

Dipl. Ing. **Thomas Kožlik**

von der Industrie- und Handelskammer Südthüringen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie Mieten für Grundstücke und Gebäude

Töpfemarkt 5A
98617 Meiningen

Telefon

Büro: 03693/41206

privat: 03693/8827188

Zusammenfassung des Gutachtens zur Ermittlung des Verkehrswertes der unbebauten Grundstücke

Flurstücke:	306/4, 307
Gebäudenummer:	./.
Straße:	an der Straße Brunnental
Ort:	98544 Zella-Mehlis OT Benshausen
Landkreis:	Schmalkalden-Meiningen
Land:	Thüringen
Bezeichnung:	unbebaute Grundstücke (nicht selbständig bebaubar, sog. Arrondierungsflächen)
Suchkriterium:	unbebautes Grundstück
Nutzung:	offensichtlich ungenutzt (Flurstück 307) bzw. zumindest teilweise als Garten genutzt (Flurstück 306/4)
Zweck der Ermittlung:	Verfahren K 12/22 Amtsgericht Suhl
Tag der Besichtigung:	22. 05. 2023, 13.00 Uhr
Wertermittlungstichtag:	22. 05. 2023
Unterlagen:	- Grundbuchauszug, bereitgestellt durch das AG Suhl - Angaben Amtsgericht Suhl

ermittelte Daten:

- Besichtigung der Grundstücke
- Recherche Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (Anlage)
- Recherche Stadtwerke Suhl /Zella-Mehlis (Anlage)

Auftraggeber: Amtsgericht Suhl

Eigentümer: nach dem Grundbuchauszug

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.

Verkehrswerte
Flurstücke
306/4: 3.500,00 Euro
307: 2.600,00 Euro
Wertminderung durch Recht
in Abt. II des Grundbuches
(Grunddienstbarkeit) für
Flurstück 307: 1.100,00 Euro

1. Allgemeine Angaben

Grundbücher: Amtsgericht Suhl
 Grundbuch von Benshausen
 (Amtlicher Ausdruck vom 15.02.2023)

Blatt: 1887

Gemarkung: Benshausen

Flur: 4

Flurstück: 306/4 307

Fläche: 173 m² 262 m²

Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung,
eröffnetes Insolvenzverfahren,
Flurstück 307: beschränkt persönliche
Dienstbarkeit (Gasleitungsrecht) für
Gasversorgung Suhl/Zella-Mehlis GmbH

Abteilung III: keine Eintragungen

Baulasten: nein (gemäß Anlage)

Denkmalschutz: nein (gemäß Anlage)

Flurbereinigungs-
verfahren: nein (gemäß Anlage)

Einordnung: allg. Wohngebiet
(gemäß § 34 Baugesetzbuch, siehe Anlage)

Erschließung: an der Straße am Brunnental erschlossen
(offensichtlich keine innere Erschließung)

Bemerkungen:

- . Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit aus.
Bei Nachweis wäre ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren zum Tag der Besichtigung nicht auffallend.
- . Die Dienstbarkeit für Flurstück 307 gemäß Abt. II des Grundbuches wird im Punkt 4 gewürdigt
- . Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Ortsbesichtigung und der Recherchen beim Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation sowie den Stadtwerken Suhl/Zella-Mehlis.
- . Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.
Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
- . Es wird unüberprüft unterstellt, dass keine Eigenschaften des Grund- und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit

von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

- . Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zur Nutzung des Grund- und Bodens ist nicht erfolgt.
- . Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in diesem Gutachten kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

2. Beschreibung der Lage

Lage: nach Lageplänen (Anlage)

Zella-Mehlis ist eine Kleinstadt mit ca. 12.500 Einwohnern im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 123.400 Einwohner).

Zella-Mehlis befindet sich ca.:

- . 6 km nördlich von Suhl
- . 8 km südlich von Oberhof
- . 38 km südlich von Gotha
- . 30 km nordöstlich von Meiningen

an den Bundesstraßen 280 und 247 sowie an der Autobahn A 71 (Richtung Erfurt und Schweinfurt). Zella-Mehlis besitzt ebenfalls einen Bahnanschluss. Zella-Mehlis befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Lage im Thüringer Wald

Ortslage: nach Lageplänen, Luftbildaufnahmen bzw. Katasterauszug (Anlage)

Ortslage von Benshausen (Benshausen ist ein Ortsteil von Zella-Mehlis mit ca. 2000 Einwohner, einschl. Ebertshausen, und liegt ca. 7 km südwestlich von Zella-Mehlis, östliche Ortsrandlage von Benshausen an der Straße Brunnental, Wohngebiet, meist Einfamilienwohnhäuser

Gelände:	Flurstück 306/4: leicht in Westrichtung fallend, Hang an der Nordseite
	Flurstück 307: leicht in Westrichtung fallend
Höhenlage:	Flurstück 306/4: um 412-413 m ü. NN
	Flurstück 307: um 408-409 m ü. NN
Grundstückszuschnitt:	nach dem Katasterauszug der Anlage annähernd trapezförmig.

3. Nutzung

Die Grundstücke sind zum Wertermittlungsstichtag offensichtlich ungenutzt (Flurstück 307) bzw. werden zumindest teilweise als Garten genutzt (Flurstück 306/4).

4. Bodenwert/Verkehrswert

Grundlage für den Bodenwert, der in diesem Fall die Grundlage für den Verkehrswert ist, sind die Recherchen beim Thür. Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation sowie die Angaben der Stadtwerke Suhl/Zella-Mehlis.

Danach befinden sich beide Flurstücke im Innenbereich mit einem Bodenrichtwert von 50,00 €/m² für allgemeines Wohngebiet, erschlossen nach dem BauGB und dem ThürKAG, offene Bebauung, 600 m².

Die Flächen der betreffenden Flurstücke sind so gering, dass eine selbständige Bebauung (in Verbindung mit dem Grundstückszuschnitt) nicht möglich ist. Diese nicht selbständigen Teilflächen können im Grunde nur mit den anschließenden Wohngrundstücken nachhaltig genutzt werden.

Es sind sog. Arrondierungsflächen.

Durch die Mitnutzung der unmittelbar anliegenden bebauten Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern kann deren bauliche Ausnutzung erhöht werden.

Der Teilmarkt ist somit auf die unmittelbaren Nachbarflurstücke beschränkt.

Gleichfalls spielen die Mikrolage, der Zuschnitt und die Dienstbarkeit (Flurstück 307) eine Rolle für den Verkehrswert.

Nach einer Untersuchung der Jahre 2013-2017 werden für Arrondierungsflächen bis 100 m² in den Landkreisen Schmalkalden-Meiningen und Hildburghausen sowie in der kreisfreien Stadt Suhl im Durchschnitt 86% des Bodenrichtwertes entrichtet. (Immobilienmarktbericht 2018).

Dies wären in diesem Fall 43,00 €/m², dieser Wert als Grundlage ist aufgrund des Zuschnittes und der Hanglage sowie der Mikrolage zu hoch.

Mit dem Ansatz von 40 % des Bodenrichtwertes ist der Bodenwert/Verkehrswert angemessen.

Somit Bodenwert/Verkehrswert Flurstück 306/4:

$0,40 \times 50,00 \text{ €/m}^2 \times 173 \text{ m}^2 = 3.460,00 \text{ €}$, nach Rundung 3.500,00 €.

Für das Flurstück 307 sind weitere Anpassungen erforderlich.

Der Zuschnitt mit der fast Ecklage (Mikrolage) und die Dienstbarkeit verringern die Nachfrage nach dem Grundstück mehr als für das Flurstück 306/4:

- Abschlag Mikrolage: Faktor 0,70
- Abschlag Dienstbarkeit: Faktor 0,70 (keine Bebaubarkeit).

Somit Bodenwert/Verkehrswert Flurstück 307:

$0,40 \times 50,00 \text{ €/m}^2 \times 262 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,70 = 2.567,60 \text{ €/m}^2$,
nach Rundung 2.600,00 Euro.

Damit Wertminderung durch das Recht Abt. II Grundbuch (Dienstbarkeit):
nach Rundung 1.100,00 Euro.

Anlagen

Katasterauszug
8 Fotos



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

Hoffnung 30
98574 Schmalkalden

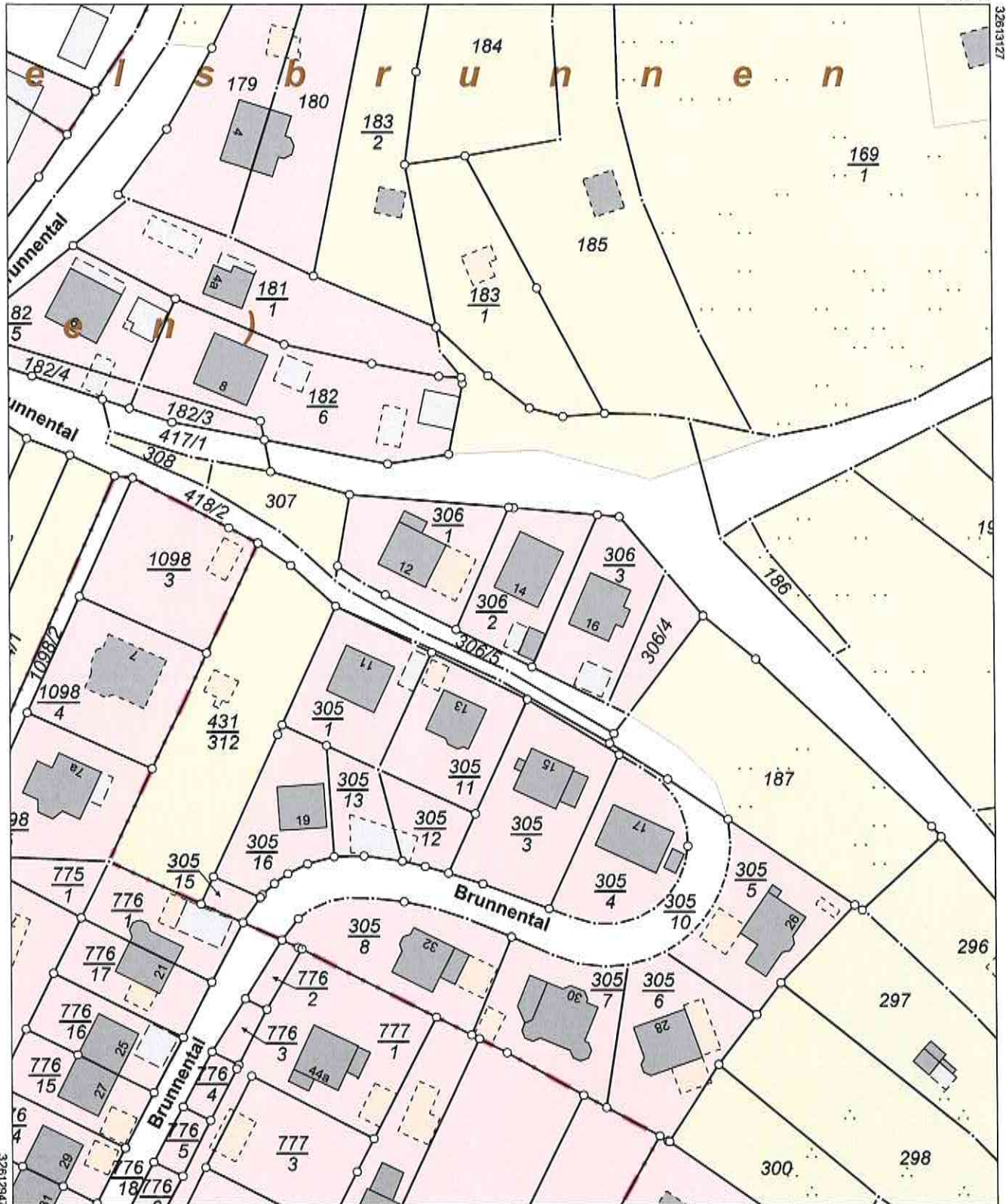
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 15.03.2023

Flurstück: 306/4 Gemeinde: Zella-Mehlis
Flur: 4 Kreis: Schmalkalden-Meiningen
Gemarkung: Benshausen

5811522





Flurstück 306/4: Südwestansicht



Flurstück 306/4: Südwestansicht



Flurstück 306/4: Nordostansicht



Flurstück 306/4: Straße Brunnental in Westrichtung



Flurstück 307: Westansicht



Flurstück 307: Teil-Ostansicht



Flurstück 307: Nordansicht



Flurstück 307: Südansicht