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 5 A
98617 Meiningen
Telefon
Büro: 03693/41206
privat: 03693/8827188

# Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens der Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4 und 160/3 als wirtschaftlich Einheit sowie des Flurstückes 218/1

| | |
|---|---|
| Flurstücke: | 693/164, 152/3, 152/4, 160/3 und 218/1 |
| Gebäudenummer: | 45 |
| Straße: | Oberschönauer Hauptstraße |
| Ort: | 98587 Steinbach-Hallenberg, OT Oberschönau |
| Landkreis: | Schmalkalden |
| Land: | Thüringen |
| Bezeichnung: | 693/164, 152/3, 152/4, 160/3:<br>Flurstücke mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss und einer Unterkellerung sowie einem Anbau und einem Nebengebäude (Carport))<br>Flurstück 218/1: Gehölz im Außenbereich |
| Suchkriterium: | Einfamilienhaus |
| Nutzung zum Wertermittlungsstichtag: | ungenutzt |
| Zweck der Ermittlung: | Verfahren 10 K 37/25 Amtsgericht Meiningen |
| Tag der Besichtigung: | 05. 01. 2026, 13:00 Uhr<br>(kein Anwesender, Schlüssel durch den Schuldner gestellt) |
| Wertermittlungsstichtag: | 05.01.2026 (entspricht auch dem Qualitätsstichtag) |
| Unterlagen: | - Angaben des Schuldners<br>- Angaben des Amtsgerichtes Meiningen |

ermittelte Daten:
- Recherche Katasterbereich Schmalkalden und der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen (Thür. Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation)
- Grundstücks- und Gebäudebesichtigungen
- Gebäudeaufmaße (Brutto- Grundflächen)

Auftraggeber: Amtsgericht Meiningen

Eigentümer: nach dem Grundbuch

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten erstellt.
Grundlage für den Verkehrswert gemäß § 194 des Baugesetzbuches ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.
Das Vergleichswertverfahren führt nicht zum Verkehrswert, da keine entsprechenden Vergleichswerte zur Verfügung stehen.
Das Ertragswertverfahren ist nach Punkt 13 keine Grundlage für den Verkehrswert.
Damit bildet das Sachwertverfahren nach § 35-39 der ImmoWertV 21 die Grundlage für den Verkehrswert.
Zur Sicherstellung der Modellkonformität sind das bei der Ermittlung des Sachwertfaktors und des Liegenschaftszinssatzes (§ 10 der ImmoWertV 21) verwendete Ableitungsmodell und die zugrunde gelegten Daten zu beachten (Lit.4).

Die **Bemerkungen in Pkt. 1 sind zu beachten**!

**Gesamtverkehrswert Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3: 97.000,00 Euro**

**fiktive Einzelverkehrswerte nach Punkt 14:**
**Flurstück 693/164: 89.300,00 Euro**
**Flurstück 152/3: 300,00 Euro**
**Flurstück 152/4: 400,00 Euro**
**Flurstück 160/3: 7.000,00 Euro**

**Verkehrswert Flurstück 218/1: 500,00 Euro**

Meiningen, den 08.01.2026

Dipl.-Ing. Thomas Kölle
Bestellungsgebiet: Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten für Grundstücke und Gebäude
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

## 1. Allgemeines

| | |
|---|---|
| Grundbuch: | Amtsgericht Meiningen<br>(Amtlicher Ausdruck vom 25.09.2025)<br>Grundbuch von Oberschönau<br>Blatt: 906<br>Gemarkung: Oberschönau |

| Flur | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 |
|---|---|---|---|---|---|
| Flurstück: | 693/164 | 152/3 | 152/4 | 160/3 | 218/1 |
| Fläche. | 431 m² | 19 m² | 20 m² | 119 m² | 2.051 m² |

Abteilung II: angeordnete Zwangsversteigerung,

Abteilung III: nach dem Grundbuch

Baulasten: nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)

Denkmalschutz: nein, jedoch Umgebungsschutz Flurstück 160/3 zur Kirche (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)

Flurbereinigungs-verfahren: nein (gemäß der Angabe Amtsgericht Meiningen)

Einordnung:

Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3:
Innenbereich (Mischgebiet)

Flurstück 218/1: Außenbereich

(nach Recherche Katasterbereich Schmalkalden, siehe Anlage)

Erschließung/ Funktionstüchtigkeit:

Erschließung:

Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3:
Erschließung an der Oberschönauer Hauptstraße (Nordostseite)

- Straße: ausgebaut und mit Bitumen befestigt, Gehweg Betonpflaster
- Wasser: zentral
- Elektro: zentral

Flurstück 218/1: unerschlossen

Funktionstüchtigkeit:

Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4,160/3:

als wirtschaftliche Einheit gewährleistet

Wohnhaus

. Heizen: zentrale Warmwasserheizung auf Erdölbasis (Heizkessel Weishaupt und 2 Kunststofftanks im Keller, zusätzlich örtlich Kachelofenluftheizung

. Sanitär: Erdgeschoss: Bad mit Wanne, WC und Waschbecken

Obergeschoss: Bad mit Wanne, WC, 2 Waschbecken,
WC mit Handwaschbecken

Dachgeschoss: Duschraum und 2 Waschbecken (ehem. Bad mit Wanne)

. Kochen: Elektroherde

Anbau: Lager, Terrasse

Flurstück 160/3: Carport

Flurstück 218/1: offensichtlich nicht ausreichend gewährleistet

Nutzung: Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3: ungenutzt, offensichtlich ursprünglich Wohnnutzung

Flurstück 218/1: Gehölz

## 2. Beschreibung der Lage

Lage: Steinbach-Hallenberg ist eine Kleinstadt mit ca. 9.100 Einwohnern (mit Ortsteilen) im südthüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen (ca. 120.200 Einwohner). Steinbach-Hallenberg ist ein lokales Zentrum und befindet sich in reizvoller landschaftlicher Lage im Thüringer Wald ca.:

. 20 km nordwestlich von Suhl

. 17 km westlich von Oberhof

. 10 km südöstlich von Schmalkalden

. 23 km nordöstlich von Meiningen

Die Autobahn A 71 (Erfurt – Meiningen) verläuft ca. 10 km Luftlinie südöstlich.
Oberschönau ist seit 2019 ein Ortsteil mit weniger als 800 Einwohnern von Steinbach-Hallenberg sowie ein traditioneller Wintersport- u. Wanderort in der Ferienregion Oberhof, ca. 3 km vom Rennsteig und ca. 5 km nordöstlich von Steinbach- Hallenberg.

Ortslage: Ortslage von Oberschönau,
westlich der Dorfkirche, unmittelbar südwestlich der Oberschönauer Hauptstraße (Landstraße 1128),
weiter südwestlich schließt Außenbereich an (Flurstück 218/1 ist bereits Außenbereich),
dörfliche Nachbarbebauung, meist Wohnbebauung

mittlere Wohnlage
Vorteil: Garten mit Zufahrt zum Carport
Nachteil: relativ enge Nachbarbebauung, Grenzbebauungen

Höhenlage: ca. 512 - 515 m ü. NN
(Flurstück 218/1 ca. 513 bis ca. 540 m ü. NN)

Gelände: relativ leicht bis stark (Flurstück 218/1) in Nordostrichtung fallend

Baugrund: zum Wertermittlungsstichtag lag kein Baugrundgutachten vor

Grundstückszuschnitte: nach den unbeglaubigten Katasterauszügen (Anlage)

## 3. Nutzung

Das Objekt aus den 4 Grundstücken 693/164, 152/3, 152/4, 160/3 ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt.

Das Flurstück 218/1 ist offensichtlich ebenfalls ungenutzt.

ursprüngliche Nutzung im Einzelnen

Flurstück 693/164: Wohnhaus mit Anbau:

Kellergeschoss: Gewölbekeller, Lagerraum (auch im Anbau), Heizungsraum
Erdgeschoss: Flur/Treppenraum, 3 Wohnräume (davon ein Durchgangsraum), Durchgangsraum, Bad (über Durchgangsraum erreichbar), Abstellraum mit Übergang zum Anbau, Anbau Lagerraum/Werkstatt
Obergeschoss: Flur/Treppenraum, Esszimmer, Wohnzimmer 1 (über Esszimmer), Büro (über Wohnzimmer 1), Küche (über Esszimmer), Wohnzimmer 2, Bad (über Wohnzimmer 2), Schlafzimmer (über Bad), Terrasse Anbau (über Wohnzimmer 2)

Dachgeschoss: Flur/Treppenraum, Wohnräume mit Durchgangsräumen, teilweise nicht ausgebaut
Spitzboden: nicht ausgebaut

Flurstück 160/3: Carport, Garten

Flurstücke 152/2 und 152/3: ehem. Wegegrundstücke, örtlich mit Überdachung durch eine Carporterweiterung

## 4. Baujahr

Da keine Bauunterlagen und Angaben vorliegen, muss die Bauzeit durch den Unterzeichner aufgrund der Bauart und Bauweise geschätzt werden.

Das Wohnhaus mit dem Anbau als Fachwerkgebäude mit einem Gewölbekeller könnte ursprünglich weit vor 1900 errichtet worden sein.

Nach 2000 könnten wertsteigende Investitionen getätigt worden sein:
- Carport
- Dachdeckung
- Fenster. teilweise mit Rollläden
- Heizung
- Sanitärräume (außer ehem. Bad im Dachgeschoss)
- Fußbodennutzschichten
- Unterdecken
- äußerer Anstrich mit teilweiser Verkleidung und örtlicher Außerdämmung
- Eingangsüberdachung zur Straße

Nach dem Modell für den Sachwertfaktor (Lit 4) und der ImmoWertV 21 ergibt sich eine definierte Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus von 80 Jahren.

Da die überwiegenden werterhöhenden Investitionen zum Wertermittlungsstichtag bereits 10 Jahre und älter sind, ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren nach der ImmoWertV 21 (ca. 4 Modernisierungspunkte im Mittel).

Bemerkung: Die modifizierte Restnutzungsdauer ist kein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer. Der hier angesetzte Wert dient zur Ermittlung der Wertminderung infolge Baualter im Sachwertverfahren (vorläufiger Sachwert). Durch werterhöhende Investitionen kann die Nutzungsdauer natürlich verlängert werden, diese reduzieren jedoch dann auch den Verkehrswert entsprechend.

## 5. Brutto-Grundfläche

Grundlagen: . DIN 277
. Aufmaß des Unterzeichners

Wohnhaus: 4 x 125 m² = 500 m²

Raumhöhen: Keller: ca. 1,7 m, Scheitelhöhe Gewölbe ca. 2,0 m
Erdgeschoss. ca. 2,1 bis 2,5 m
Obergeschoss: ca. 1,5 bis 2,7 m
Dachgeschoss: ca. 2,0 bis 2,4 m
(Durchgangshöhe Unterzug um 1,9 m)
Spitzboden: ca. 2,2 m (unter dem First)

Anbau: 30 m² x 2 = 60 m²

Carport: 31 m²

## 6. Bauart

(soweit ersichtlich)

Carport

. eingeschossig, nicht unterkellert
. Holzkonstruktion mit teilweise seitlicher Blechverkleidung
. flaches Pultdach mit Blechdeckung
. teilweise sind die Wegegrundstücke 152/3 und 4 mit überdacht
. Carportkonstruktion ist auch Stellplatz für das Nachbarflurstück 471/163

Wohnhaus mit Anbau

Das Wohnhaus ist zweigeschossig, zusätzlich mit einem überwiegend ausgebauten Dachgeschoss und einer Unterkellerung.

Der Anbau ist eingeschossig und unterkellert (Kellergeschoss ist ebenerdig), er dient im Obergeschoss des Wohnhauses als Terrasse.

. Wände. Kellerwände Wohnhaus Natursteine, meist Fachwerkwände, örtlich Gasbeton-u. Ziegelmauerwerk ersichtlich

. Decken: meist Holzbalkendecken (teilweise auch über dem Keller), Gewölbe Natursteine

. Dachstuhl: Wohnhaus: Satteldach (möglicherweise Kehlbalkendach mit liegendem Stuhl), Gauben/Dachanhebungen zur Südwestseite

| | |
|---|---|
| | Anbau Flachdach (Terrasse mit Dielung und Holzbrüstung) |
| . Dachdeckung: | Ziegeldeckung (Wohnhaus) |
| . Dachentwässerung: | vorhanden |
| . Wandaufbau: | außen: Putz, Holzverkleidung, Sockelbereich zur Straße mit Plattenverkleidungen, örtlich Schiefer (Gauben) |
| | innen: Putz, Gipskartonplatten, örtlich gefliest (Sanitärräume), Paneel-u. Holzverkleidungen, auch Unterdecken) |
| . Fenster: | Kunststoff- Isolierfenster, teilweise Rollläden manuell, im Anbau Holzeinfachfenster |
| . Außentür: | Holztür mit Isolierverglasung und Eingangsüberdachung zur Straße, Hofbereich Holztüren |
| . Innentüren: | Holztüren, Wabenkerntüren (lichte Türhöhen im Erd-u. Obergeschoss teilweise um 1,8 m) |
| . Innentreppen: | zum Dachgeschoss: Holztreppe (lichte Durchganshöhe um 1,8 m), zum Obergeschoss: Holztreppe (lichte Durchganshöhe um 1,8 m), speziell im Erdgeschoss Stufen und 3 Stg. Innentreppen |
| . Außentreppen: | 3 Stg Massivtreppe zur Straße<br>7 Stg. Massivtreppe zum Hof (überdacht) |
| . Fußbodennutz-schichten: | Fliesen, Laminat, Teppichboden, im Dachgeschoss auch OSB-Platten |

<u>Außenanlagen</u>

| | |
|---|---|
| Grundleitungen/Kanäle/ Schächte/Kleinklärgrube: | nicht einsehbar |
| Einfriedung: | zur Oberschönauer Hauptstraße: keine Einfriedung, Zufahrt Carport: Metallzaun/Tor, Hofbereich teilweise Holz-u. Metallzaun |
| Oberfläche: | Garten, Zufahrt: Gras, Spielgeräte |
| Flurstück 218/1: | Mischwald, Gebüsch |

## 7. Zustandsbeschreibung
(soweit ersichtlich)

Carport
Der Carport entspricht gegenwärtigem Standard.
Baumängel/Bauschäden sind nicht auffallend, er besitzt einen Restsachwert.

Anbau

Während der Rohbau offensichtlich dem Wohnhaus entspricht, besitzen die Ausbaubereiche einen geringen und vernachlässigbaren Standard, nach 1990 wurde offensichtlich nur die Terrasse realisiert (jedoch örtlicher Schaden an der Terrassendecke).
Der Anbau besitzt zum Wertermittlungsstichtag einen geringen Restsachwert.

Wohnhaus

Während der Rohbau der jeweiligen Bauzeit nach Punkt 4 entspricht, entspricht der Ausbaustandard meist der Zeit von ca. 10 bis 20 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag, teilweise auch noch ehem. DDR-Standard
.
Nach der ImmoWertV 21 kann die Standardstufe mit einer 2,0 eingeschätzt werden.

Auffallende Baumängel/Bauschäden:
- örtliche Putzschäden an Decken (möglicherweise aufgrund von Feuchtigkeit)
- örtlich Risse in der Sockelverkleidung
- nicht fertiggestellter Ausbau (Dachgeschoss)
- gemäß dem Gebäudeenergiegesetz kein ausreichender Wärmeschutz.

Die Kubatur und Grundrissaufteilung ist für eine Weiternutzung geeignet (im Obergeschoss und teilweise im Erdgeschoss ausreichende Raumhöhen), jedoch:
- örtlich geringe bis sehr geringe Raumhöhen (siehe Punkt 5), teilweise im Erdgeschoss und im Dachgeschoss, hier auch kein Kniestock
. keine Abgeschlossenheit Erd-Ober- u. Dachgeschoss
- verstärkt Durchgangsräume (siehe Punkt 3)
- keine Barrierefreiheit (Steigungen und Stufen meist im Erdgeschoss, jedoch auch zur Terrasse im Obergeschoss, relativ geringe Durchgangshöhen der Geschosstreppen unter 2 m, teilweise lichte Türhöhen unter 2 m, Außentreppen)

Das Wohnhaus besitzt einen Sachwert

## 8. Sachwerte Gebäude

| | |
|---|---|
| Brutto- Grundfläche: | ca. 500 m² (Wohnhaus nach Punkt 5) |
| Standardstufe im Mittel nach interner Ein-schätzung: | 2,0 (Wohnhaus) |

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungs-dauer: | 80 Jahre (nach dem Modell für den Sachwertfaktor) |
| fiktives Baualter n. Pkt. 4: | 60 Jahre (nach Punkt 4) |
| Wertminderung infolge Baualter: | 75,0 % (linear) |
| Altersminderungsfaktor: | 0,25 |
| Regionalfaktor: | kein Ansatz nach Sachwertmodell gemäß Anlage |
| fehlender Kniestock: | Abzug 2 % nach dem Sachwertmodell, reduziert aufgrund der Dachanhebungen zur Südwestseite |
| Kostenkennwert: | 742 €/m² BGF im Mittel der der nach Anlage |
| Indexierung Basis 2010 zum Wertermittlungsstichtag: | 1,897 (Stand 8/2025) |
| Vorläufiger Sachwert: | 500 m² x 742 €/m² x 1,897 x 0,25 x 0,98=172.427,82 Euro |
| | n. Rundung: 172.500,00 Euro |
| | zusätzlich geschätzter Zeitwert Anbau, Carport: 10.000,00 Euro |
| | **Summe: 182.500.00 Euro** |
| | ========== |

## 9. Außenanlagen

Der Zeitwert der üblichen Außenanlagen ist nach dem Sachwertmodell im Gebäudesachwert enthalten.

## 10. Bodenwerte

Grundlage für den Bodenwert der Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3 ist der entsprechende Bodenrichtwert, herausgegeben vom Katasterbereich Schmalkalden.

Danach beträgt der Bodenrichtwert 17,00 €/m² (Mischgebiet, erschlossen nach BauGB und KAG, offene Bebauung, 400 m², Stand 1.1.2024).

Aufgrund der Größe der Grundstücke als Einheit (589 m²) im Vergleich zur Größe des Bodenrichtwertgrundstück (400 m²) wird eine Anpassung in Anlehnung an eine Auswertung der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen vorgenommen, Faktor 0,96.

Somit Gesamtbodenwert aller betreffenden Flurstücke: 17,00 €/m² x 589 m² x 0,96 9.612,48 Euro, n. Rundung: **9.500,00 Euro**

==========

Flurstück 218/1

Das Grundstück 218/1 im Außenbereich wird durch den Haselbach mit den o.g. betreffenden Flurstücken im Innenbereich aufgrund einer provisorische nHolztreppe getrennt.

Gemäß der Anlage besteht es aus 2.051 m², davon 1.744 m² Grünland und 307 m² Gehölz.

Die Bodenrichtwerte für die betreffende Fläche liegen der Anlage für Grünland bei 0,45 €/m² (Grünlandzahl 23) und für eine fortwirtschaftliche Fläche bei 0,22 €/m². Die relativ geringe Fläche wird in einer Anpassung gewürdigt.

Die durchschnittlichen Verkaufspreise im Landkreis Schmalkalden- Meiningen lagen 2024e: Grünland 0,50 €/m², Waldflächen: 0,45 €/m².

Aufgrund der Mikrolage, der fehlenden Erschließung über eine Straße, der Geländeneigung nach Punkt 2 sowie der Größe ist eine Nutzung als Grünland/Wald unwirtschaftlich.
Im Grunde ist das Flurstück Unland in Nähe zum Innenbereich.

Mit einem Bodenwert von 0,20 €/m² wird ein angemessener Ansatz unterstellt.

| | | |
|---|---|---|
| Somit Bodenwert: 0,20 €/m² x 2.051 m² | | 410,20 Euro |
| | n. Rundung: | **500,00 Euro** |
| | | ========== |

Bemerkung: Erschließungskosten bzw. Anliegerbeiträge, die noch anfallen, sind nicht im Bodenwert enthalten!

## 11. Vorläufige Sachwerte (vorläufige Verfahrenswerte)

Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3

| | |
|---|---|
| Bebauungen sowie Außenanlagen: | 182.500,00 Euro |
| Bodenwert: | 9.500,00 Euro |
| Vorläufiger Sachwert: | **192.000,00 Euro** |
| | ========== |

Flurstück 218/1

| | |
|---|---|
| angepasster Bodenwert nach Punkt 10: | **500,00 Euro** |
| | ========== |

## 12. Marktangepasste vorläufige Sachwerte (marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte)

Der betreffende Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises hat 2024 für Einfamilienwohnhäuser Sachwertfaktoren ermittelt.

Sie zeigen, wie sich der Sachwert zum Verkehrswert verhält und berücksichtigen im Grunde die Makrolage in Südthüringen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von 192.000,00 € für die Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3 und einem Bodenrichtwert von 17,00 €/m² ergibt sich ein Sachwertfaktor von 0,86 nach einer Berechnung.

Somit marktangepasster vorläufiger Sachwert:

0,86 x 192.000,00 € = 165.120,00 Euro
n. Rundung: **165.000,00 Euro**
==========

Für das Flurstück 218/1 bleibt der Bodenwert nach Punkt 10 von **500,00 Euro**,
==========
da sie Anpassung im Punkt 10 bereits vorgenommen wurde.

## 13. Ertragswert

Eine Ertragswertberechnung führt auf dem örtlichen Grundstücksmarkt nicht zum Verkehrswert. Sie ist entbehrlich. Der Verkehrswert wird vom Sachwert bestimmt. Derartige Objekte werden üblicherweise eigengenutzt, Renditeüberlegungen sind sekundär bzw. sind für das Flurstück 218/1 nicht realistisch.

## 14. Verkehrswerte (Verfahrenswerte), fiktive Einzelverkehrswerte

### Flurstück 218/1

Der Verkehrswert entspricht dem angepassten Bodenwert nach Punkt 10.

**Somit Verkehrswert: 500,00 Euro**
==========

### Flurstücke 693/164, 152/3, 152/4, 160/3

Grundlage für den Verkehrswert ist der marktangepasste vorläufige Sachwert von 165.000,00 Euro nach Punkt 12.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert wird durch eine objektspezifische Marktanpassung an den Verkehrswert angepasst (nach sachverständiger Einschätzung):

. Abschlag infolge der Baumängel und Bauschäden nach Punkt 7: Faktor 0,80
(verdeckte Bauschäden)

. Abschlag infolge der Kubatur und Grundrissaufteilung nach Punkt 3,7: Faktor 0,75

. Abschlag geschätzt aufgrund der Beräumungs-u. Entsorgungskosten: - 2.000,00 €

**Somit Verkehrswert: 165.000,00 € x 0,80 x 0,75 - 2.000,00 €**
**= 97.000,00 Euro**
**==========**

---

Fiktive Einzelverkehrswerte

Die betreffenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Flurstücke 152/3, 152/4 und 160/3 könnten theoretisch von den unmittelbaren Anliegern genutzt werden.

Die Trennung ist im Grunde fiktiv, es soll gelten, dass der Gesamtverkehrswert der Summe der fiktiven Einzelverkehrswerte entsprechen soll. Dies ist ein Sonderfall und nicht zwingend.

Somit:

152/3: Wegegrundstück, Ansatz anteilm. Bodenwert: 300,00 Euro nach Rundung

152/4: Wegegrundstück, Ansatz anteilm. Bodenwert: 400,00 Euro nach Rundung

160/3: Grundstück mit Carport anteilm. Bodenwert: 7.000,00 Euro nach Rundung

693/164: Grundstück mit Wohnhaus/Anbau und anteilm. Bodenwert:

Gesamtverkehrswert der betreffenden Flurstücke in Innenbereich abzüglich der fiktiven Einzelverkehrswerte der übrigen Flurstücke:

97.000,00 Euro – 7.700,00 Euro = 89.300,00 Euro

## 15. Anlagen

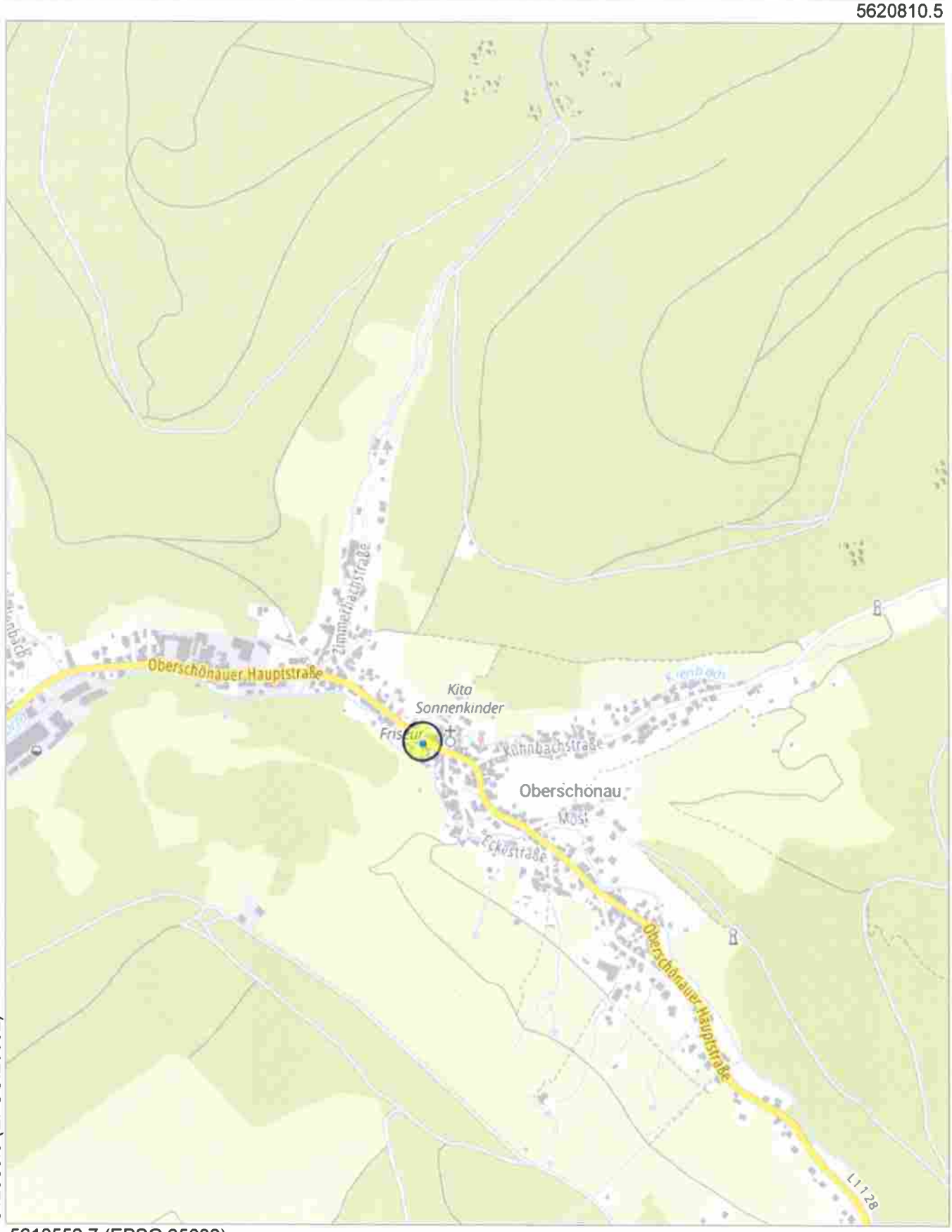
Lageplan
unbeglaubigter Katasterauszug
40 Fotos

**Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur**

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 10000 | 25.10.2025

Mein Titel

5620810.5




612908.3 (EPSG:25832)

5618552.7 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.
© GeoBasis-DE / BKG 2025 dl-de/by-2-0

**Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation**
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

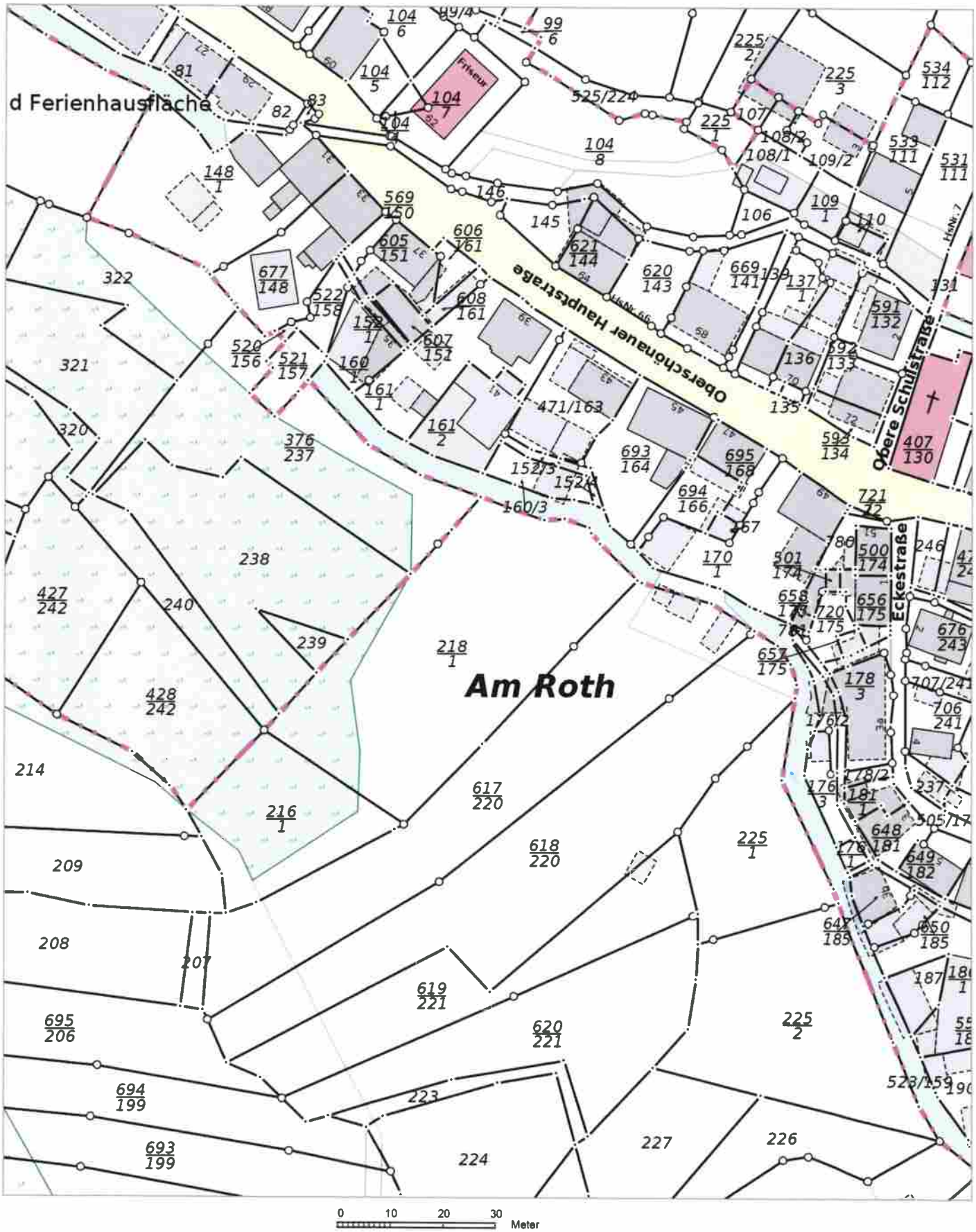
# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:1000**

**Erstellt am 30.12.2025**

Flurstück: 693 / 164
Flur: 1
Gemarkung: Oberschönau

Gemeinde: Steinbach-Hallenberg, Kurort
Kreis: Schmalkalden-Meiningen




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 gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.

Kostenfreier Auszug aus dem Liegenschaftskataster entsprechend Onlinezugangsgesetz (OZG)



Flurstück 693/164 Nordwestansicht



Flurstück 693/164 Nordostansicht- Straßenansicht

Flurstück 693/164 Südwestansicht



Flurstück 693/164 Südwestansicht

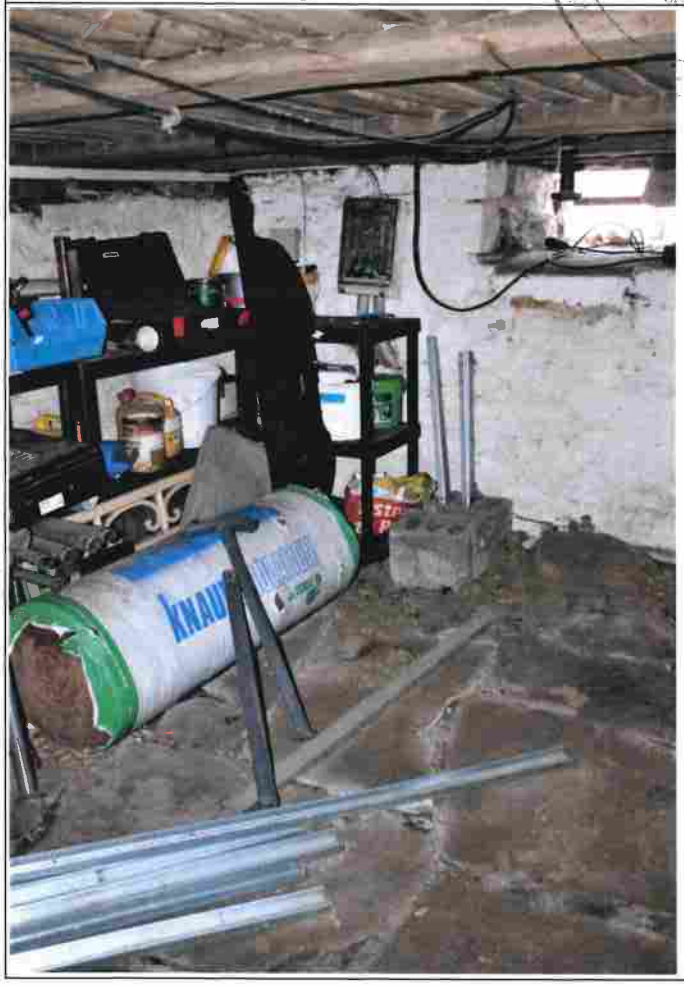




Flurstück 693/164 Kellergeschoss



Flurstück 693/164 Kellergeschoss



Flurstück 693/164 Kellergeschoss



Flurstück 693/164 Spitzboden



Flurstück 693/164 Erdgeschoss Flur/Treppenraum



Flurstück 693/164 Erdgeschoss Wohnraum

Flurstück 693/164 Erdgeschoss Wohnraum



Flurstück 693/164 Erdgeschoss Durchgangsraum



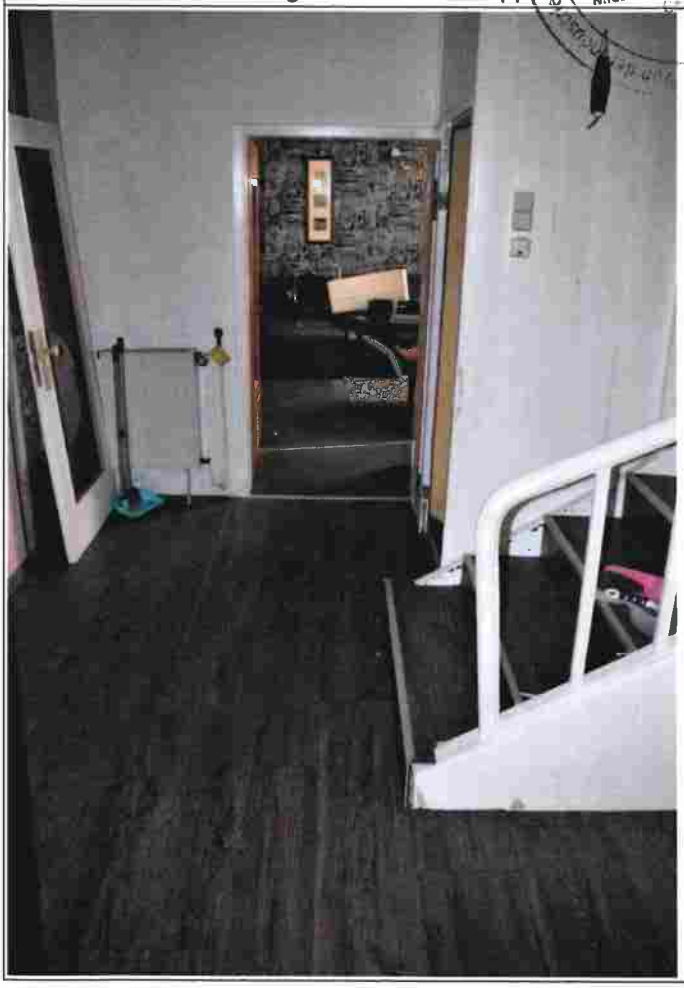


Flurstück 693/164 Erdgeschoss Bad

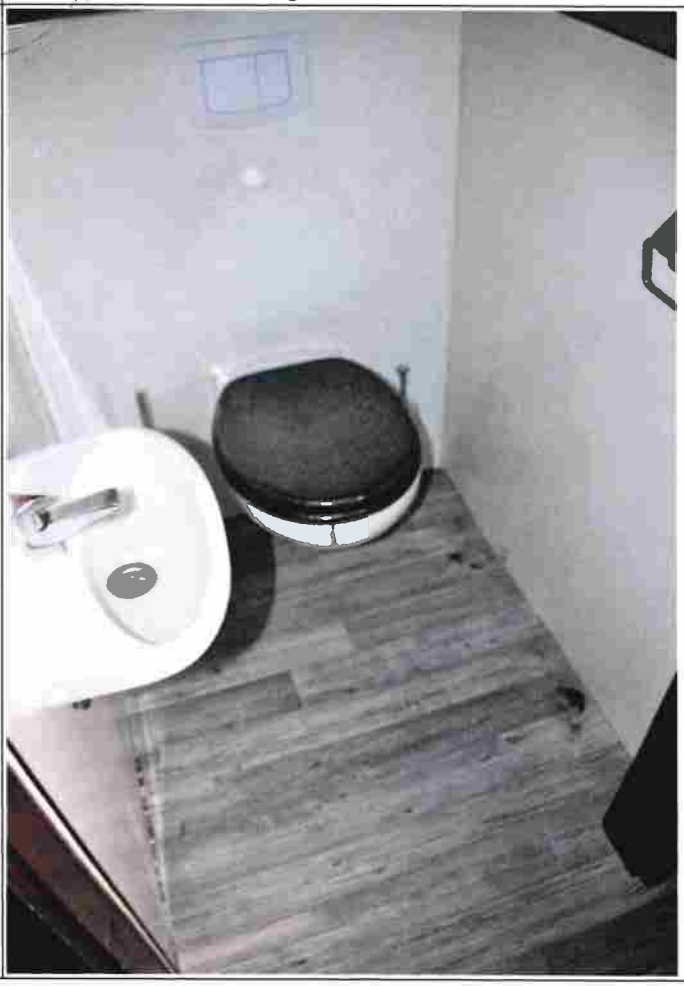


Flurstück 693/164 Erdgeschoss Abstellraum-Durchgang zum Anbau

Flurstück 693/164 Obergeschoss Flur/Treppenraum



Flurstück 693/164 Obergeschoss WC





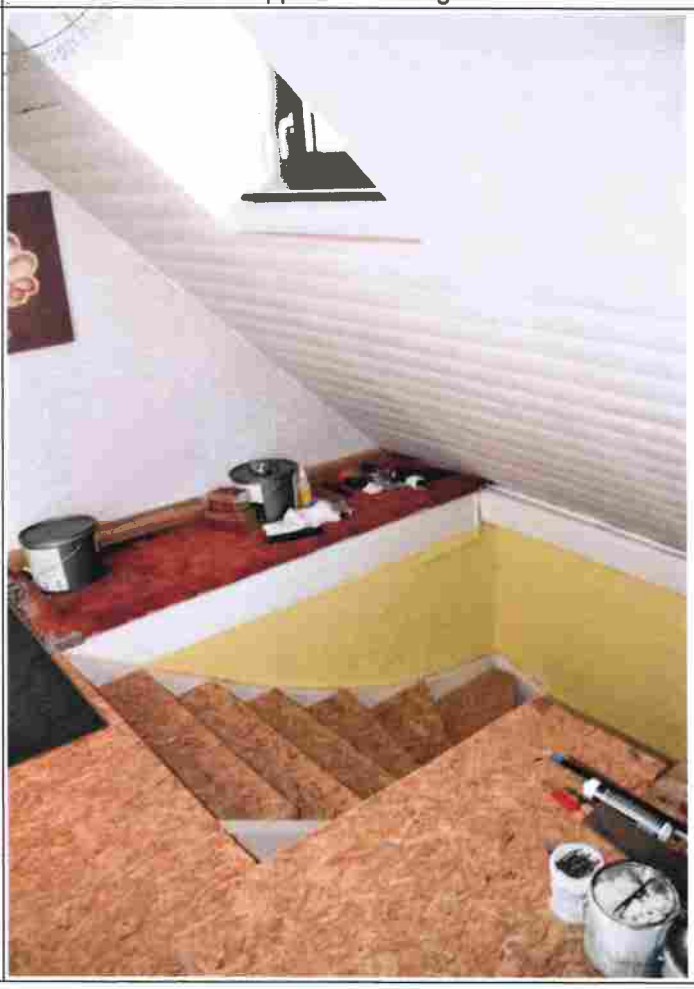
Flurstück 693/164 Obergeschoss Küche



Flurstück 693/164 Obergeschoss Wohnraum



Flurstück 693/164 Obergeschoss Bad



Flurstück 693/164 Treppe zum Dachgeschoss



Flurstück 693/164 Dachgeschoss ehem. Bad



Flurstück 693/164 Dachgeschoss Putzschaden Decke

Flurstück 693/164 Dachgeschoss Duschraum



Flurstück 693/164 Dachgeschoss nicht ausgebauter Bereich





Flurstück 693/164 Anbau Nordwestansicht



Flurstück 693/164 Anbau Terrasse

Flurstück 693/164 Anbau Erdgeschoss



Flurstück 693/164 Anbau Erdgeschoss Deckenschaden





Flurstück 693/164 Anbau Kellergeschoss



Flurstück 693/164 Treppe zur Südwestseite

Flurstück 693/164 Anbau Garten



Flurstück 693/164 Garten, Zufahrt



provisorische Brücke als Zugang zum Flurstück 218/1



Flurstück 218/1 Nordostansicht



Flurstück 218/1 Nordostansicht



Flurstück 218/1 Nordostansicht



Flurstück 152/4 Nordostansicht



Flurstück 152/3 Südostansicht



Flurstück 160/3 Ostseite



Flurstück 160/3 Westseite