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

Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes 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: Flurstücke mit einem Wohnhaus (zweigeschossig, zusätzlich mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss und einer Unterkellerung sowie einem Anbau und einem Nebengebäude (Carport)) 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 (kein Anwesender, Schlüssel durch den Schuldner gestellt)
Wertermittlungsstichtag:	05.01.2026 (entspricht auch dem Qualitätsstichtag)
Unterlagen:	- Angaben des Schuldners - Angaben des Amtsgerichtes Meiningen

ermittelte Daten:
- Recherche Katasterbereich Schmalkalden und der Zentraleb 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



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	Allgemeines	4
2.	Beschreibung der Lage	7
3.	Nutzung	8
4.	Baujahr	8
5.	Brutto-Grundfläche	9
6.	Bauart	10
7.	Zustandsbeschreibung	11
8.	Sachwerte Gebäude	12
9.	Außenanlagen	13
10.	Bodenwerte	13
11.	Vorläufiger Sachwerte (vorläufige Verfahrenswerte)	14
12.	Marktangepasste vorläufige Sachwerte (marktangepasste vorläufige Verfahrenswerte)	14
13.	Ertragswerte	15
14.	Verkehrswerte (Verfahrenswerte), fiktive Einzelverkehrswerte	15
15.	Literatur	16
16.	Anlagen	

- Bodenrichtwertinformationen, Bodenschätzung (4 Seiten A4)
- Kaufpreise für Grünland und Waldflächen 2025 im Landkreis Schmalkalden-Meiningen, herausgegeben von der Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen (2 Seiten A4)
- Normalherstellungskosten Wohnhaus Basis 2010 (1 Seite A4)
- Kartenauszüge M 1: 250.000, 1: 50.000, 1:10.000
- unbeglaubigte Katasterauszüge (2 Seiten A4)
- ungefährer Lageplan M 1:500
- Luftbildaufnahmen (2 Stück)
- Fotodokumentation (40 Stück)

1. Allgemeines

Grundbuch:	Amtsgericht Meiningen (Amtlicher Ausdruck vom 25.09.2025) Grundbuch von Oberschönau Blatt: 906 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 ursprüngliche Nutzung: Wohnnutzung

Flurstück 218/1: Gehölz

Bemerkungen:

. Das Gutachten geht von Altlastenfreiheit und Nichtvorhandensein des Echten Hausschwammes aus. Bei Nachweis ist ein Nachtrag zum Gutachten erforderlich. Hinweise waren während der Objektbesichtigung nicht auffallend.

. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund- und Bodens erfolgen ausschließlich aufgrund der Unterlagen und ermittelten Daten nach den Seiten 1 und 2.

. Das Gutachten geht von einem ausreichenden Versicherungsschutz aus.

. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind nur durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.

. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf gegebenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen.

. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und 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 zu Bestand und Nutzung des Grund- und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt.

. Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

. Grenzbebauungen

. Das Gutachten geht von einem Leerstand aus.
. 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.

. Aufgrund der fehlenden Grenzsteine der Flurstücke können die einzelnen Flurstücke nicht exakt zugeordnet werden.

2. Beschreibung der Lage

Lage:	nach den Lageplänen (Anlage) 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:	nach den unbeglaubigten Katasterauszügen (Anlage) 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 <u>mittlere Wohnlage</u> 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
7 Stg. Massivtreppe zum Hof (überdacht)

. Fußbodennutz-
schichten: Fliesen, Laminat, Teppichboden, im Dachgeschoss auch OSB-Platten

Außenanlagen

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 (siehe Anlage).

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 Einschätzung:	2,0 (Wohnhaus)
Gesamtnutzungsdauer:	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 (siehe Anlage).

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 provisorischen Holztreppe 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 gemäß 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 2024 gemäß der der Anlage:
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 (Literatur [4)]).

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. Literatur

1. Kleiber/Simon:
„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 5. Auflage 2007, Bundesanzeiger-Verlag

2. Immobilienwertermittlungsverordnung 2021

3. IVD-Preisspiegel 2024/2025 Thüringen

4. Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze 2025, herausgegeben vom entsprechenden Katasterbereich sowie der Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaates Thüringen

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

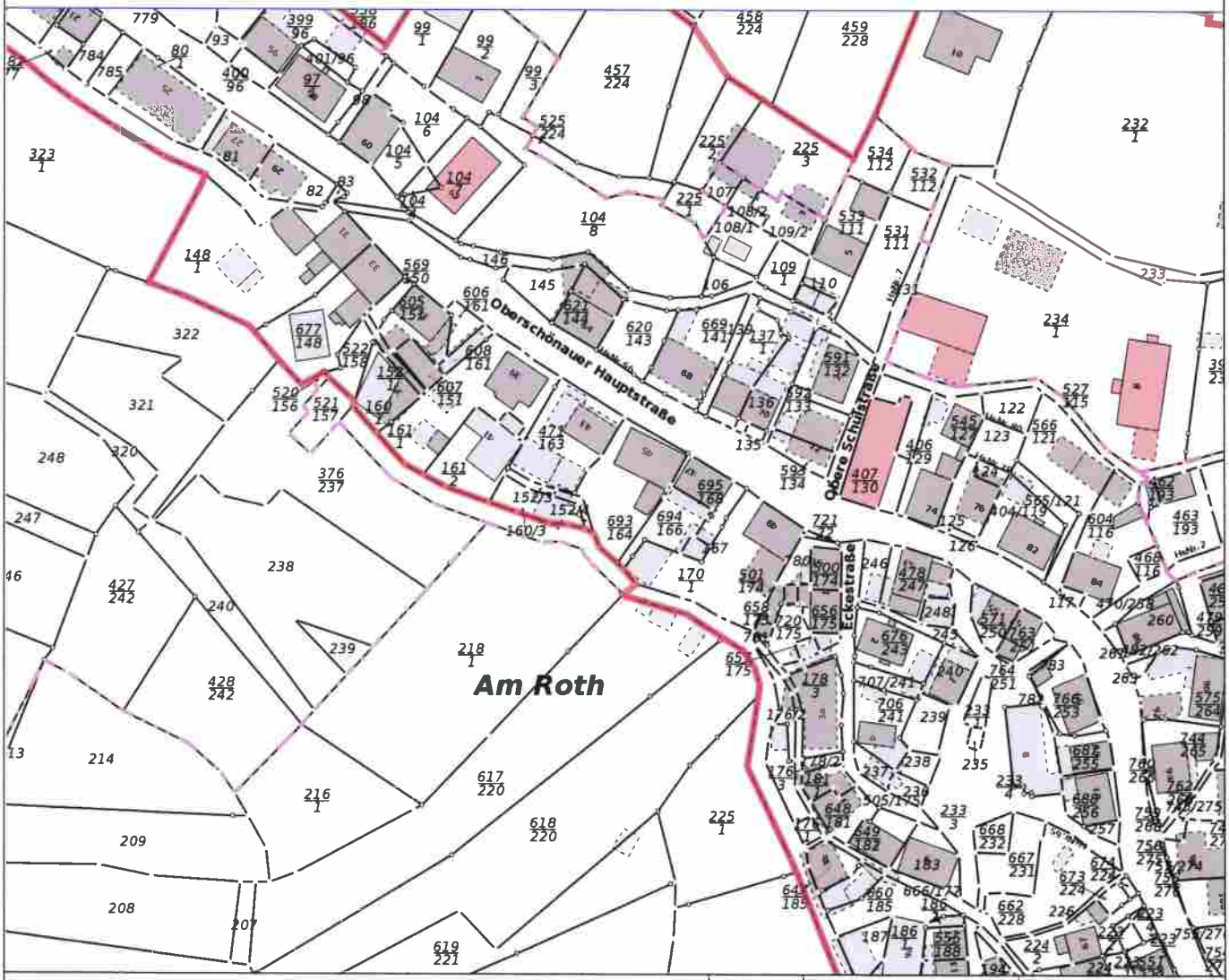
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Steinbach-Hallenberg, Kurort
Gemarkung	Oberschönau
Bodenrichtwertnummer	363014
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**17**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Bauweise	offen
Fläche [m²]	400



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

Maßstab: 1 : 1500

erstellt am: 25.10.2025

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

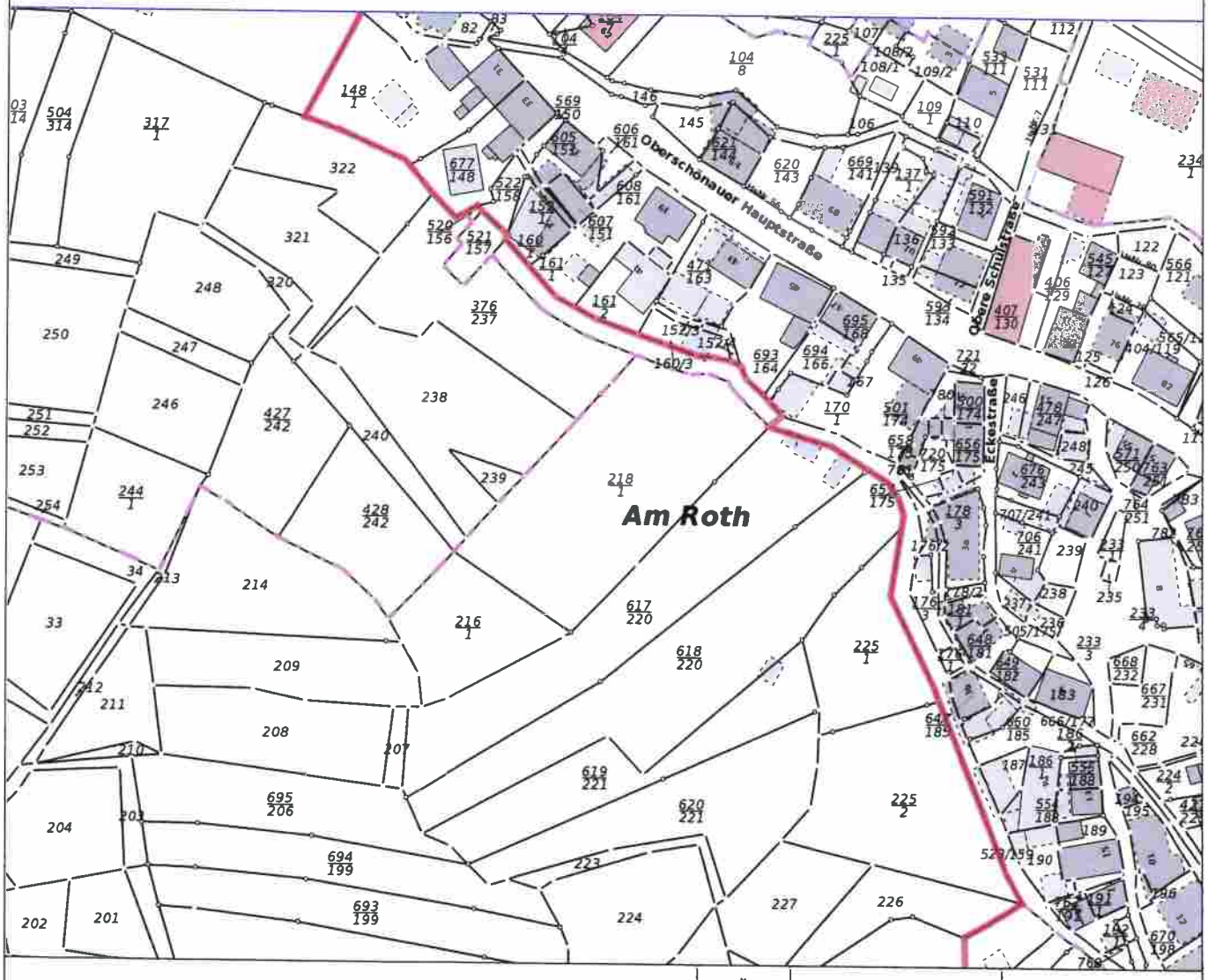
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung	Oberschönau
Bodenrichtwertnummer	669216
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**0,45**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	Grünland
Grünlandzahl	23



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

Maßstab: 1 : 1500

erstellt am: 25.10.2025

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

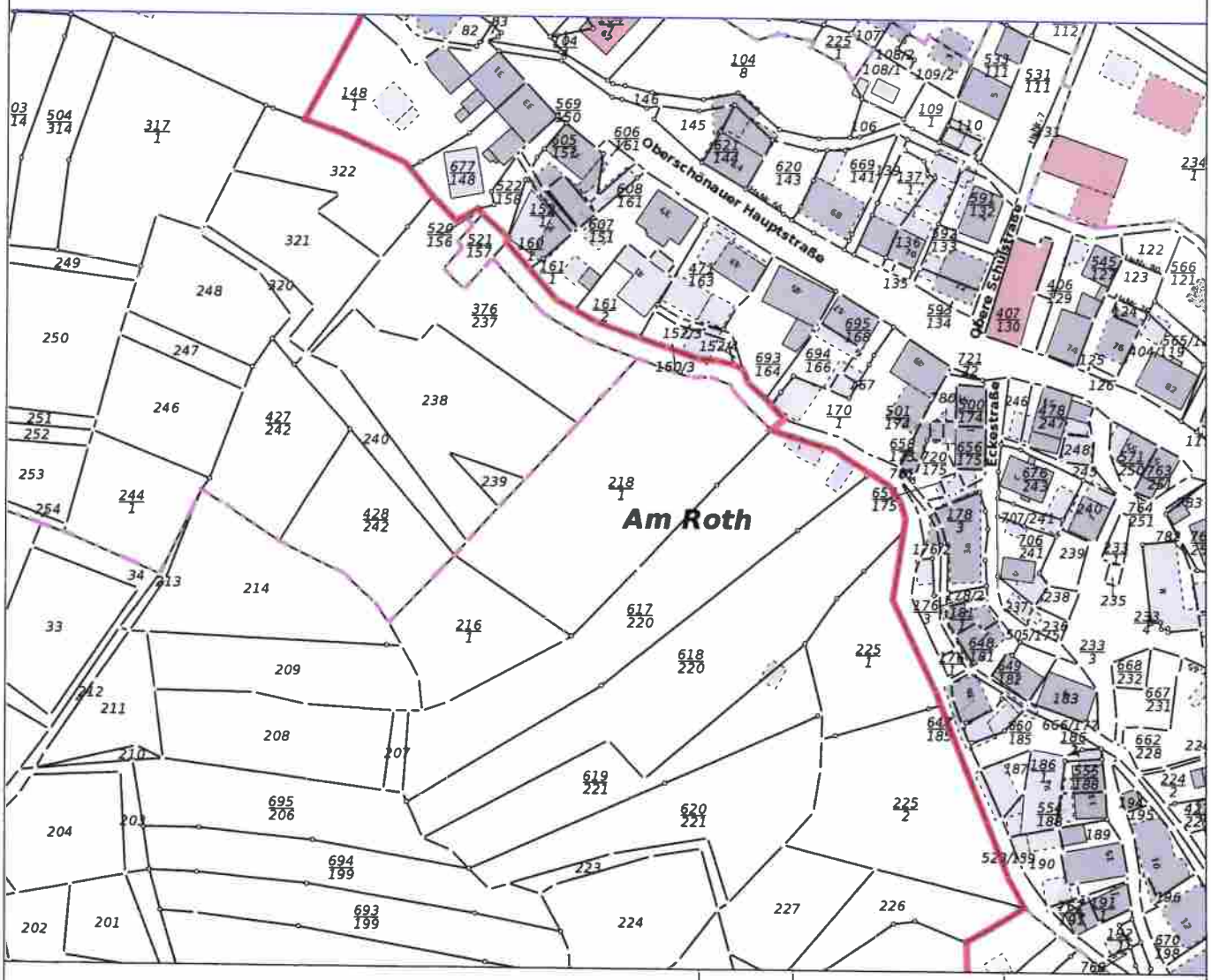
Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hoffnung 30, 98574 Schmalkalden
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemarkung	Oberschönau
Bodenrichtwertnummer	661216
Bodenrichtwert [Euro/m²]	**0,22**
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche



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

Maßstab: 1 : 1500

erstellt am: 25.10.2025

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Erstellt am 30.12.2025

Flurstück 218 / 1, Flur 3, Gemarkung Oberschönau (164526)

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Steinbach-Hallenberg, Kurort (16066069) Kreis Schmalkalden-Meiningen
Lage:	Am Roth
Fläche:	2051 m²
Tatsächliche Nutzung:	1744 m² Landwirtschaft (Grünland) 307 m² Gehölz
Bodenschätzung:	2051 m² Ackerland (A), Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Verwitterung (V), Acker-Hackrain (Hack), Ackerzahl 16, Ertragsmesszahl 328 Gesamtertragsmesszahl 328
Bewertung:	2051 m² Landwirtschaftliche Nutzung (LN)
Buchungsart:	Grundstück
Buchung:	Grundbuchamt Amtsgericht Meiningen Grundbuchbezirk Oberschönau Grundbuchblatt 906

Kostenfreier 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. Flächenangaben zur Größe von Abschnitten der tatsächlichen Nutzung, Bewertung und Bodenschätzung wurden über geometrische Verschneidungen mit dem Flurstück ermittelt. Unschärfen in den Verschneidungsalgorithmen können zu Abweichungen gegenüber der amtlichen Fläche des Flurstücks führen. Für die Angaben zur Buchung sind originär die Grundbuchämter zuständig. Im Liegenschaftskataster werden diese Angaben lediglich nachrichtlich geführt.

Kaufpreise für Ackerland, Grünland und Wald nach Jahren

Übersichtskarte Thüringen



Auswahl Landkreis/kreisfreie Stadt
Schmalkalden-Meiningen

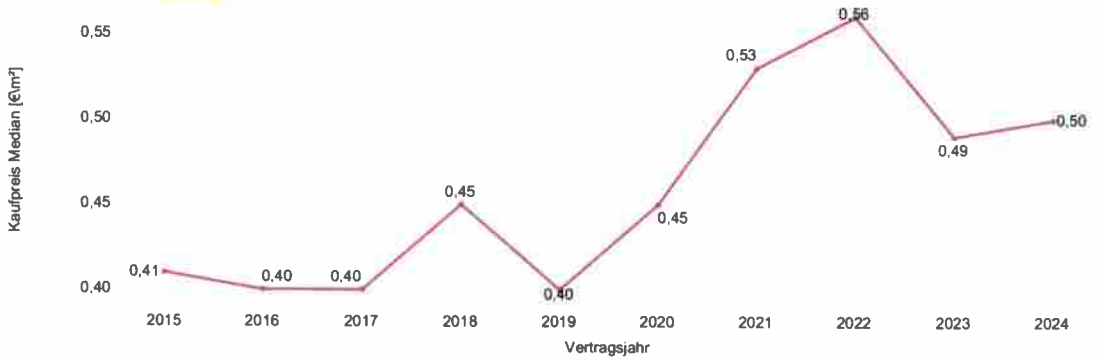
PDF erstellen

Daten auslesen

Auswahl Nutzungsart
- Ackerland
- Grünland
- Waldflächen

Grünland

Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland, Grünland und Wald
Auswahl Nutzungsart [Grünland], Landkreis/kreisfreie Stadt [Schmalkalden-Meiningen]



Kaufpreisanalyse für Ackerland, Grünland und Wald
Auswahl Nutzungsart [Grünland], Landkreis/kreisfreie Stadt [Schmalkalden-Meiningen]

	Transaktionen	Kaufpreis Median [€\m²]	Kaufpreis Mittelwert [€\m²]	Kaufpreis 5. Perzentil [€\m²]	Kaufpreis 95. Perzentil [€\m²]
2015	254	0,41	0,50	0,18	1,11
2016	279	0,40	0,46	0,20	0,84
2017	315	0,40	0,49	0,20	0,94
2018	192	0,45	0,52	0,25	1,00
2019	227	0,40	0,46	0,20	0,91
2020	245	0,45	0,51	0,24	1,06
2021	257	0,53	0,59	0,24	1,04
2022	397	0,56	0,65	0,29	1,49
2023	469	0,49	0,57	0,29	1,07
2024	326	0,50	0,59	0,25	1,05

Flächenanalyse für Ackerland, Grünland und Wald
Auswahl Nutzungsart [Grünland], Landkreis/kreisfreie Stadt [Schmalkalden-Meiningen]

	Transaktionen	Grundstücksfläche Median [m²]	Grundstücksfläche Mittelwert [m²]	Grundstücksfläche 5. Perzentil [m²]	Grundstücksfläche 95. Perzentil [m²]
2015	254	4.711	13.388	644	35.133
2016	279	4.227	8.488	1.092	26.940
2017	315	3.168	8.066	623	30.194
2018	192	3.861	8.961	694	35.988
2019	227	4.567	9.312	827	41.229
2020	245	4.036	7.582	671	25.548
2021	257	4.881	14.175	749	50.617
2022	397	4.418	13.478	844	40.303
2023	469	3.851	8.079	829	26.096
2024	326	4.737	8.503	667	26.526

Stand: 15.05.2025 © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen - Datengrundlage: 15.05.2025

Kaufpreise für Ackerland, Grünland und Wald nach Jahren

Übersichtskarte Thüringen



Auswahl Landkreis/kreisfreie Stadt
Schmalkalden-Meiningen

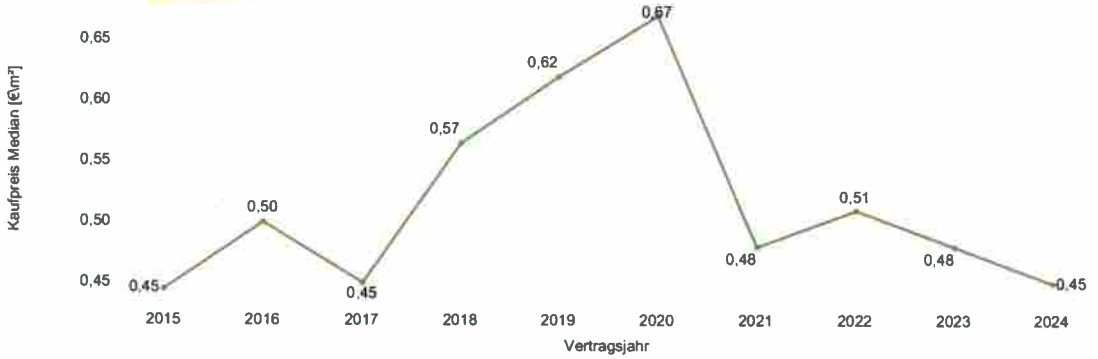
PDF erstellen

Daten auslegen

Auswahl Nutzungsart
- Ackerland
- Grünland
- Waldflächen

Waldflächen

Entwicklung der Kaufpreise für Ackerland, Grünland und Wald
Auswahl Nutzungsart [Waldflächen], Landkreis/kreisfreie Stadt [Schmalkalden-Meiningen]



Kaufpreisanalyse für Ackerland, Grünland und Wald
Auswahl Nutzungsart [Waldflächen], Landkreis/kreisfreie Stadt [Schmalkalden-Meiningen]

	Transaktionen	Kaufpreis Median [€\m²]	Kaufpreis Mittelwert [€\m²]	Kaufpreis 5. Perzentil [€\m²]	Kaufpreis 95. Perzentil [€\m²]
2015	76	0,45	0,49	0,14	1,00
2016	82	0,50	0,54	0,16	1,09
2017	84	0,45	0,49	0,16	1,00
2018	64	0,57	0,58	0,25	0,99
2019	69	0,62	0,71	0,20	1,52
2020	81	0,67	0,75	0,12	1,24
2021	67	0,48	0,54	0,20	1,11
2022	49	0,51	0,69	0,31	1,37
2023	91	0,48	0,56	0,15	1,28
2024	54	0,45	0,50	0,16	1,04

Flächenanalyse für Ackerland, Grünland und Wald
Auswahl Nutzungsart [Waldflächen], Landkreis/kreisfreie Stadt [Schmalkalden-Meiningen]

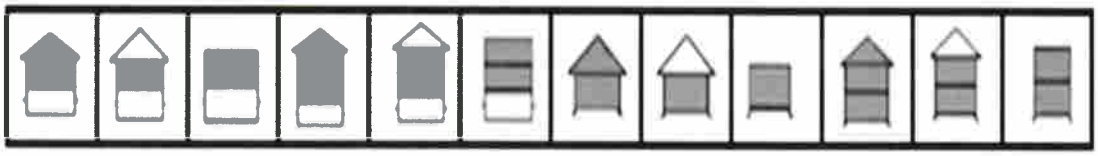
	Transaktionen	Grundstücksfläche Median [m²]	Grundstücksfläche Mittelwert [m²]	Grundstücksfläche 5. Perzentil [m²]	Grundstücksfläche 95. Perzentil [m²]
2015	76	7.433	11.421	652	32.501
2016	82	7.792	20.949	879	36.291
2017	84	6.229	10.661	1.196	28.826
2018	64	4.693	10.743	594	31.018
2019	69	9.798	25.013	1.035	77.762
2020	81	5.272	34.538	836	30.540
2021	67	4.272	6.969	749	26.823
2022	49	3.785	16.438	643	45.253
2023	91	5.224	8.013	695	25.217
2024	54	7.288	12.059	632	29.925

Stand: 15.05.2025 © Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Freistaats Thüringen - Datengrundlage: 15.05.2025

© Jürgen Schnoor 2013

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN WOHNHAUS BASIS 2010

1.



EFH	101	102	103	111	112	113	121	122	123	131	132	133
DHH	201	202	203	211	212	213	221	222	223	231	232	233
RHS	301	302	303	311	312	313	321	322	323	331	332	333

1.1 Eingabe Haustyp	111

2.

2.1 Standard frei wählen	1	2	3	4	5			
Standardstufe 3,5 ▾	655	725	835	1005	1260			920
	2.2 zur Tabelle (click)							
1 Aussenwände	1					23%	0,23	151 €
2 Dach		1				15%	0,30	109 €
3 Fenster u. Außentüren			1			11%	0,33	92 €
4 Innenwände u. -türen	0,5	0,5				11%	0,17	76 €
5 Deckenkonstr. u. Treppen		1				11%	0,22	80 €
6 Fußböden		0,5	0,5			5%	0,13	39 €
7 Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9%	0,23	70 €
8 Heizung			1			9%	0,27	75 €
9 sonst. techn. Ausstattung			1			6%	0,18	50 €

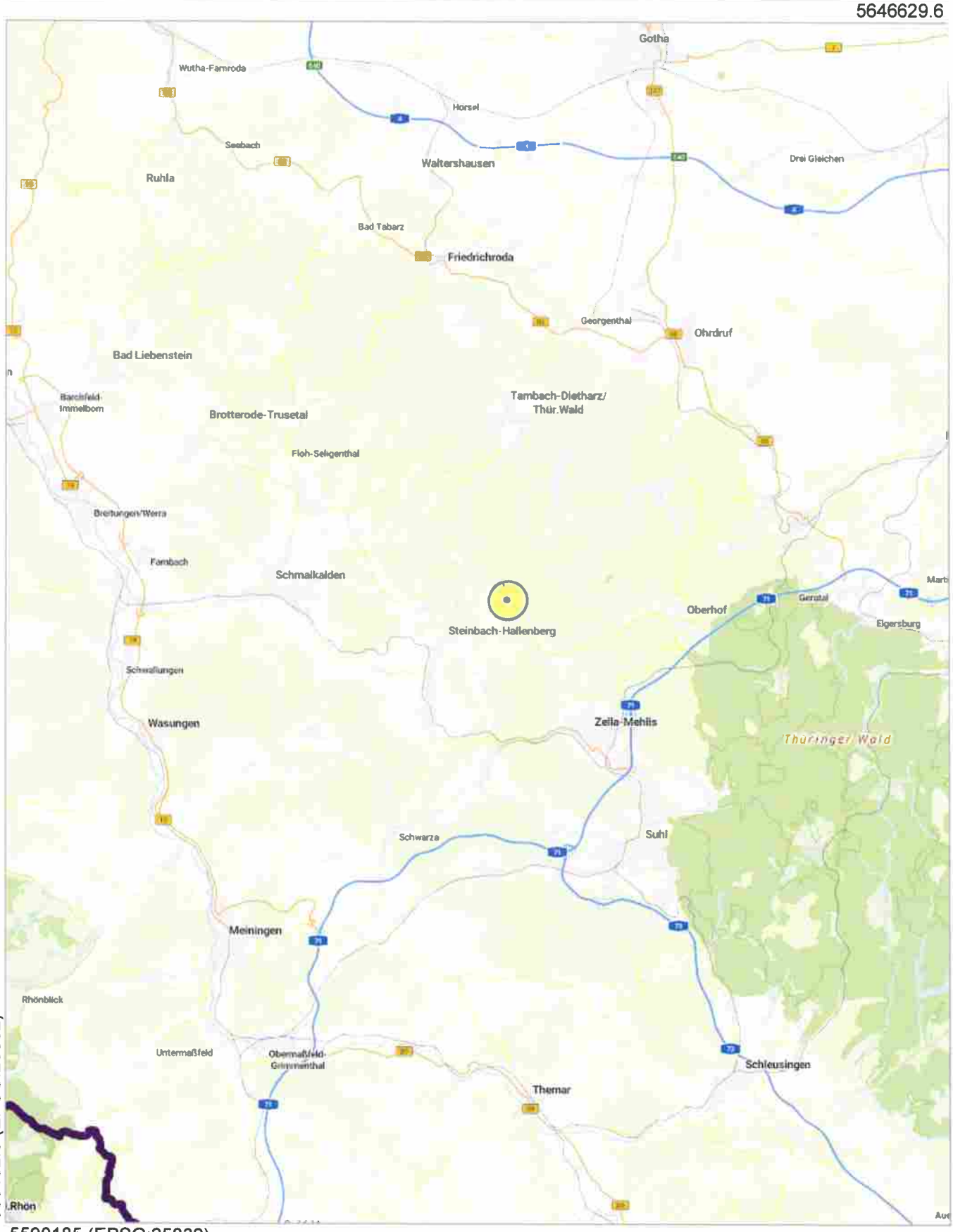
Kostenkennwert 2010		742 €
ermittelte Standardstufe	2,0	2,0

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 250000 | 25.10.2025

Mein Titel

5646629.6



590152.5 (EPSG:25832)

5590185 (EPSG:25832)

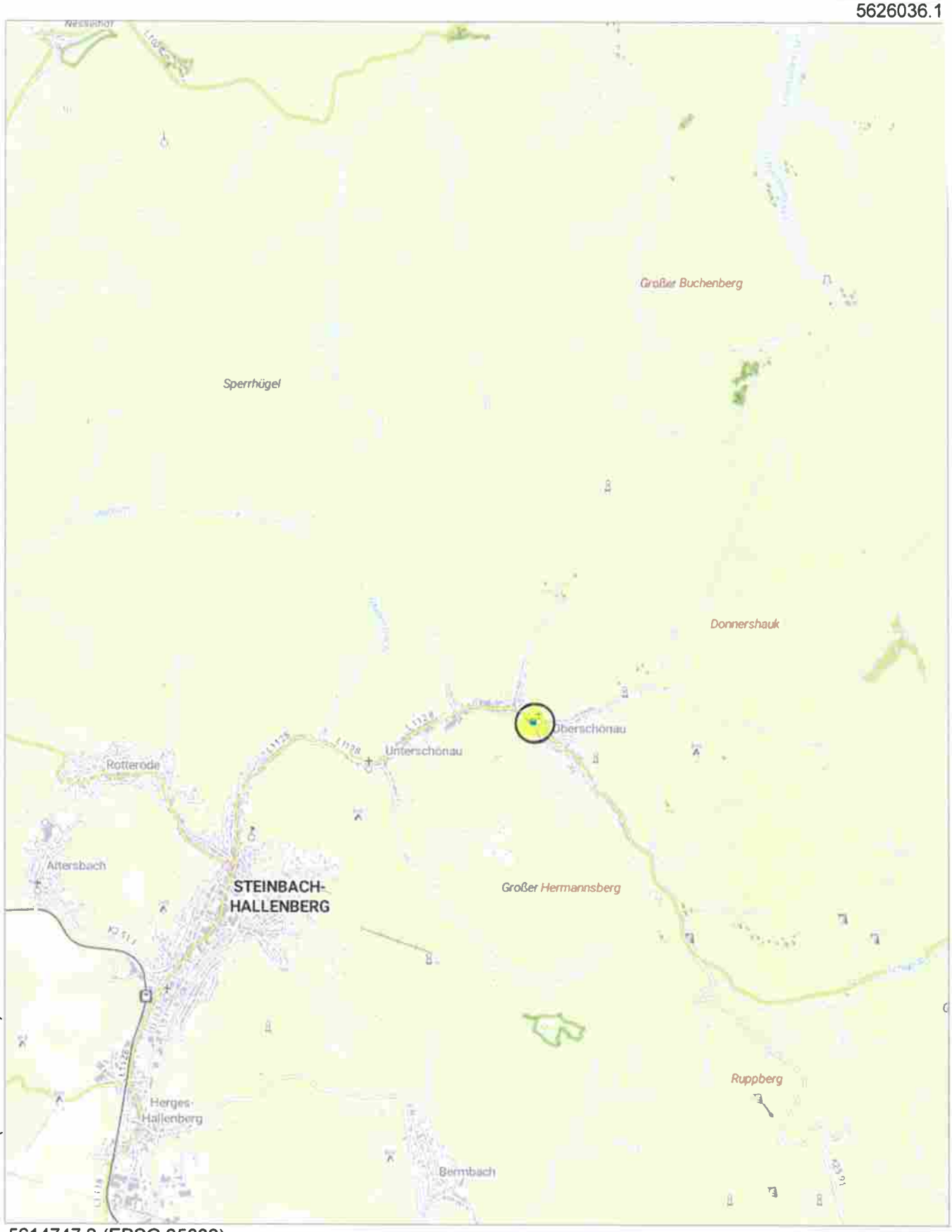
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 50000 | 25.10.2025

Mein Titel

5626036.1



608726.3 (EPSG:25832)

5614747.2 (EPSG:25832)

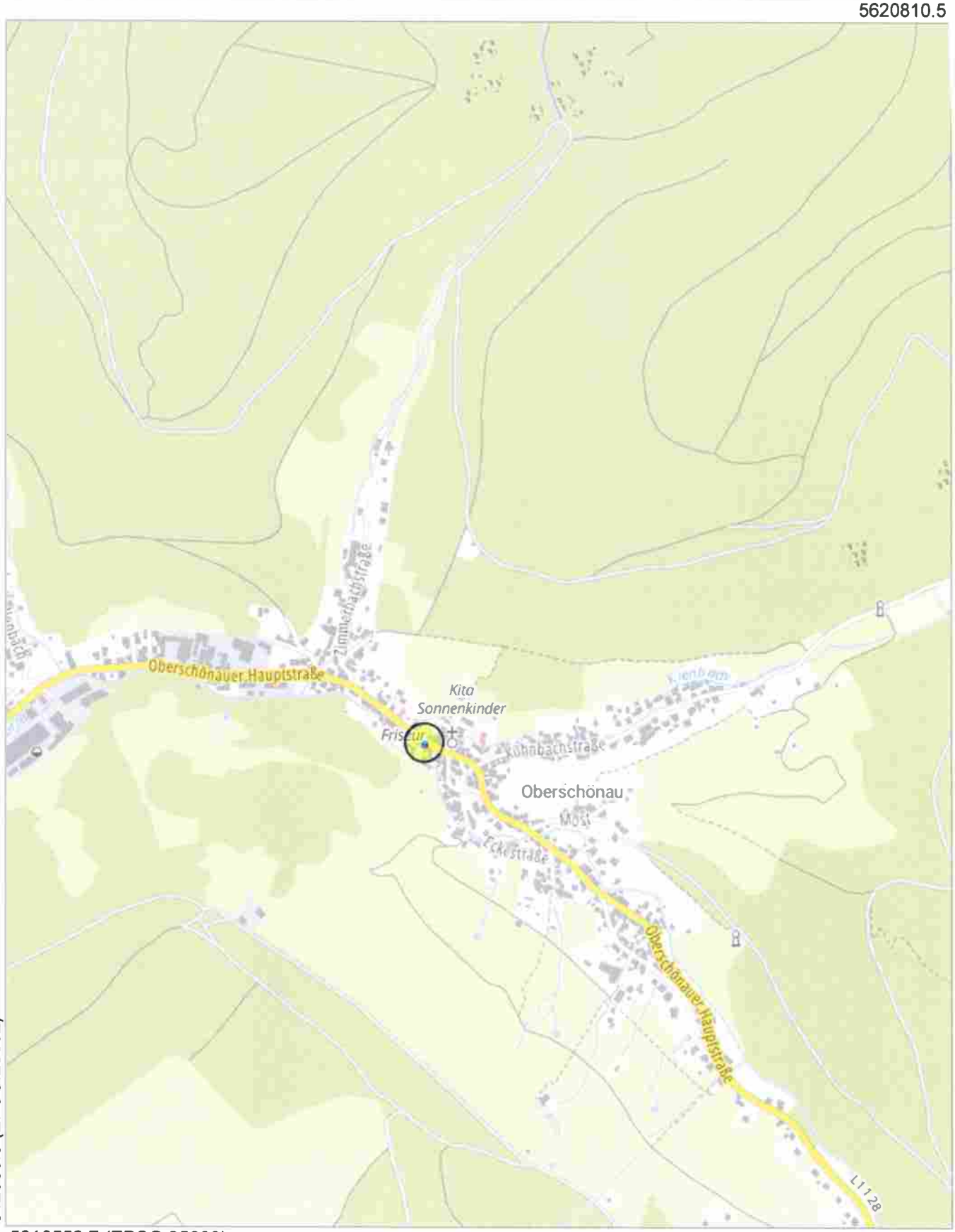
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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

Thüringer 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

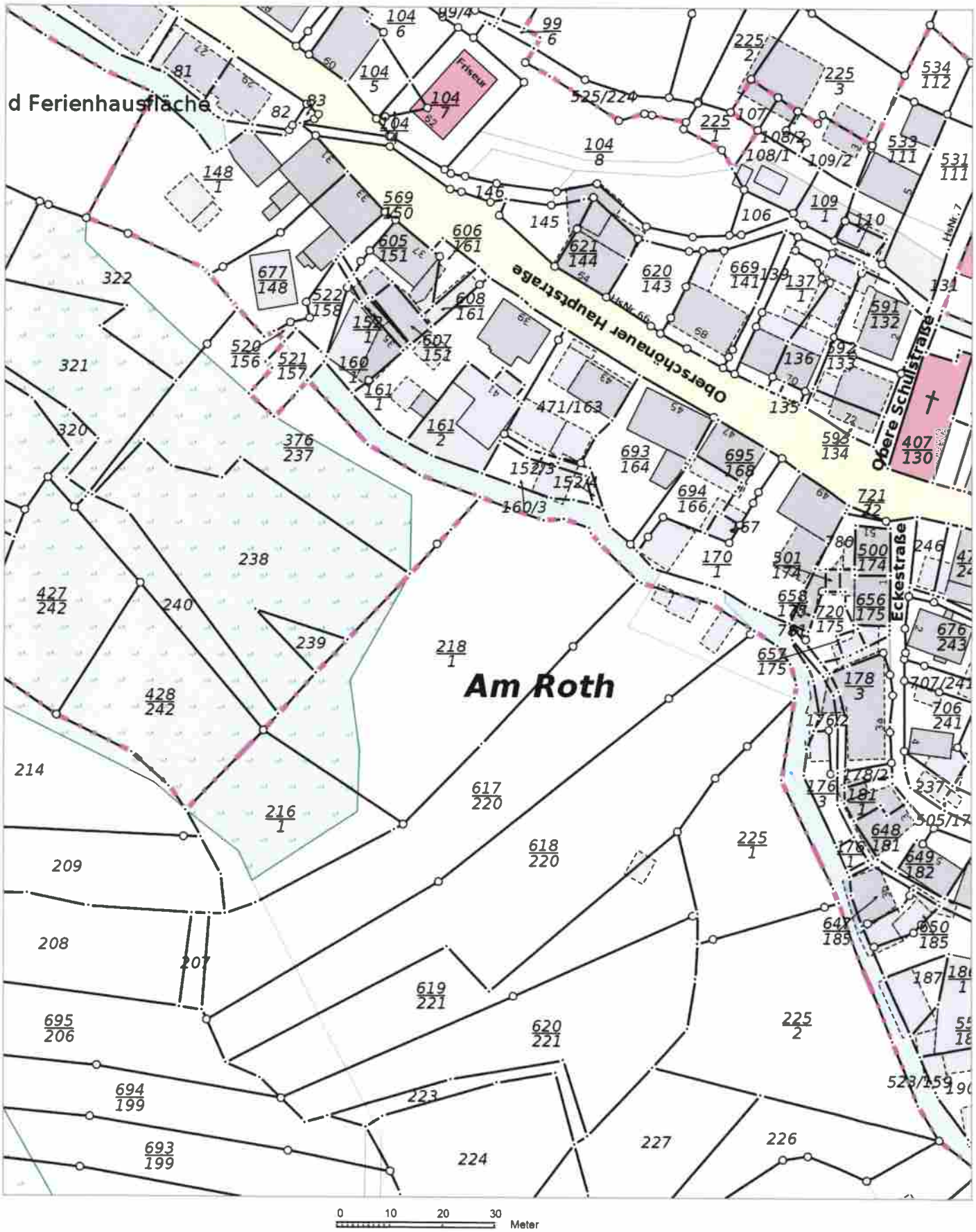
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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)

Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

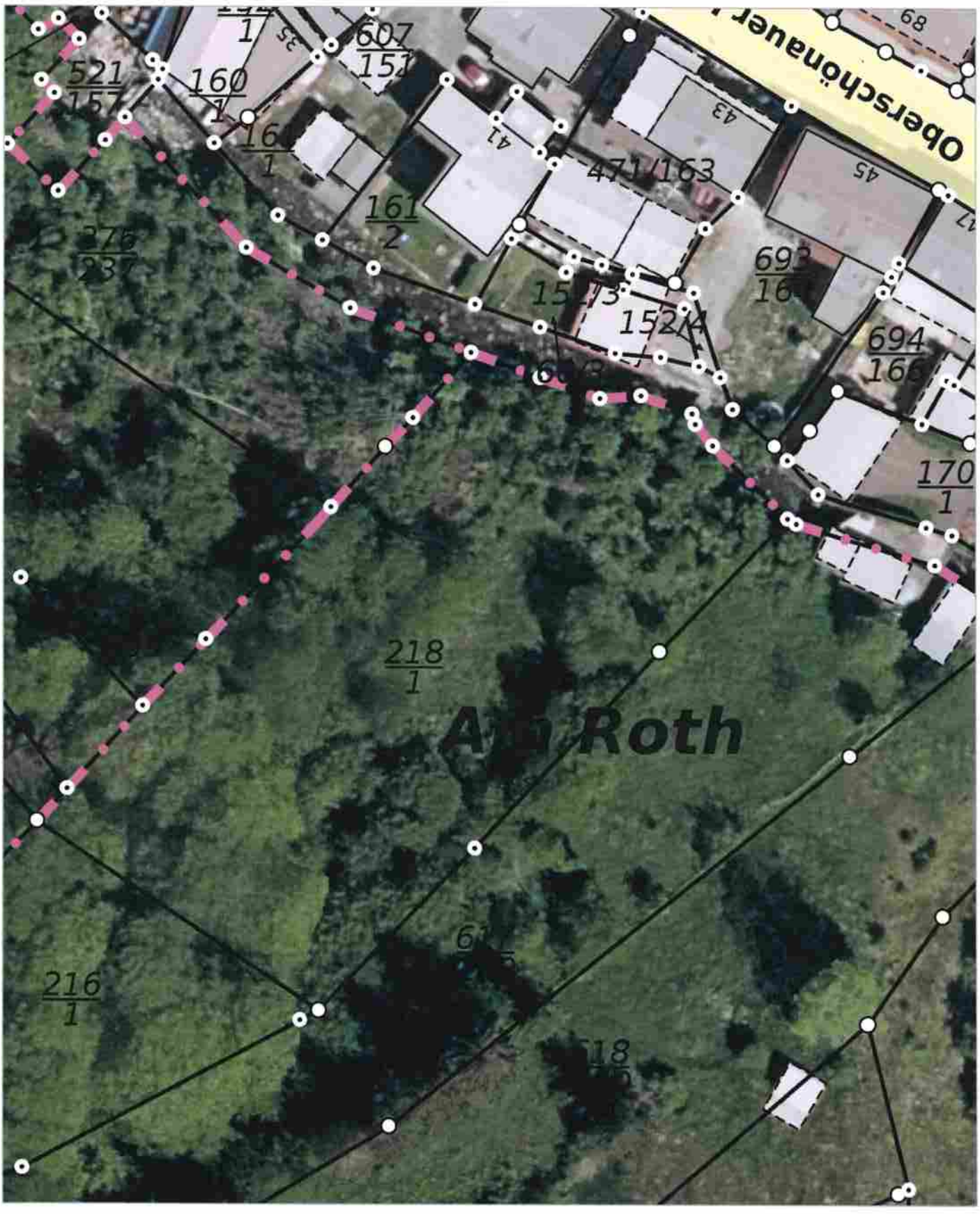
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500
Kombination mit dem Luftbild

Erstellt am 25.10.2025

Flurstück: 693 / 164
Flur: 1
Gemarkung: Oberschönau

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



0 5 10 15 Meter

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)

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13a
99086 Erfurt

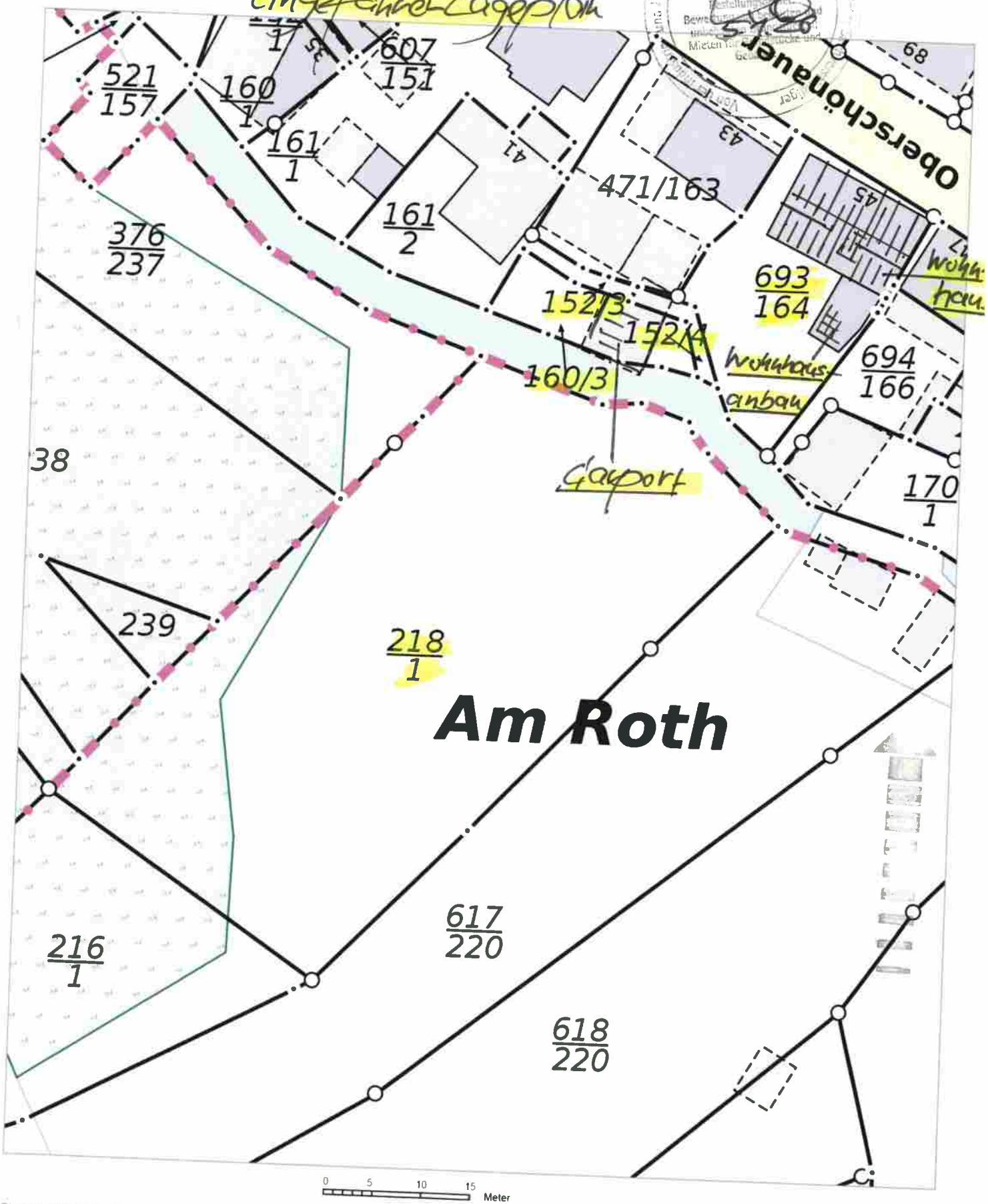
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:500

Erstellt am 25.10.2025

Flurstück: 693 / 164
Flur: 1
Gemarkung: Oberschönau

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



0 5 10 15 Meter

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)

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 2000 | 25.10.2025

Mein Titel

5619666.1



613496.7 (EPSG:25832)

5619214.5 (EPSG:25832)

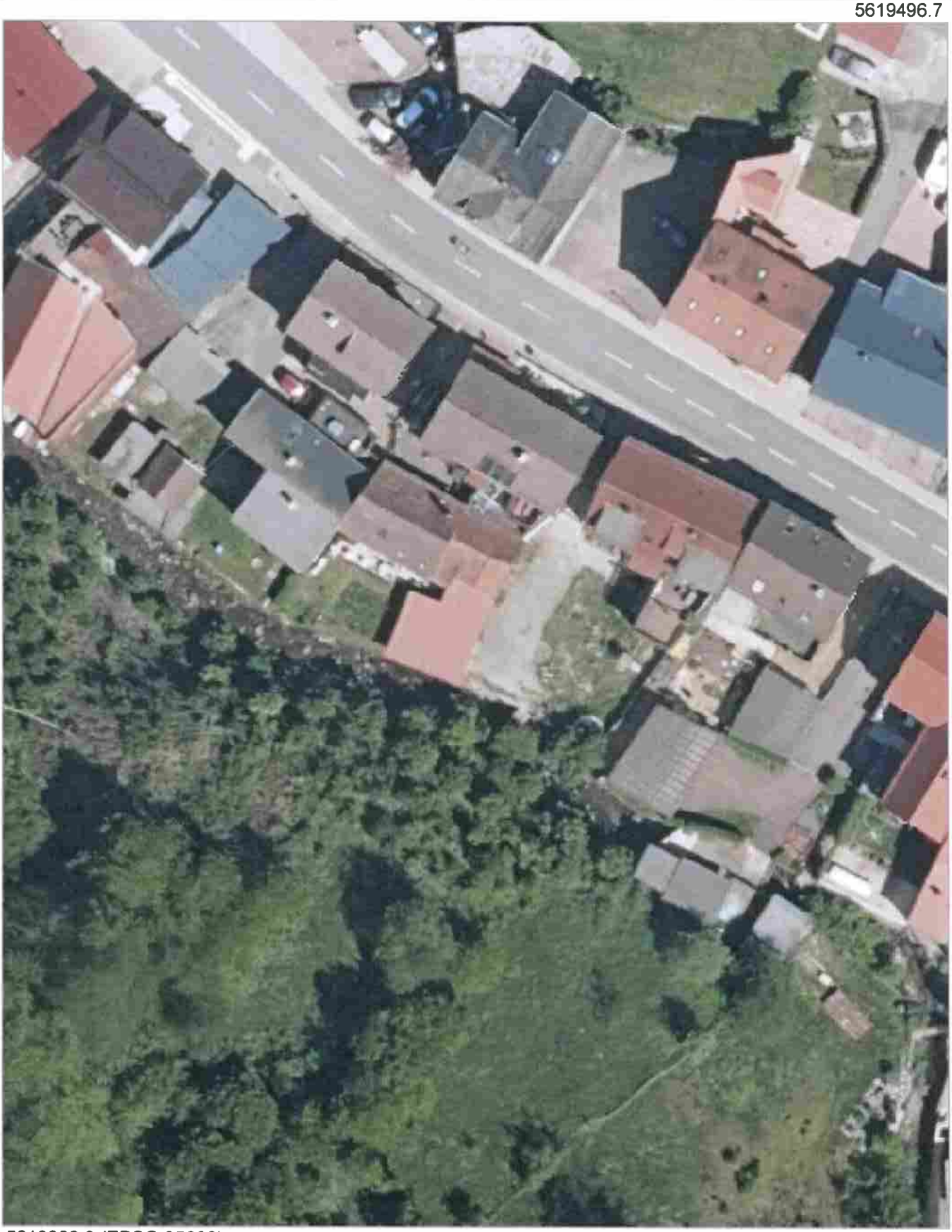
Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt.
Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht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

Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur

Geoproxy Kartenauszug | Ca. 1 : 500 | 25.10.2025

Mein Titel

5619496.7



613630.1 (EPSG:25832)

5619383.9 (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



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



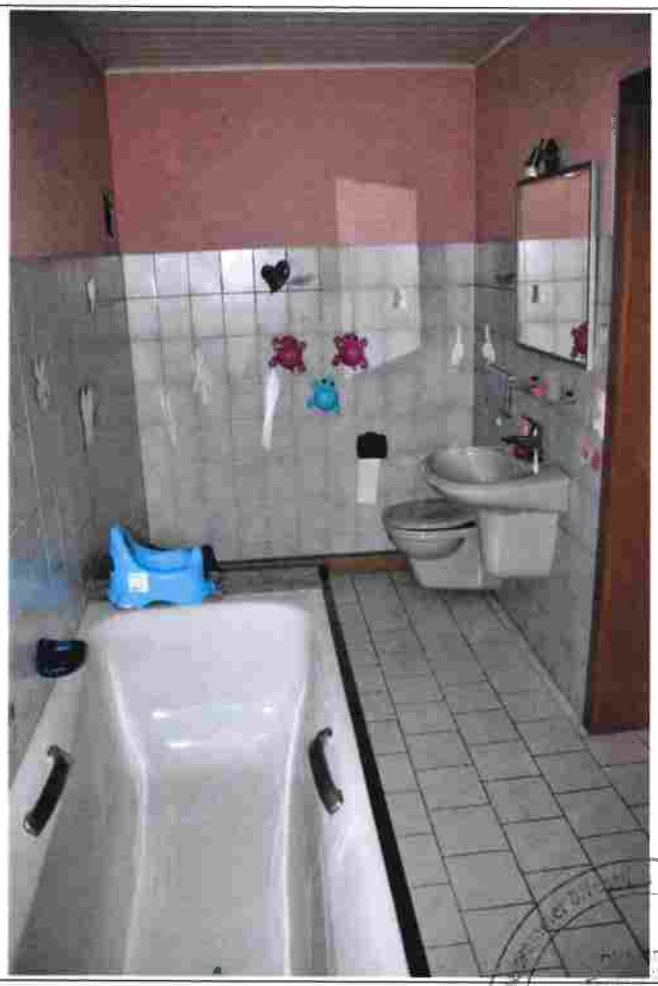
Flurstück 693/164 Erdgeschoss Wohnraum

Flurstück 693/164 Erdgeschoss Wohnraum



Flurstück 693/164 Erdgeschoss Durchgangsraum



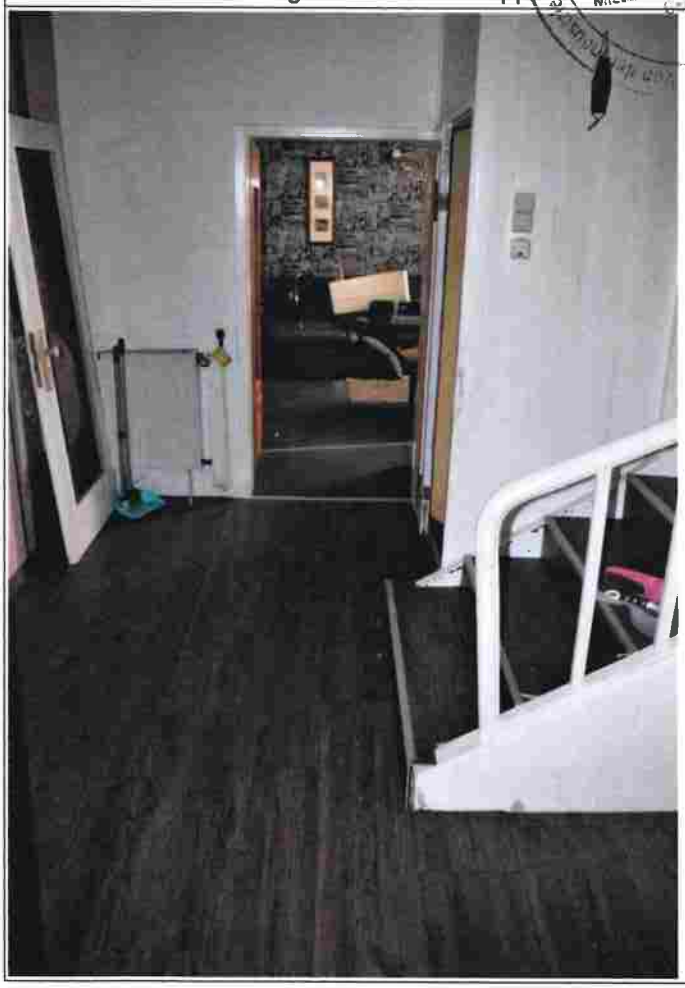


Flurstück 693/164 Erdgeschoss Bad

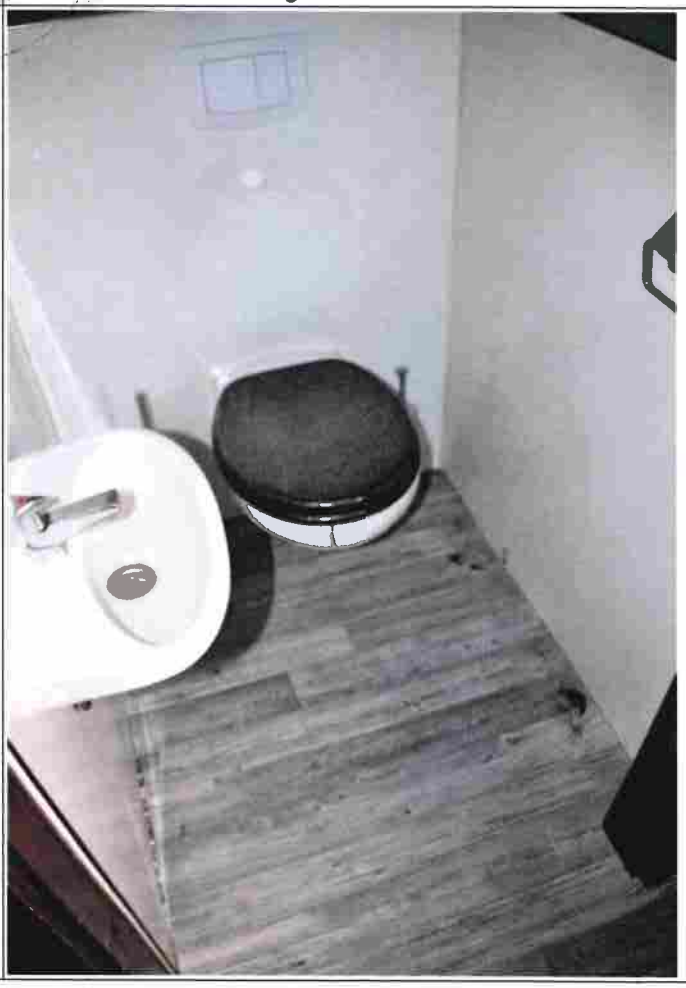


Flurstück 693/164 Erdgeschoss Abstellraum-Durchgang zum Anbau

Flurstück 693/164 Obergeschoss Flur/Treppenraum

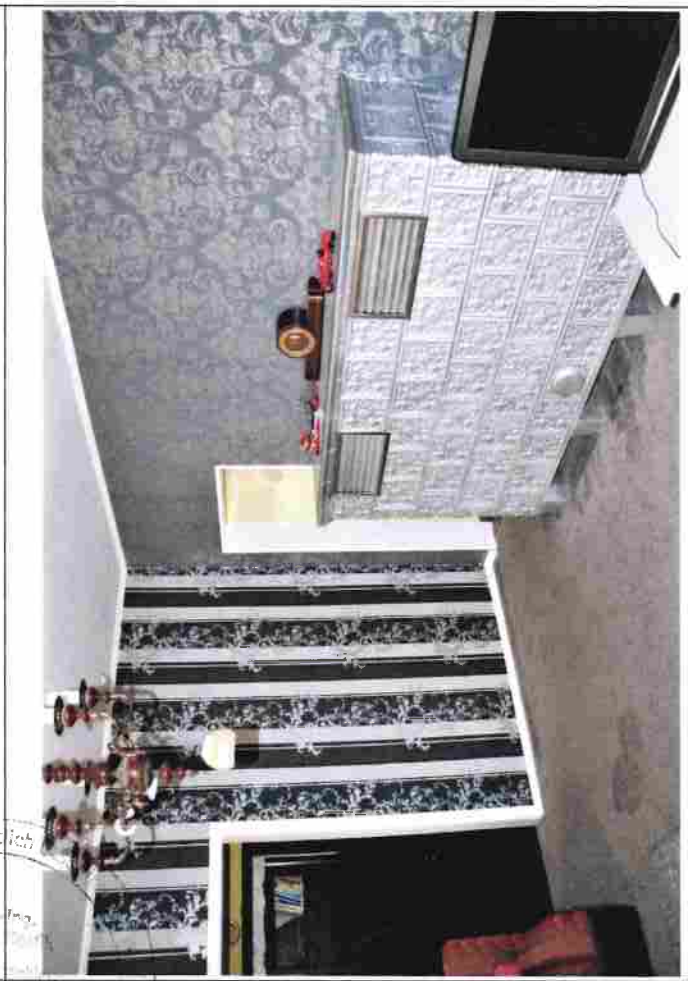


Flurstück 693/164 Obergeschoss WC





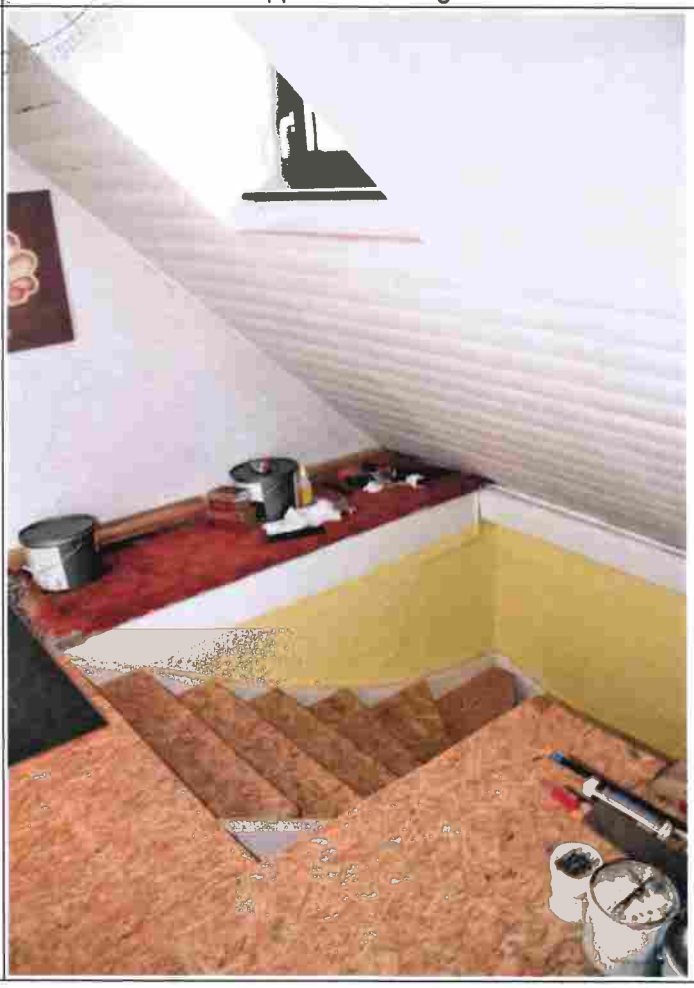
Flurstück 693/164 Obergeschoss Küche



Flurstück 693/164 Obergeschoss Wohnraum



Flurstück 693/164 Obergeschoss Bad



Flurstück 693/164 Treppe zum Dachgeschoss



Flurstück 693/164 Dachgeschoss ehem. Bad

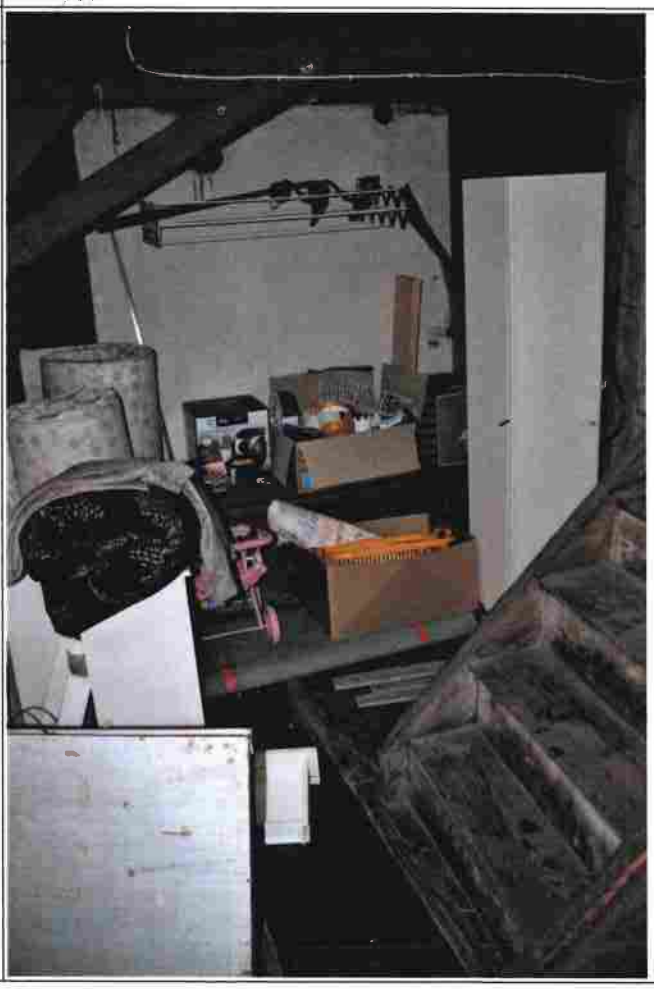


Flurstück 693/164 Dachgeschoss Putzschaden Decke

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



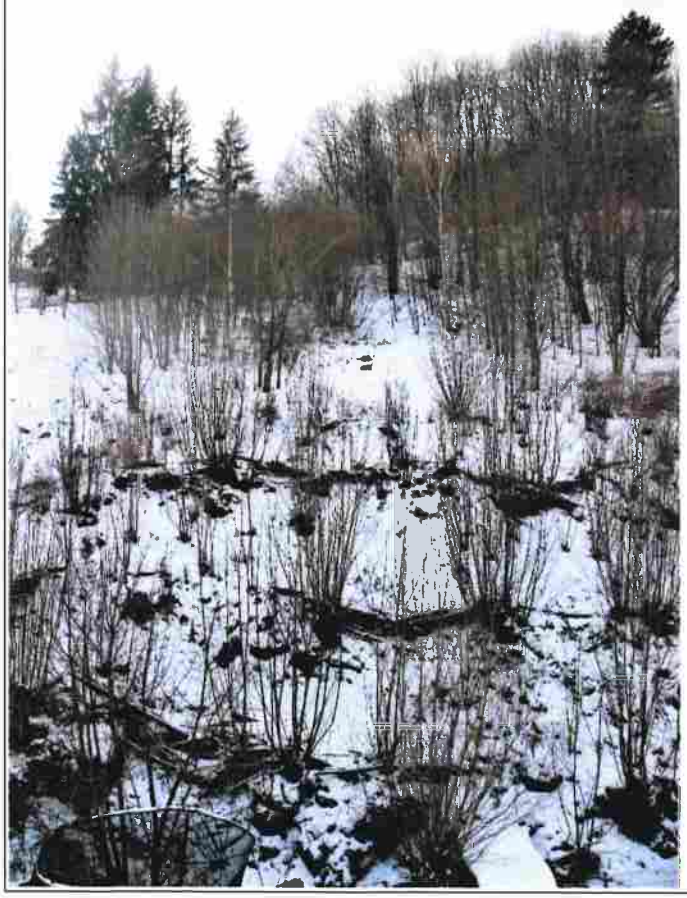


provisorische Brücke als Zugang zum Flurstück 218/1



Flurstück 218/1 Nordostansicht

Flurstück 218/1 Nordostansicht





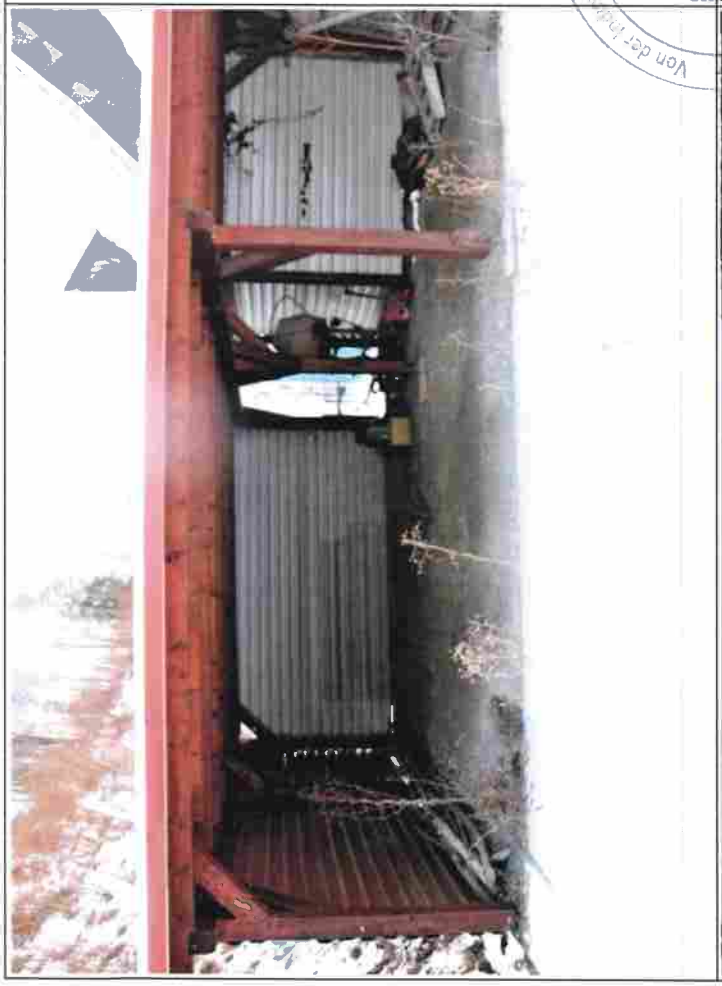
Flurstück 218/1 Nordostansicht



Flurstück 152/4 Nordostansicht



Flurstück 152/3 Südostansicht



Flurstück 160/3 Ostseite



Flurstück 160/3 Westseite