

Bausachverständiger
Hartmut Richter
Dorfstr. 52, 07639 Tautenhain
Tel.: 036601-90564
Fax.: 036601-90563
info@immowert-hr.de



Ergänzung zum G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
zum Zweck der Vermögensübersicht
über die Grundstücke Mühlweg , 07318 Saalfeld



**Ergänzung Verkehrswert zum Stichtag 01.10.2025
für die Flurstücke 5075/8 und 5075/11**

29.075,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
Vorbemerkungen	3
2 Bodenwertermittlung	4
2.1 Grundstücks- und Katasterangaben	5
2.2 Bodenwert	5
2.3 Einzelwerte der Flurstücke	5
3 Verkehrswert	8
4 Verzeichnis der Anlagen	10
5 Anlagen	11

Vorbemerkungen

Die Begutachtung erfolgte rein visuell. Weitergehende Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. Die Angaben zu Abgaben bzw. Erschließungszustand beruhen soweit nicht anders angegeben auf öffentlichen Quellen.

Für die Rahmenbedingungen und Wertansätze wird aus das Hauptgutachten vom 09.11.2025 abgestellt. Auf dieser Basis wurde die Bewertung für die Flurstücke 5075/8 und 5075/11 vorgenommen

2 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

2.1 Grundstücks- und Katasterangaben

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Saalfeld	8848	Saalfeld	0	5075/8	15,00 m ²
2	Saalfeld	8848	Saalfeld	0	5084/11	1.465,00 m ²
	Summe aller Flurgrundstücke:					1.480,00 m²

2.2 Bodenwert

Die gesamte Fläche befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone, baureifes Land mit 60€/m². Als Rahmenbedingungen ist eine Grundstückstiefe bis 30m benannt. Der Bodenrichtwert ist entsprechend den vorhandenen realen Gegebenheiten anzupassen.

Die Bebauung innerhalb der Bodenrichtwertzone besteht in der Regel aus Grundstücken mit historischer Erschließung im angrenzenden Straßenbereich. Die Bewertungsgrundstücke sind zum kleineren Teil im Bereich des Mühlwegs, und zum größeren Teil zwischen Mühlweg und Lache gelegen

2.3 Einzelwerte der Flurstücke

Vorbemerkungen

Die Flurstücke **2075/3+5084/2+5084/3+5075/5** bilden eine wirtschaftliche Einheit. Schlüsselgrundstück für eine sinnvolle Nutzung, bildet das Flurstück 20745/3 als Straßen- und Wegefläche sowie für die medientechnische Erschließung der Flächen. Bei Einzelverkauf dieser Fläche besteht für die hinteren Flurstücke nur noch eine eingeschränkte Nutzbarkeit und Werthaltigkeit. Für die Bewertung wird von einer gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung ausgegangen. Die Bewertungsgrundstücke 5075/8 und 5075/11 sind zum kleineren Teil im Bereich des Mühlwegs, und zum größeren Teil zwischen Mühlweg und Lache gelegen

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1	Saalfeld	8848	Saalfeld	0	5075/8	15,00 m²

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine kleine Splitterfläche im Uferbereich der Lache mit Busch und Baumbewuchs. Die Bewertung sehe ich im Zusammenhang mit Flurstück 5075/11. Die Flurstücke bilden im südlichen Teil einen schmalen bewaldeten Streifen entlang des Mühlwegs, welcher auf Grund der Grundstückstiefe keine separate bauliche Nutzung erwarten lässt. Durch den angrenzenden Mühlweg ist es eine begünstigte Fläche. Ich gehe hier von 5€/m² für den bewachsenen Grundstücksteil aus.

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss			60€/m²	
		m²	€/m²	
1	Fläche gesamt	15		
1.1	Unland Waldfläche	15	5,00 €	75,00 €
	Summe			75,00 €

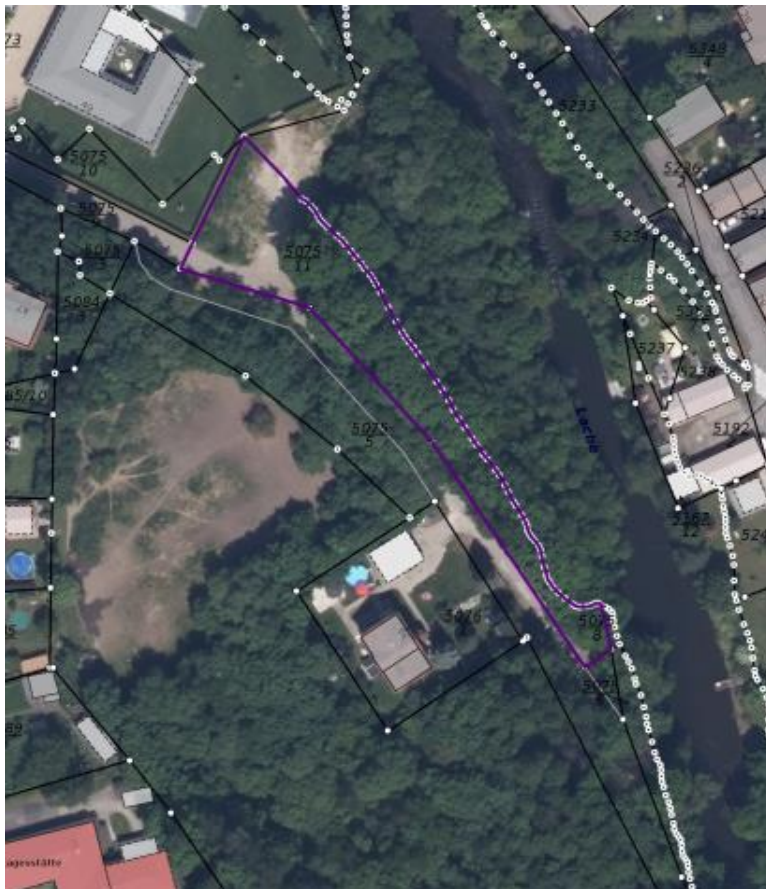


Der unbelastete Verkehrswert des Teilgrundstücks Flurstücks 5075/8 beträgt 75,0 €

	Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
2	Saalfeld	8848	Saalfeld	0	5084/11	1.465,00 m ²

Den südlichen Teil setze ich als begünstigte Waldfläche mit 5€/m² an. Im nördlichen Teil verbreitert sich das Grundstück auf eine Tiefe von 20 bis 24 m. Ein kleiner Teil ist Wegfläche und wird als Verkehrsfläche mit 5,00€/m² angesetzt, Die restliche Teilfläche ist ein relativ ebenes Grundstück ohne Baum und Strauchbewuchs direkt angrenzend an der Wohnbebauung. Hier ist bei einer Teilfläche eine kleinere Bebauung möglich so dass der Bereich mit dem Bodenrichtwert von 60€/m² angesetzt wird.

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss			60€/m ²	
		m ²	€/m ²	
1	Fläche gesamt	1.465		
1.1	Wegefläche	80	5,00 €	40,00 €
1.2	Bauland	400	60,00 €	24.000,00 €
1.3	bewaldete Fläche	985	5,00 €	4.925,00 €
Summe				28.965,00 €



**Der unbelastete Verkehrswert des Teilgrundstücks Flurstücks
5084/11 beträgt 28965,00 €**

3 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten. Es ergaben sich folgende Werte:

Vorläufiger Bodenwert:	29.040,00 €
Besondere Zu- und Abschläge:	- 0,00 €
Bodenwert:	29.040,00 €

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Saalfeld, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Grundstücke Mühlweg, Für die Flurstücke 5075/8 und 5075/11, 07318 Saalfeld“ zum Wertermittlungstichtag 01.10.2025 sachverständig geschätzt auf

29.075,00 €

Die Verkehrswerte verteilen sich auf die einzelnen Flurstücke wie folgt:

	Flurstück	Blatt	Größe	Wert unbelastet	Wertbeeinflussung	Wert unter Berücksichtigung Umstände gerundet
1	5075/8	8848	15,00 m²	75,00 €	0,00 €	75,00 €
2	5084/11	8848	1.465,00 m²	28.965,00 €	0,00 €	29.000,00 €
	Summe					29.075,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Tautenhain, den 29.11.2025



Hartmut Richter

4 Verzeichnis der Anlagen

A. Fotos

B. Flukarten

5 Anlagen

A. Fotos



Bild 1. Mühlweg



Bild 2. Freifläche nördlicher Teil



Bild 3. Überblick

B. Flurkarten

Flurstück 5084/8



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

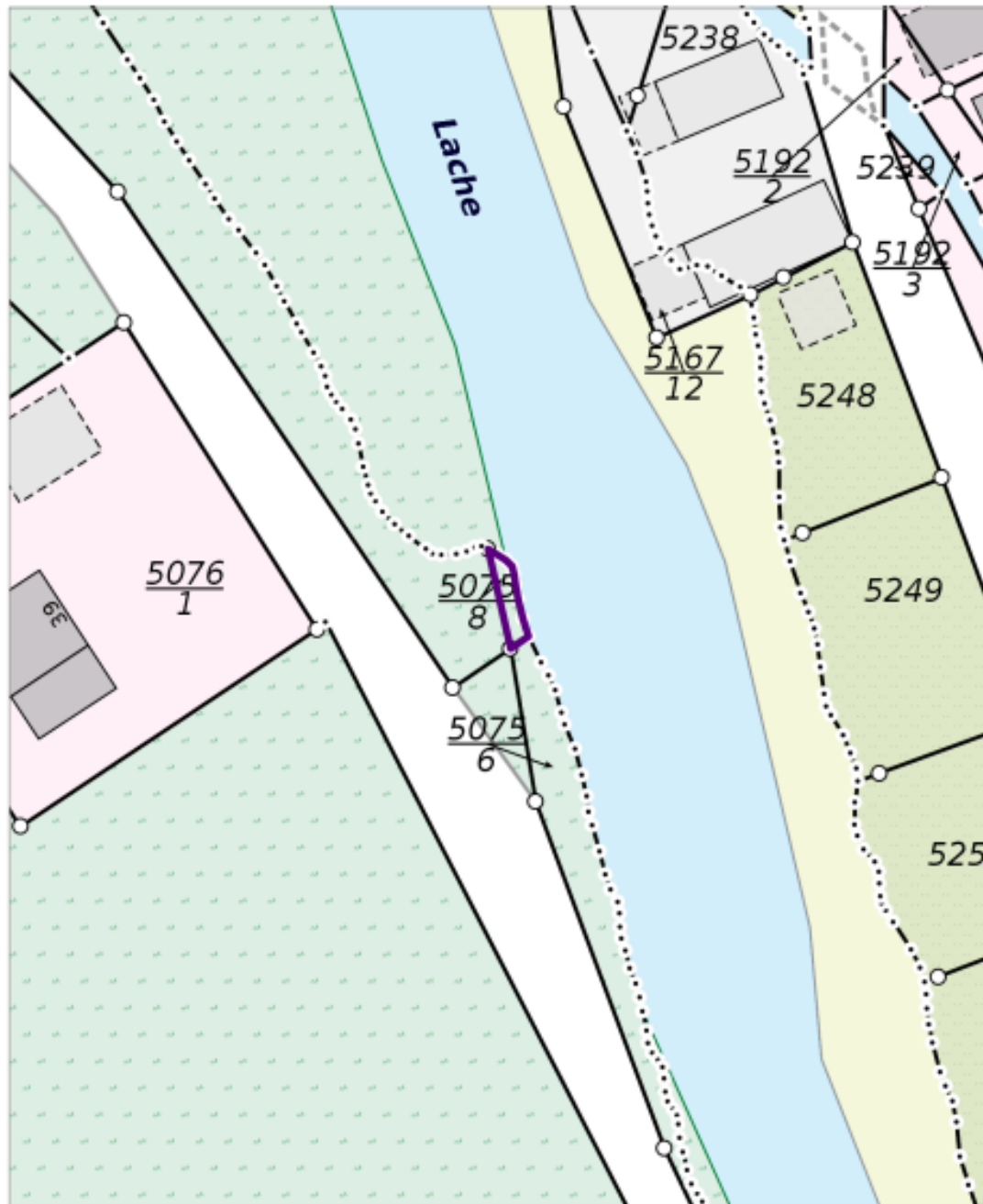
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1: 500

Erstellt am 29.11.2025

Flurstück: 5075 / 8
Flur: 0
Gemarkung: Saalfeld

Gemeinde: Saalfeld/Saale
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt



Kostenloser Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gemeinsamer Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Flurstück 5075/11



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

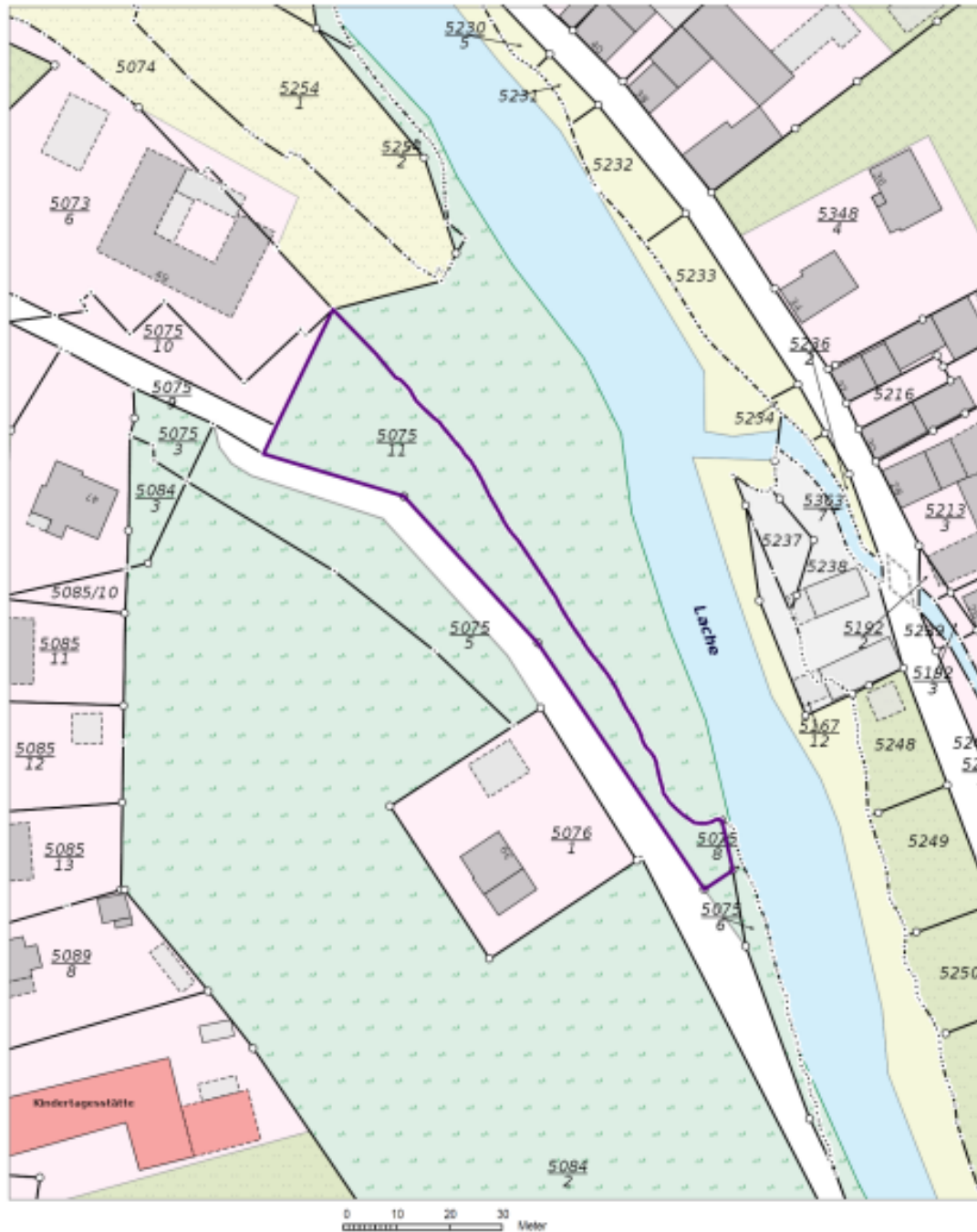
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 29.11.2025

Flurstück: 5075 / 11
Flur: 0
Gemarkung: Saalfeld

Gemeinde: Saalfeld/Saale
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt



Kostenloser Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)

Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagessakt sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.