

Dipl.-Ing. Jürgen Müller

Schulstraße 10
98617 Meiningen



Von der IHK Südthüringen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken sowie Schäden und Mängel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Grundstückswertermittlung,
Baumängel, Bauschäden,
Beweissicherung, Bauplanung

Telefon: 0 36 93/ 80 36 86
Fax: 0 36 93/ 89 75 35
Mobil: 0170/ 4 91 43 53
E-Mail: svb-mueller@web.de

Exposé

ZUM GUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren am Amtsgericht Meiningen

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

98587 Steinbach-Hallenberg, Bereich In der Struth,
unbebaute Grundstücke sonstig genutzt



VERKEHRSWERTE: Grundstück Flur 28, Flst.-Nr. 45: 13 000,00 €
Grundstück Flur 28, Flst.-Nr. 53: 3 000,00 €

Aktenzeichen: 10 K 31/ 25
zum Bewertungsstichtag: 29.10.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Objektdaten
2. Lage- und Grundstücksbeschreibung
3. Objektbeschreibung
4. Wertermittlungsergebnisse
- 4.1. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Sachwert
- 4.2. Verfahrenswert nach dem marktangepassten Ertragswert
5. Auszug Bodenrichtwertinformation
6. Fotos
7. Örtliche Lage

Das Exposé umfasst 10 Seiten incl. Anlagen. Es wurde nur im PDF- Format an das Amtsgericht Meiningen gesendet.

1. OBJEKTDATEN

Objekt:	unbebaute Grundstücke, sonstig genutzt
Ort: Straße/ Hausnummer:	98587 Steinbach - Hallenberg Bereich In der Struth
Eigentümer:	siehe Grundbuch
Grundbucheintragung: Flurstücksnummer/ Grundstücksgröße:	Grundbuch von Steinbach-Hallenberg , Blatt 1053 Flur 28, Flurstück 45 mit 1 240 m ² Flur 28, Flurstück 53 mit 861 m ²
Auftraggeber:	Amtsgericht Meiningen Lindenallee 15, 98617 Meiningen Aktenzeichen: 10 K 31/25
Zweck der Wertermittlung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Wertermittlungstichtag: Qualitätstichtag:	29.10.2025 entspricht Wertermittlungstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Unterzeichnender Mitarbeiterin des Unterzeichnenden
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Infor- mationen:	* Grundstücksangaben vom Auftraggeber * Vergleichswerte der Bodenpreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen * Kopie des Grundbuchauszuges * Kopie der Liegenschaftskarte * Information von der Stadtverwaltung Steinbach Hallenberg

Hinweis:

Durch den Unterzeichnenden, der vom Amtsgericht Meiningen mit der Erarbeitung eines Gutachtens beauftragt wurde, erfolgte am 06.10.2025 die Einladung zum Termin einer Ortsbesichtigung am 29.10.2025, an **alle am Verfahren beteiligten Parteien. Eine Teilnahme am Ortstermin erfolgte nicht!** Es sind dem Unterzeichnenden keine befördernden Unterlagen übergeben worden bzw. eine Einweisung vor Ort zu den Grundstücken erfolgt. Somit können eventuell werterhöhende bzw. wertmindernde Umstände nicht berücksichtigt werden. Vom Unterzeichnenden wurden die möglichen Grundinformationen aus der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Informationen unbeteiligter Dritter bzw. Behörden gewichtet übernommen.

2. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Großräumige Lage:	Die Grundstücke liegen im Raum Südthüringen, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, in der Kleinstadt Steinbach- Hallenberg.
Kommunale Einordnung:	Steinbach-Hallenberg hat mit seinen 8 Ortsteilen ca. 9 400 Einwohner und ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Randbereich des Thüringer Waldes. Die Kreisstadt Meiningen ist in ca. 30 km Entfernung.
Verkehrslage und Infrastruktur:	Zu erreichen ist die Stadt über Landstraßen I. und II. Ordnung; sie verfügt über einen Bahnanschluss der regionalen Süd- Thüringen Bahn. Die Autobahn A 71 ist über Anschlüsse in Suhl/ Zella-Mehlis oder Oberhof zu erreichen.

Wirtschaftsstruktur:	Die Stadt Steinbach-Hallenberg bzw. das Umland verfügen traditionell über Arbeitsplätze im metallverarbeitenden Gewerbe. Sie hat einige Gewerbegebiete mit Firmen der Metall-, Kunststoff- und Holzverarbeitung, der Elektronik und Kartonagenherstellung sowie verschiedene Handwerksbetriebe (Klein- und Mittelstand).
Demografische Lage:	Es ist von einer rückläufigen bzw. stagnierenden demografischen Entwicklung am Standort und einer überalterten Bevölkerung auszugehen. Die strukturellen Prognosen für die Bereiche Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung weisen eine überwiegend negative Tendenz aus.
Ortsbild:	Der Zentralort hat kleinstädtischen Charakter.
Innerörtliche Lage:	Die Grundstücke liegen im Randbereich der Stadt. Die hauptsächlichsten Einrichtungen der Versorgung, des Handels und der Verwaltung befinden sich in zentraler Lage in der Kernstadt. Die umgebende Bebauung wird durch überwiegend Wohnbereiche mit dem Übergang zum Außenbereich geprägt.
Art der Bebauung:	Gegenwärtig ist keine Bebauung auf den Grundstücken vorhanden, es ist eine offene Bauweise im anschließenden tal- und hangseitigen Bereich vorhanden.
Beeinträchtigungen:	Es sind keine unmittelbaren bzw. gravierenden Beeinträchtigungen vorhanden, welche eine Einschränkung der „gegenwärtigen“ Nutzung zur Folge hat.
Eintragungen in das Grundbuch Abt. II :	Wertrelevante Eintragungen, die Grundstücke betreffend, sind nicht vorhanden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Hier sind keine unsichtbaren Belastungen, wie z.B. in Form eines Grenzüberbaus oder Wegerechts, vorhanden.
Bauplanungsrecht/ Bauordnungsrecht:	Ein Flächennutzungsplan für die Stadt Steinbach-Hallenberg ist nicht aufgestellt. Einen Bebauungsplan bzw. Klarstellungssatzung die Grundstücke betreffend sind nicht vorhanden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist zu beurteilen, dass es sich um nicht überplante Grundstücke im unbebauten Randbereich/Außenbereich handelt. Eine höherwertige Nutzung ist gegenwärtig nicht anzunehmen. Die „materielle Legalität“ der gegenwärtigen Nutzung wird vorausgesetzt.
Denkmalschutzbuch/ Baulastenverzeichnis/ Flurbereinigung:	In das Denkmalschutzbuch bzw. in das Baulastenverzeichnis wurde persönlich und auftragsgemäß nicht eingesehen, wobei der Unterzeichnende durch den Auftraggeber die Informationen erhalten hat, dass im Baulastenverzeichnis und im Denkmalschutzbuch keine Eintragungen vorliegen. Es kann von der Freiheit der Grundstücke in Bezug auf wertrelevante, öffentlich-Lasten und Beschränkungen ausgegangen werden.
Entwicklungszustand:	Es handelt sich um Grundstücke im Stadtrandbereich. Eine Zufahrt bzw. Anfahrt ist über kommunale Straßen bzw. eine einfach ausgebaute Ortsstraße gegeben.
Vorbemerkungen:	Die Ausführungen zu den Grundstücken und zu deren Beschaffenheit basieren auf den Angaben des Auftraggebers sowie auf den vor Ort festgestellten Gegebenheiten und anhand der

vorliegenden Kopien des Grundbuches und des Liegenschaftsauszuges vom Amt für Vermessung und Geoinformation.

Grenzverhältnisse,
topographische Lage
und tatsächliche Nutzung:

Grundstück; Flur 28, Flst. Nr. 45

Das Grundstück hat eine trapezförmige Grundrißform mit einer mittleren Breite von ca. 20 m, (in Ost-West-Richtung) und eine Länge von etwa 57 m (in Nord-Süd-Richtung). Es handelt sich um einen fallenden Geländebereich mit Grünland/ Baumbestand, um einen Plateaubereich und einen Teilbereich einer öffentlichen Straße. Die gesamte Nutzungssituation ist historisch entstanden, mit vermutlich erheblichen Veränderungen der gewachsenen Geländestruktur zum gegenwärtigen sich darstellenden Zustand. Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zum bebauten Ortsrand. Die Entfernung zum Zentrumsbereich beträgt ca. 800 m. Einfriedungen sind nicht vorhanden. Der anteilige Plateaubereich wird teilweise als ungeordnete Abstellfläche (durch Autos) genutzt! Der westlich gelegene Straßenanteil dient der Erschließung des Quartiers und ist mit einer Bitumendecke einfach ausgebaut.

Grundstück; Flur 28, Flst. Nr. 53

Das Grundstück hat eine dreieckige Grundrissform mit einer maximalen Breite von ca. 28 m, (in Nord-Süd-Richtung) und eine Länge von etwa 52 m (in Ost-West-Richtung). Es handelt sich um einen fallenden Hangbereich mit überwiegend Grünland bzw. Altbaumbestand im Hangbereich. Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zum unbebauten Außenbereich. Die Entfernung zum Zentrumsbereich beträgt ca. 900 m. Einfriedungen sind nicht vorhanden.

Hinweis:

Die Vermarkungssteine der beiden Grundstücke waren nicht einsehbar, die Vermarkungsgrenzen wurden teilweise anhand der Kopie der Liegenschaftskarte und der ehemaligen Einfriedungen vor Ort nachvollzogen. Die sich darstellende Gesamtsituation am Standort ist entstanden aus der Nutzung einer Vielzahl von Einzelgrundstücken im Zusammenhang mit großräumigen Geländebewegungen. Die beiden Grundstücke sind Teil dieser Veränderungen.

Eine punktgenaue Zuordnung der Grundstücksanteile ist generell nur durch eine Grenzfeststellung möglich!

Baugrund:

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich der Grundstücke Boden ansteht, der für die derzeitige Nutzung geeignet ist.

Erschließung

Die Grundstücke sind „innerlich unerschlossen“.

Straßenausbau:

Die Grundstücke sind über öffentliche Verkehrswege zugänglich und damit im Bereich ortsüblich einfach erschlossen.

Außenanlagen:

Wertrelevante bauliche Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Kontaminationen/
Altlasten

Aus der ehemaligen und jetzigen Nutzung des Standorts ist keine erhöhte Gefahr des Vorhandenseins von so genannten Altlasten gegeben bzw. anzunehmen.

BESONDERE EINRICHTUNGEN

Besondere Einrichtungen:	keine
Besondere Bauteile:	keine
Schäden und Mängel:	eine geordnete Nutzung ist nicht nachvollziehbar

4. Wertermittlungsergebnisse

Verkehrswertbildendes Verfahren ist das **Sachwertverfahren** unter Berücksichtigung des **Vergleichswertverfahren**. Unter Beachtung der Nutzungsart und des Zustandes der Grundstücke ist es in der Anwendung zu privilegieren. Vergleichspreise sind dazu territorial ermittelte und realisierte Kaufpreise, die -soweit erforderlich- angepasst werden. Das Ergebnis wird in diesem Falle als bestimmend für die Ermittlung des Verkehrs-/ Marktwertes herangezogen.

5.3.2. Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV2021). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes und der besonderen Nutzungsart, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Bodenwertes sind die Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Ermittlung herangezogen werden, wenn sie nach ihren gebietstypischen maßgeblichen Wertfaktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar ist. Die Bodenrichtwerte werden anhand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Preisniveaus vergleichbarer Gebiete vom Gutachterausschuss ermittelt und in eine Bodenrichtwertkarte zum Stichtag eingetragen. Wertbeeinflussende Abweichungen des Bewertungsgrundstücks auf der Grundlage vom Richtwertgrundstück (wie z.B. der Erschließungszustand, die Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit oder die Grundrissgestalt) sind berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den **Bereich des Landkreises Schmalkalden-Meiningen** hat die Bodenrichtwerte für die Stadt Steinbach-Hallenberg (Stichtag 01.01.2024) beschlossen. Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Steinbach- Hallenberg zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenrichtwert von 0,46 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit einer **Ackerzahl von 27!**

Die vorhandenen Lagemerkmale der Grundstücke rechtfertigen **die Zugrundelegung des ermittelten Bodenwertes nicht!**

Die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und gegebenenfalls zukunftsorientierte Nutzung rechtfertigt eine standortbezogene Anpassung gegenläufig zum Bodenrichtwert. **Die Unterstellung einer Bebaubarkeit für die Grundstücke ist u.a. aus planungsrechtlichen- und Erschließungsgründen gegenwärtig nicht möglich!**

Aus bürointernen Vergleichswerten und praktischen Erwägungen des Unterzeichnenden ist ableitbar, dass sich bei derartig zu bewertenden Grundstücken, die sich in einer bestimmten, ausgewiesenen Bodenrichtwertzone befinden und Abweichungen vom Richtwertgrundstück haben, eine Anpassung an den Istzustand notwendig ist!

Dabei ist in diesem Fall ein Rückgriff auf die Kriterien und Systematik der Baulandstufung geeignet.

Dabei sind folgende Kategorien zu beachten:

- a) Flächen der Land- und Forstwirtschaft (reines Agrarland)
- b) Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland)
- c) Bauerwartungsland
- d) Rohbauland, hier auch noch geordnet und ungeordnet
- e) Baureifes Land

Nach freier sachverständiger Würdigung wird für das Grundstück Flur 28, Flst.- Nr. 45 eine mögliche höherwertige Nutzung unterstellt, allerdings ist zu beachten, dass dafür noch „Vorraussetzungen“ von kommunaler Seite notwendig sind.

Wie sich aus der Baulandstufung innerhalb des Entwicklungsprozesses, unter Berücksichtigung konjunkturbedingter Einflüsse, Bodenpreise ableiten, ist regional stark schwankend, aber tendenziell darstellbar.

Auch nach Gerady/ Möckel schwanken die Preise für die Kategorien stark!

Bandbreiten:

- a) Flächen der Land- und Forstwirtschaft (wie ermittelt und in der Anlage dargestellt)
- b) Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland) bis 10- 15 % des Baulandpreises für baureifes Land
- c) Bauerwartungsland in der Größenordnung von 20-50 % des Baulandpreises für baureifes Land
- d) Die Preise für Rohbauland bilden eine Bandbreite von 60-85 % ab.

Nach Information des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Schmalkalden, wurde für ein Richtwertgrundstück in der zu betrachtenden Ortslage der Gemarkung Steinbach- Hallenberg zum Stichtag 01.01.2024 ein **Bodenpreis von u.a. 35,00 €/ m²** ermittelt. Charakterisiert wurde das Richtwertgrundstück als baureifes Land, als allgemeines Wohngebiet,

erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG, einer offenen Bebauung.

Ich halte den Ansatz von **35,00 €/ m²** als Ausgangswert für die Anpassung mit der Wichtung nach der Baulandstufung für angemessen.

Wichtung für Grundstück, Flur 28, Flurstück 45

Nach dieser Systematik und Berücksichtigung der Baulandstufung, sowie unter Wertung des Istzustandes des Grundstückes, wären nach freier gutachterlicher Schätzung untere Ansätze in der prozentualen Bandbreite der Preisentwicklung mit dem Ausgangspunkt des Bodenrichtwertes für das Grundstück marktkonform. Unterzeichnender betrachtet einen Ansatz von 30 % des Bodenrichtwertes der Bodenwertzone (der Bebauung) als Ansatz für angemessen! Damit wird gleichzeitig die deutliche Übergroße berücksichtigt! Unter Beachtung dieser Baulandstufung muss man davon ausgehen, dass sich der Entwicklungszustand des Grundstückes, Flur 28, Flst.-Nr. 45 konkret betrachtet im Punkt von b) und am Anfang von c) befindet!

Bodenwert:

Grundstück: Flur 28, Flst.- Nr. 45 mit Grundstücksgröße: 1 240 m²

$$1\,240\text{ m}^2 \quad * \quad 35,00\text{ €/ m}^2 \quad * \quad 0,30 \quad = \quad 13\,020,00\text{ €}$$

gerundet: 13 000,00 €

Wichtung für Grundstück, Flur 28, Flurstück 53

Nach dieser Systematik und Berücksichtigung der Baulandstufung, sowie unter Wertung des Istzustandes des Grundstückes, wären nach freier gutachterlicher Schätzung untere Ansätze in der prozentualen Bandbreite der Preisentwicklung mit dem Ausgangspunkt des Bodenrichtwertes für das Grundstück marktkonform. Unterzeichnender betrachtet einen Ansatz von 10 % des Bodenrichtwertes

der Bodenwertzone (der Bebauung) als Ansatz für angemessen!
 Unter Beachtung dieser Baulandstufung muss man davon ausgehen, dass sich der Entwicklungszustand des Grundstückes, Flur 28, Flst.- Nr. 53 konkret betrachtet im Punkt b) befindet!


Grundstück: Flur 28, Flst.- Nr. 53 mit Grundstücksgröße: 861 m²

$$861 \text{ m}^2 \quad * \quad 35,00 \text{ €/ m}^2 \quad * \quad 0,1 \quad = \quad 3 \text{ 013,50 €}$$

gerundet: 3 000,00 €

5. Auszug Bodenrichtwertinformation


Grundstück Flur 28, Flst.-Nr. 45

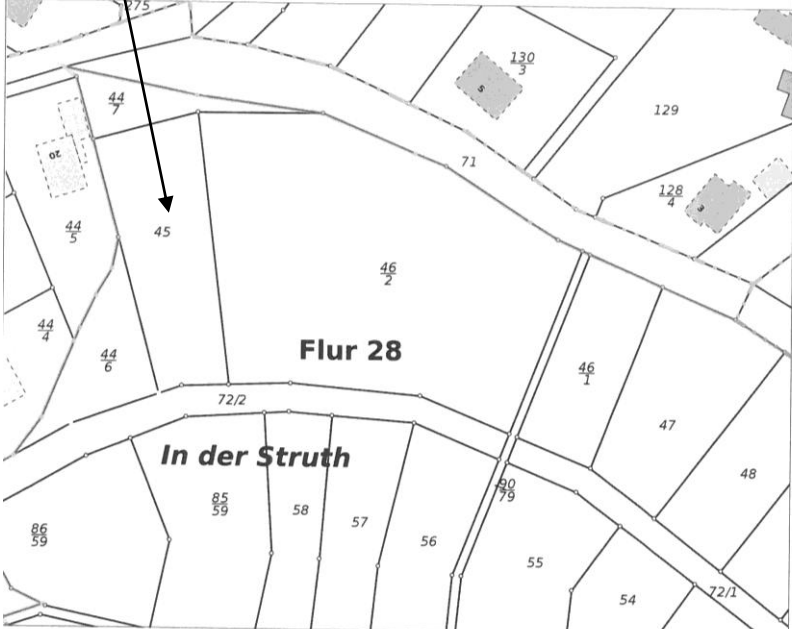


Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
 Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
 Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@lbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation


<p>Übersicht Thüringen</p> 	Gemeinde	Steinbach-Hallenberg, Kurort
	Bodenrichtwertnummer	668182
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,46
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
	Nutzungsart	Ackerland
Ackerzahl	27	



Flur 28

In der Struth


Basiskarte: ALKIS zum Stichtag
www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
01.10.2025

Grundstück Flur 28, Flst.-Nr. 53



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Hildburghausen, des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und der kreisfreien Stadt Suhl


Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen	Gemeinde	Steinbach-Hallenberg, Kurort
	Bodenrichtwertnummer	668182
	Bodenrichtwert [Euro/m²]	0,46
	Stichtag	01.01.2024
	Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
	Nutzungsart	Ackerland
	Ackerzahl	27

In der Struth

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1000

erstellt am:
01.10.2025

6. Fotos



**FOTOS 1 -2
Flst.-Nr. 45**



FOTO 2



Flst.-Nr. 53
FOTOS 3-5



FOTO 4



FOTO 5

7. Örtliche Lage

