

Gutachten



98574 Schmalkalden

Auer Gasse 7

Az.: 10 K 14/24



Sachverständigenbüro D. Schneider

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN
Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider
von der IHK Erfurt
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben

Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 2 11 51 18
Fax: (0361) 2 11 51 23

Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 19 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen GZ 130/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 10 K 14/24
PLZ: 98574 Ort: Schmalkalden
Straße: Auer Gasse 7

Unser Zeichen: GZ 130/24
Gemarkung: Schmalkalden
Flur: 27
Flurstücke: 155, 156
Größe: 168 m², 145 m²



Kurzbeschreibung: ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus, Pensionsnutzung

befindet sich in der unmittelbaren Zentrumslage von Schmalkalden, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, das gemeinsam mit dem Nachbargebäude Auer Gasse 5 (Vorderhaus) als „Pension Barbara“ (Vermietung Ferienwohnungen) betrieben wird

Baujahr vermutlich ursprünglich 1. Hälfte 17. Jh., grundlegende Sanierung und Dachgeschossausbau ca. 1997 und in späteren Zeiträumen, EG Mauerwerksbau, ab 1. OG Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, Anbau eingeschossig

Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins

Raumaufteilung:

EG: ehemaliger Ladenbereich, Lager, HWR, WC, Nutzfläche ca. 61,50 m²
1. OG: Fewo mit Küche, Zimmer, Bad, Nutzfläche ca. 35,90 m²
Lagerflächen ca. 12,80 m², Terrasse
2. OG: Fewo mit Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad, Nutzfläche ca. 34,90 m², Einzelzimmer mit Bad, Nutzfläche ca. 13,30 m²
DG: Fewo mit Wohn-/Essbereich, Bad, Nutzfläche ca. 41,40 m²
Spitzboden: Fewo mit Wohn-/Essbereich, Bad, Nutzfläche ca. 15,00 m²
Zustand: vermutlich überwiegend gut, fehlende Baugenehmigung für aktuelle Nutzung

Bewertungsstichtag: 08.08.2024

Verkehrswert: 172.000,00 €
Zubehör: 4.000,00 €

a) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen ausschließlichen Nutzung kann von einer Altlastenfreiheit ausgegangen werden.

b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr
Sebastian Waggerhaus
Über dem Welgerstal 5
98574 Schmalkalden

c) entfällt

d) Die Auer Gasse 7 wird entsprechend den Angaben beider Eigentümer sowie dem Internetportal als Pension „Barbara“ von einer Eigentümerin mit vier Ferienwohnungen und einem Einzelzimmer mit Bad geführt. Miet- und Pachtverträge sind nicht bekannt.

e) Es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG.

f) Die Räumlichkeiten werden aktuell als Ferienwohnungen, in Verbindung mit der „Pension Barbara“, genutzt bzw. vermietet.

g) Das vorhandene Inventar wurde im Gutachten bewertet.

h) Ein Energieausweis liegt nicht vor.

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Nutzflächen	15
3.7	Außenanlagen	16
4.	Wertermittlung	16
4.1	Definition des Verkehrswertes	16
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	17
4.4	Bodenwert	17
4.4.1	Entwicklungszustand	17
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	18
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	19
4.5.1	Vorbemerkungen	19
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	21
4.5.3	Ertragsansätze	22
4.5.3.1	Ertragsansätze bei weiterer Nutzung als Ferienwohnungen	22
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	
4.5.3.2	Ertragsansätze bei weiterer Nutzung als Mietwohnungen	24
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	24
4.5.3.3.1	Bewirtschaftungskosten bezogen auf Nachnutzung Ferienwohnungen	24
4.5.3.3.2	Bewirtschaftungskosten bezogen auf Nachnutzung Mietwohnungen	25
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	26
4.5.3.4.1	Ertragswertberechnung Nachnutzung Ferienwohnungen	26
4.5.3.4.2	Ertragswertberechnung Nachnutzung Mietwohnungen	27

4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale(in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten der Eigentümergemeinschaft	28
4.5.4.1	Weitere Nutzung als Ferienwohnungen	28
4.5.4.2	Nachnutzung als Mietwohnungen bzw. teilmöblierte Nutzung	30
5.	Verkehrswert	33

Inventarbewertung

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Dienstbarkeit

Bauunterlagen

Bevölkerungsentwicklung

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Meiningen, Az.: 10 K 14/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung des Grundstückes in 98574 Schmalkalden, Auer Gasse 7, Gemarkung Schmalkalden, Flur 27, Flurstücke 155 und 156 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 11.07.2024 zur Ortsbesichtigung am 08.08.2024, 16.00 Uhr eingeladen. Auf Wunsch des Antragstellers wurde die Besichtigung auf 9.00 Uhr vorverlegt. Alle Beteiligten wurden über die Terminverlegung mit Schreiben vom 29.07.2024 informiert. Eine Besichtigung wurde durch die Antragsgegnerin verweigert. Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein.

Zum Ortstermin waren anwesend: Antragsgegnerin
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

- Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage
2023
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/
Meisel
Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung
Modernisierung/Umnutzung
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
Hubert Wingen Essen
- Dröge
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,
Werner Verlag 2015
- Auftrag vom 27.06.2024, Gerichtsbeschluss vom
27.06.2024
- Grundbuchauszug von Meiningen/Schmalkalden/Blatt
662
- Geoproxy Kartenauszüge (Flurkarte/Luftbilder)
- IVD-Preisspiegel Thüringen 2023/24
- Grundstücksmarktberichte 2018 bis 2023
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl
- Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses
Landkreis Schmalkalden-Meiningen zum Stichtag
01.01.2024
- Sonstige Unterlagen:
- Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
vom 09.04./15.04.2024
 - Stadtverwaltung Schmalkalden vom 23.07.2024
 - Gewas vom 24.07.2024

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Stadt Schmalkalden im Südwesten Thüringens, im Landkreis Schmalkalden-Meiningen
- hat ca. 19.984 Einwohner (Stand 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 02.12.2024)
- Schmalkalden ist eine historische Fachwerkstadt
- seit 2004 offizielle Trägerin des Titels „Hochschulstadt“ (Fachhochschule Schmalkalden mit über 3.000 Studenten)
- keinen direkten Anschluss zu einer Bundesstraße oder Bundesautobahn
- neue Umgehungsstraße fertig gestellt
- 4 km entfernt in Niederschmalkalden besteht Anschluss an die Bundesstraße 19 (Eisenach - Meiningen)
- nächste Anschlussstelle an die Bundesautobahn 71 (Sangerhausen - Schweinfurt) in Meiningen, ca. 24 km entfernt bzw. in Suhl/Zella-Mehlis, ca. 26 km entfernt
- Anschluss an die Bahn ist in Schmalkalden gegeben

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich in der unmittelbaren Zentrumslage von Schmalkalden
- in der Fußgängerzone, nur wenige Meter vom Marktplatz entfernt
- die Umgebungsbebauung ist geprägt von in geschlossener Bauweise errichteten, tlw. historischen Gebäude, tlw. neueren Gebäuden der 60er/80er Jahre sowie tlw. Neubauten nach 1990
- in der Nachbarschaft befinden sich diverse Leerstände im Ladenbereich
- Grundstück grenzt rückwärtig an die relativ stark frequentierte Durchgangsstraße (Hinter der Stadt)
- ein Supermarkt (Kaufland) befindet sich ca. 300 m entfernt
- Anbindung an den ÖPNV (Bus Haltestelle) bietet eine ca. 200 m entfernte Bushaltestelle
- die ärztliche Versorgung ist durch verschiedene in Schmalkalden ansässige Ärzte ausreichend gesichert
- in Schmalkalden können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden

- Topographie
überwiegend eben

- verkehrstechnische Erschließung
verkehrsberuhigte Lage

- innere Erschließung
Zufahrt bis Grundstück vorhanden, rückwärtige Zuwegung über Grunddienstbarkeit (Wegerecht über Flurstück 157) für Gartenflurstück 156 vorhanden

- Versorgung/Entsorgung
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Schmalkalden
Grundbuchband Blatt 662

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	27	155	Auer Gasse 7		168
2	27	156	Hinter der Stadt		145

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: ZV -Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines unbeglaubigten Grundbuchauszuges vom 05.04.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme der Stadt Schmalkalden wurden folgende Angaben zu dem Grundstück Auer Gasse 7 getätigt:

- liegt nicht innerhalb eines Bebauungsplanes
- befindet sich im Sanierungsgebiet „Innenstadt Schmalkalden“ (vereinfachtes Verfahren) sowie im Erhaltungsgebiet „Altstadt Schmalkalden“
- befindet sich in der Baugestaltungssatzung Schmalkalden
- befindet sich nicht im Bereich eines Planfeststellungsbeschlusses/Veränderungssperren oder sonstiger Schutzgebiete
- das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist straßenseitig mit einem historischen Wohn- und Geschäftshaus bebaut.

Es besteht eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1996 für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses.

Danach wurde die ursprüngliche Ladeneinheit im Erdgeschoss als Bestand geführt.

Im 1.OG wurden Laden-/Büroflächen als Nutzung angegeben, im 2.OG wurde die Nutzung als Zwei-Raum-Wohnung ausgewiesen.

Das Dachgeschoss/Spitzboden sollte zu einer Maisonettwohnung mit rückwärtiger Terrasse umgebaut werden.

Diese Angaben entsprechen nicht der tatsächlichen Nutzung bzw. erfolgte eine abweichende Bauausführung. Die rückwärtige Aufstockung ab 1.OG wurde nicht umgesetzt. Im 1.Obergeschoss befindet sich daher eine vom allgemeinen Treppenhaus erreichbare, überdachte Terrasse mit Metallaußentreppe zum rückwärtigen Grundstück.

Im Erdgeschoss befinden sich der Empfangsraum der Pension sowie Nebenräume. Im 1.OG wurde eine Ferienwohnung eingerichtet, im 2.OG befindet sich eine Ferienwohnung und ein Einzelzimmer mit Dusche, im Dachgeschoss und im Spitzboden befinden sich je eine Ferienwohnung.

Die Innenbesichtigung wurde durch eine Eigentümerin/Antragsgegnerin verweigert.

Unter Berücksichtigung dieser Aufteilung, in Verbindung mit der ursprünglich genehmigten Nutzung ist es offensichtlich, dass insbesondere die separate Nutzung des Spitzbodens als eine Einheit gravierend gegen Brandschutzbestimmungen verstößt.

In Verbindung mit weiteren brandschutztechnischen Belangen (u.a. Holztreppe), unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung, muss davon ausgegangen werden, dass sowohl für die aktuelle Nutzung als Ferienwohnungen sowie insbesondere die separate Nutzung im Spitzboden insgesamt erst in Verbindung mit einem Brandschutzkonzept sowie weiteren baulichen Maßnahmen baurechtlich genehmigt werden könnte.

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann daher die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen nicht vollumfänglich unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 15.04.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, aufgrund der geänderten Nutzung gegenüber der Baugenehmigung kann aber nicht von einem Bestandsschutz ausgegangen werden.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall kann, auch aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht festgestellt werden.

Denkmalschutz

Das Wohn- und Geschäftshaus ist als Einzeldenkmal ausgewiesen und befindet sich im Denkmalensemble „Kernstadt Schmalkalden (Quelle: Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.02.1997).

Energieausweis

liegt nicht vor

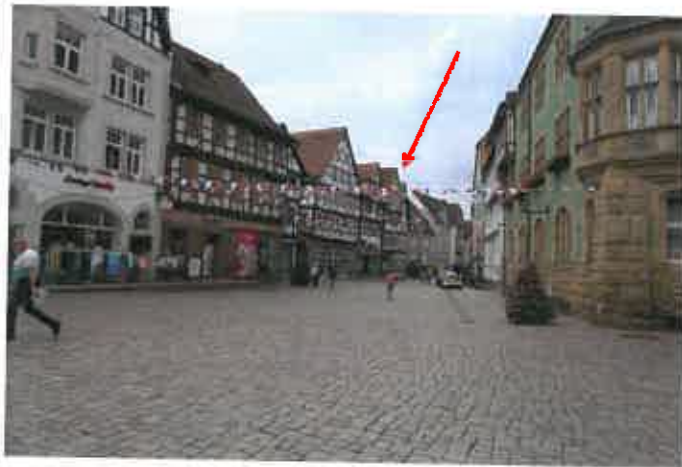
3.5 Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Die Auer Gasse 7 wird entsprechend den Angaben beider Eigentümer sowie dem Internetportal als Pension „Barbara“ mit vier Ferienwohnungen und einem Einzelzimmer mit Bad geführt.

Dabei werden das Grundstück Schmalkalden, Auer Gasse 5, Vorderhaus (die Eigentumseinheit 2 mit drei Ferienwohnungen und Empfang/Frühstücksraum im Erdgeschoss) sowie die Auer Gasse 7 insgesamt als eine wirtschaftliche Einheit betrieben.

Die nachfolgende Beschreibung der Ausstattungsgegebenheiten erfolgte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung anhand der Angaben eines Eigentümers, der äußeren Inaugenscheinnahme sowie des Internetauftrittes der Pension.



Straßenansicht



Straßenansicht



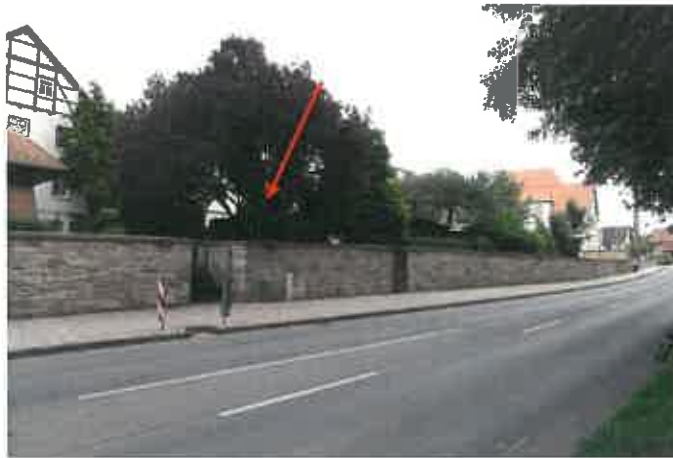
Straßenansicht



Erdgeschoss



Straßenansicht Obergeschosse



rückwärtige Ansicht Flurstück 156



Fläche Grunddienstbarkeit Gehweg Flurstück 157
zugunsten des Flurstückes 156



mögliche Zuwegung/Grunddienstbarkeit über Flurstück 157
zum Flurstück 156



rückwärtige Ansicht Gebäude Auer Gasse 7



rückwärtige Ansicht mit Terrasse und Wendeltreppe



Überdachung rückwärtige Terrasse



hofseitige Ansicht 2.OG/Dachgeschoss sowie Spitzboden

Gebäudebeschreibung

- Baujahr: nicht genau bekannt, lt. Denkmalschutzausweisung ca. 18. Jh. in der Historie zur Pension „Barbara“ wird die 1. Hälfte des 17. Jh. angegeben
- Sanierung: grundlegende Sanierung und Dachgeschossausbau ca. 1997 und in späteren Zeiträumen nach Angaben Antragsteller
- Konstruktionsmerkmale: nicht unterkellert (lt. Historie zur Pension „Barbara“ wurde der Keller 1999 verfüllt), Erdgeschoss Mauerwerksbau, Außenwände ab 1.OG bestehend aus 12er Fachwerkbauweise, Luftschicht, Ständerbauweise (Gips und Holz) mit Mineralwolle gedämmt (Angaben eines Eigentümers)
- Geschossigkeit: dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden rückwärtiger Anbau eingeschossig
- Fassade: Sichtfachwerk, tlw. Natursteinmauerwerk, Erdgeschoss und hofseitig verputzt, vermutlich WDVS
- Decken: Holzbalkendecken
- Treppen: Hauseingang massive Stufen, gefliest, Innentreppenhaus Holz, Holztrittstufen
- Hausflur: Hauseingangstür Holz, Treppenhauswände Erdgeschoss offensichtlich hinterlüftet
- Dach: Holzkonstruktion, tlw. erneuert, Satteldach, Ziegeleindeckung, gedämmt

- EG:

Raumaufteilung: seitlicher Hauseingang, Treppenhaus, Empfangsbereich, rückwärtiges Lager/Büro, zweiter Zugang zum Hausflur, WC, HWR

Ausstattung:

Boden: großformatige Fliesen, tlw. Niveauunterschied durch Stufen ausgeglichen, tlw. Designbelag
Wände: Trockenbau, vermutlich tapeziert
Decken: Trockenbau, vermutlich tapeziert
Türen: Holz, Glasschiebetür, tlw. PVC
Fenster: straßenseitig ein feststehendes Schaufenster, Holz
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: WC mit: WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest (schwarz), Waschmaschinenanschluss

Heizung: Plattenheizkörper

-1. OG:

Raumaufteilung: Treppenhaus, Ferienwohnung „Antik“ mit Küche, ein Zimmer, Bad, Lager und rückwärtige, überdachte Terrasse vom Treppenhaus aus zugänglich

Ausstattung:

Boden: vermutlich Laminat, tlw. gefliest
Wände: Trockenbau, tapeziert, großformatiger Fliesenspiegel
Decken: Trockenbau, tapeziert
Türen: Holz
Fenster: Holz
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Ferienwohnung „Antik“ innen liegendes Bad mit: fast bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände großformatige Fliesen, moderner Standard

Heizung: Plattenheizkörper

Terrasse: Belag Bangkirei, Überdachung Holzkonstruktion, PVC-Stegplatten

-2. OG:

Raumaufteilung: Treppenhaus, Ferienwohnung „Wolfgang“ mit Flur, Küche, zwei
Zimmer, Bad
Einzelzimmer „Ulla“ mit einem Zimmer, Bad

Ausstattung:

Boden: Textilbelag, PVC-Belag, tlw. großformatige Fliesen
Wände: Trockenbau, tapeziert, tlw. gefliest
Decken: Trockenbau, tapeziert
Türen: Holz
Fenster: Holz
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Ferienwohnung „Wolfgang“ Tageslichtbad mit: fast bodengleicher Dusche,
WC, Waschtisch, Boden und Wände großformatige Fliesen
Zimmer „Ulla“ mit kleinem innen liegenden modernen Bad mit: fast
bodengleicher Dusche, WC, Waschtisch, Boden und Wände großformatige
Fliesen

Heizung: Plattenheizkörper

- Dachgeschoss:

Raumaufteilung: Treppenhaus, Ferienwohnung „Senegal“ mit einem großen Wohn/
Essbereich, Bad,
Dachheizzentrale mit neuerer Gasheizung nach Angaben Antragsteller

Ausstattung:

Boden: Laminat bzw. Designbelag, tlw. gefliest
Wände: Trockenbau, tapeziert, tlw. Schrägen
Decken: Trockenbau, tapeziert
Türen: Holz
Fenster: Holz
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: innen liegendes Bad mit: fast bodengleicher Dusche Waschtisch, Boden und
Wände großformatige Fliesen, moderne Ausstattung

Heizung: Plattenheizkörper

- Spitzboden:

Raumaufteilung: Treppenhaus, Ferienwohnung „Über Schmalkalden“ mit einem Wohn-/
Essbereich, Bad

Ausstattung:

Boden: Laminat bzw. Designbelag, tlw. gefliest
Wände: Trockenbau, tapeziert, ausschließlich Schrägen
Decken: Trockenbau, tapeziert
Türen: Holz
Fenster: Holz
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: innen liegendes Bad mit: fast bodengleicher Dusche, Waschtisch, Boden
und Wände großformatige Fliesen, moderne Ausstattung

Heizung: Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: überwiegend gut, Bäder mit moderner Ausstattung, fehlende
entsprechende Brandschutzertüchtigungen im Dachgeschoss und
Spitzboden

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und
Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende
Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben
über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw.
Vermutungen.

3.6 Nutzflächen

Die Nutzflächen konnten aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht ermittelt werden.

Die nachfolgenden Flächenangaben erfolgten anhand der Angaben eines Eigentümers.

Diese Angaben wurden mit den vorliegenden Grundrissen zur Baugenehmigung plausibilisiert
und grob überschläglich als sachlich angemessen beurteilt:

Erdgeschoss:	ehemaliger Ladenbereich, Lager, HWR, WC:	ca., 61,50 m ²
1.Obergeschoss:	Ferienwohnung „Antik“	ca. 35,90 m ²
	Lagerfläche:	ca. 12,80 m ²
2.Obergeschoss:	Ferienwohnung „Wolfgang“	ca. 34,90 m ²
	Zimmer „Ulla“	ca. 13,30 m ²
Dachgeschoss:	Ferienwohnung „Senegal“	ca. 41,40 m ²
Spitzboden:	Ferienwohnung „Über Schmalkalden“ (diese Angabe bezieht sich auf die Grundfläche, aufgrund der Schrägen vermutliche Wohn/Nutzfläche ca. 15 m ²)	ca. 25,50 m ²

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: überwiegend Grenzbebauung
Freiflächen: rückwärtige Garten-/Grünfläche (Flurstück 156 und geringfügig
Teilfläche Flurstück 155)

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem kleinen Wohn- und Geschäftshaus, das aktuell als Pension genutzt wird bebaut und wird damit als Renditeobjekt eingestuft.

Alternativ kann das Grundstück auch wieder als Wohn- und Geschäftshaus genutzt werden.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung der äußeren Inaugenscheinnahme, den Angaben der Beteiligten sowie dem Bau- und insbesondere Sanierungszeitraum, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung, ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Kerngebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Im vorliegenden Fall weist der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Landkreis Schmalkalden-Meiningen ausgewiesene zonale Bodenrichtwert folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	365003
Bodenrichtwert:	110,00 €/m ²
Entwicklungszustand.	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Kerngebiet
Bauweise:	geschlossen
Grundstücksgröße:	300 m ²
Stichtag:	01.01.2024

Die zu bewertenden Flurstücke 155 und 156 bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden daher insgesamt betrachtet.

Das Flurstück 155 hat einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt

Straßenfront:	zur Auer Gasse:	ca. 7 m
Grundstückstiefe:		ca. 25 m

Das Flurstück 156 ist ein klassisches Hinterliegergrundstück und hat ebenfalls einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt und grenzt mittelbar im rückwärtigen Bereich an die Straße Hinter der Stadt an.

Breite:	ca. 8 m
Grundstückstiefe:	ca. 17 m

Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

Flurstück 155:
168 m² x 110,00 €/m² = 18.480,00 €

Flurstück 156:
145 m² x 110,00 €/m² = 15.950,00 €

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Für derartige gastgewerblich genutzte Objekte wurden bisher aufgrund der vorhandenen Individualität und Spezifik derartiger Objekte keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Durch den Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden innerhalb des Grundstücksmarktberichtes 2023 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser für den Berichtszeitraum 2020 bis 04/2023 empirisch abgeleitet.

Danach wurde für diese beiden Nutzungsarten (kein getrennter Ausweis) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,91 % bis 4,81 % (Mittelwert 4,36 %) angegeben.

Die wesentlichen Einflussfaktoren wurden für diese Stichprobe mit folgenden Durchschnittswerten angegeben:

Baujahr:	1974
Restnutzungsdauer:	33 Jahre
Wohn- und Nutzflächen:	563 m ²
Grundstücksgröße:	1.246 m ²
Bodenrichtwert:	49,00 €/m ²
Ausstattungsstandard:	2,60
monatliche NKM:	5,34 €/m ²
Rohertrag:	35.690,00 €
Anzahl der Datensätze:	67
davon WGH:	25

Es zeigt sich, dass diese Auswertung nicht geeignet ist, einen angemessenen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz abzuleiten.

Somit wird auf die Angaben der Fachliteratur Bezug genommen.

Danach wurden lt. Empfehlungen des IVD-Immobilienverbandes im Jahr 2024 für die Nutzungsart Hotels Liegenschaftszinssätze in der Bandbreite zwischen 5,00 % bis 8,50 % angegeben.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus genutzt wurde und aktuell als Pension mit 4 kleinen Ferienwohnungen sowie einem Einzelzimmer mit Bad betrieben wird. Diese Pension wird mit dem Vorderhaus der Auer Gasse 5 (3 Ferienwohnungen) genutzt. Im nicht zum Bewertungsumfang gehörenden Grundstück Auer Gasse 5 befindet sich auch im Vorderhaus ein Frühstücksraum für die Pension. Bezogen auf den geringen Personal- und Bewirtschaftungsaufwand, aber auch dem Umstand, dass diverse notwendige Räumlichkeiten sich in der Auer Gasse 5 befinden, wird für eine derartige weitere Nutzung von einem deutlich geringeren wirtschaftlichen Risiko ausgegangen gegenüber größeren derartigen Beherbergungsbetrieben. Darüber hinaus verfügen die Wohnungen über eine moderne und zeitgemäße Sanitärausstattung.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, wird ein Liegenschaftszinssatz bezogen auf eine weitere Nutzung als Ferienwohnungen von 4,00 % eingeschätzt.

Bei einer zukünftigen Nutzung als Mietwohnungen wird, aufgrund der Kleinteiligkeit der Wohnungen und der relativ modernen Sanitärausstattung, von einem Liegenschaftszinssatz von 3,00 % ausgegangen.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind für den Landkreis Schmalkalden-Meiningen als befriedigend einzuschätzen.

- Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Schmalkalden-Meiningen,
Stichtag September 2024 4,9 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 90,4 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für den gesamten Landkreis Schmalkalden-Meiningen (Quelle:
Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
- Entwicklung (2022 von 123.920 Einw.) bis 2042 - 12,3 %
- Altersstruktur:
Anteil der über 65jährigen 2022: ca. 27,9 % Δ 34.570 Einwohner
Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 % Δ 35.120 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um 18,0 % ab

Insgesamt ist daher eine Verschlechterung der demografischen Entwicklung gegeben.

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird der Landkreis Schmalkalden-Meiningen wie folgt eingestuft:

- Rang 334 hinsichtlich Zukunftschancen
- wird als Landkreis mit leichten Risiken ausgewiesen
- dabei befinden sich fast alle Indikatoren bereits im hinteren Drittel der Platzierungen, lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf Rang 141

Statistik Landesamt Thüringen (erfasst werden Beherbergung ab 10 Gästebetten) per 2022:
(neuere Angaben wurden noch nicht veröffentlicht)

für die Stadt Schmalkalden:

neun Betriebe mit 363 Betten
Bettenauslastung 40,10 %
durchschnittliche Aufenthaltsdauer: 2,20 Tage

Pressemitteilung des Landesamtes für Statistik Thüringen vom Februar 2024 bezogen auf das
Berichtsjahr 2023:

- deutliche Belebung der Beherbergungszahlen, aber noch rd. 6 % unter den
Ergebnissen von 2019
- insgesamt erreichten die Betriebsarten Ferienhäuser und Ferienwohnungen einen
Zuwachs von 14,40 % und überschritten dabei deutlich das Niveau von 2019

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Ertragsansätze bei weiterer Nutzung als Ferienwohnungen

Durch die Eigentümer wurden keine aktuellen Umsätze in Bezug auf diese Eigentumseinheit
angegeben.

Die Eigentümerin, die diese Ferienwohnungen betreibt, gab an keine Umsätze zu erzielen.
Steuerliche Unterlagen wurden dazu aus den Jahren 2019 bis 2022 vorgelegt. Danach wurden
für die Vermietung und Verpachtung insgesamt (Vorderhaus Auer Gasse 5 und Grundstück
Auer Gasse 7) bezogen auf diese Jahre keine positiven Betriebsergebnisse (nicht Umsätze)
erzielt.

Nachfolgend wird von nachhaltig erzielbaren Umsätzen, in Verbindung mit einem üblichen
Pachtansatz ausgegangen.

Steuerliche Besonderheiten und Verrechnungstatbestände, die die bisherigen Eigentümer
offensichtlich genutzt haben, werden danach für einen üblichen Eigentümer/Pächter nicht
berücksichtigt. Derartige Umstände gehören zu den persönlichen und ungewöhnlichen
Verhältnissen und sind entsprechend der ImmoWertV 2021 nicht zu berücksichtigen.

Entsprechend dem aktuellen Internetauftritt der „Pension Barbara“ werden Preise ab 39,00
€/Übernachtung/Person angegeben.

Die Kapazitäten werden danach wie folgt angegeben:

1. Obergeschoss	Ferienwohnung Antik	1 bis 3 Personen
2. Obergeschoss	Ferienwohnung Wolfgang	1 bis 2 Personen
	Einzelzimmer Ulla:	1 Person

Dachgeschoss Ferienwohnung Senegal 1 bis 3 Personen

Spitzboden: Ferienwohnung Über Schmalkalden: 1 bis 2 Personen

Die Ferienwohnungen befinden sich unmittelbar in der verkehrsberuhigten historischen Altstadt von Schmalkalden.

Die Ferienwohnungen weisen lt. Internetauftritt einen guten Ausstattungsstandard auf und verfügen lt. Internetseite auch über (vermutlich) angepachtete Stellplätze in der mittelbaren Umgebung. Die jeweiligen Bäder weisen einen modernen Standard auf.

Negativ bei diesen Ferienwohnungen ist die fehlende Barrierefreiheit (relativ steile Treppen, kein Aufzug) zu beurteilen.

Bezogen auf diese Gegebenheiten, kann auch der angegebene Preis pro Person für die Ferienwohnungen als angemessen beurteilt werden.

Unter Berücksichtigung der lt. Internetauftritt vorhandenen Ausstattungen, wird für die Ferienwohnungen eine durchschnittliche Belegung von insgesamt 7 Personen, in Verbindung mit einer Auslastung von 40 % ausgegangen.

Somit ergibt sich folgender eingeschätzter jährlicher Nettoumsatz:

39,00 €/Tag	x	365 Tage x 7	=	99.645 €/p.a.
99.645 €/p.a.	:	1,07 x 0,40	=	37.250,00 €
	jährlicher	Nettoumsatz	rd.	37.000,00 €

Übliche Pachtansätze für derartige Nutzungen werden in der Literatur nicht explizit ausgewiesen.

Die Basispachten für Beherbergungsbetriebe (inklusive Inventar) werden bezogen auf einfache Betriebe mit 15 % bis 20 %, für Boardinghäuser bis 25 % und für Hotel garni mit 18 % bis 22 % angegeben (Stand Februar 2023).

Unter Berücksichtigung der geringen Anzahl der Ferienwohnung, kann von einem Pachtansatz im oberen Bereich ausgegangen werden, da der Bewirtschaftungsaufwand relativ gering ist.

Im vorliegenden Fall wird daher von einem Pachtansatz von 30 % ausgegangen.

Derartige Pachtansätze werden immer inklusive Inventar angegeben.

Aufgrund der separaten Berücksichtigung des Inventars, erfolgt auf diesen Ausgangspachtansatz ein Abschlag von 5 %.

Somit ergibt sich folgender fiktiver jährlicher Nettopachtansatz:

37.000,00 €/p.a.	x	0,25	=	9.250,00 €
------------------	---	------	---	------------

Das entspricht einer Nettokaltmiete von rd. 5,48 €/m². Bezogen auf die marktübliche Nettokaltmiete ist dieser Mietansatz unter Berücksichtigung des höheren wirtschaftlichen Risikos dieser Nutzungsart als zu gering einzuschätzen.

4.5.3.2 Ertragsansätze bei weiterer Nutzung als Mietwohnungen

Ein üblicher Investor könnte aber auch diese vier Ferienwohnungen einschließlich der Integrierung des Einzelzimmers in eine zukünftige Wohnung als Mietwohnungen bzw. möblierte Wohnungen nutzen bzw. vermieten.

Der nicht genehmigte Spitzbodenausbau (aktuell Ferienwohnung Über Schmalkalden) kann bei einer zukünftigen Wohnnutzung als Abstellraum/Nebenräume der möglichen Wohnungen im Dachgeschoss zugeschlagen werden. Somit würden zwei Mietwohnungen (1. und 2. Obergeschoss) sowie eine Maisonettwohnung DG/Spitzboden genutzt werden können.

Ein offizieller Mietspiegel existiert für Schmalkalden nicht.

Im IVD-Mietspiegel Thüringen 2023/2024 werden für Schmalkalden folgende Nettokaltmieten für Bestandsobjekte angegeben (70 m² Drei-Raum-Wohnung):

einfacher Wohnwert:	4,50 €/m ²
mittlerer Wohnwert:	5,00 €/m ²
guter Wohnwert:	5,50 €/m ²
sehr guter Wohnwert:	6,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der geringen Größe der Wohnungen, der fehlenden Barrierefreiheit, dem Fehlen eines Balkons sowie eines Stellplatzes je Wohnung, aber auch der unmittelbaren Zentrumsnähe, in Verbindung mit der guten Ausstattung und der Nachfrage, wird davon ausgegangen, dass eine marktkonforme Nettokaltmiete von 6,75 €/m² erzielbar ist.

Für die ehemalige Ladeneinheit im Erdgeschoss wird keine weitere renditefähige Nachnutzung eingeschätzt. Diese Flächen werden daher für die drei möglichen Mietwohnungen als Nebenflächen/Abstellflächen kostenfrei zu nutzen sein.

In der weiteren Berechnung werden beide Nutzungsvarianten ausgewiesen.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

4.5.3.3.1 Bewirtschaftungskosten bezogen auf Nachnutzung Ferienwohnungen

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:		7 % Nettoertrag
Instandhaltungskosten:	Erdgeschoss:	5,00 €/m ²
	Ferienwohnungen:	13,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:		4,00 %

4.5.3.3.2 Bewirtschaftungskosten bezogen auf Nachnutzung Mietwohnungen

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:		350,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	Erdgeschoss:	5,00 €/m ²
	Wohnung:	13,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	Wohnungen:	2,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

4.5.3.4.1 Ertragswertberechnung Nachnutzung Ferienwohnungen

Gebäude	Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
Ferienwohnungen	ca. 140,50		
Nebenflächen EG/OG	ca. 74,30		
Gesamtfläche	214,80		
Jahresertrag			9.250,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	9.250,00 €	x 7,0%	647,50 €
Instandhaltungsk. FeWo	13,00 €/m ²	x 140,50 m ²	1.826,50 €
Instandhaltungsk. NK	5,00 €/m ²	x 74,30 m ²	371,50 €
Mietausfallwagnis	9.250,00 €	x 4,0%	370,00 €
Bewirtschaftungskosten			3.215,50 €
Jahresertrag			9.250,00 €
./. Bewirtschaftungskosten			-3.215,50 €
entspricht	34,76 %		-----
jährlicher Reinertrag			6.034,50 €
./. Bodenwertverzinsung	34.430,00 €	x 4,00 %	-1.377,20 €
Gebäudereinertrag			4.657,30 €
Restnutzungsdauer	35		
Liegenschaftszinssatz	4,00		
Barwertfaktor			18,66
Gebäudeertragswert			86.926,70 €
Bodenwert			34.430,00 €
Ertragswert			121.356,70 €
		rd.	121.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	13,12	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	5,28	
Bodenwertanteil am Ertragswert	28,37	
Quadratmeterpreis in €/m ²	564,98	

4.5.3.4.2 Ertragswertberechnung Nachnutzung Mietwohnungen

Gebäude	Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
EG Nebenflächen	ca. 61,50		
1.OG,eine WE	ca. 48,70	6,75	328,73 €
2.OG, eine WE	ca. 48,20	6,75	325,35 €
DG/Spitzb, eine WE	ca. 56,40	6,75	380,70 €
Gesamtfläche	214,80		
Monatsertrag			1.034,78 €
Jahresertrag			12.417,30 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	350,00 €	x 3,0	1.050,00 €
Instandhaltungsk. WE	13,00 €/m ²	x 153,30 m ²	1.992,90 €
Instandhaltungsk. EG	5,00 €/m ²	x 61,50 m ²	307,50 €
Mietausfallwagnis	12.417,30 €	x 2,0%	248,35 €
Bewirtschaftungskosten			3.598,75 €
Jahresertrag			12.417,30 €
./. Bewirtschaftungskosten			-3.598,75 €
entspricht	28,98 %		
jährlicher Reinertrag			8.818,55 €
./. Bodenwertverzinsung	34.430,00 €	x 3,00 %	-1.032,90 €
Gebäudereinertrag			7.785,65 €
Restnutzungsdauer	35		
Liegenschaftszinssatz	3,00		
Barwertfaktor			21,49
Gebäudeertragswert			167.292,06 €
Bodenwert			34.430,00 €
Ertragswert			201.722,06 €
		rd.	202.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	16,25	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,49	
Bodenwertanteil am Ertragswert	17,07	
Quadratmeterpreis in €/m ²	939,12	

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten der Eigentümergemeinschaft

4.5.4.1 Weitere Nutzung als Ferienwohnungen

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Gebäude Auer Gasse 7 ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Somit sind höhere Bewirtschaftungsaufwendungen, insbesondere Instandhaltungskosten gegeben.

Ein zusätzlicher Aufwand von 2,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche wird dafür berücksichtigt.

$$2,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 214,80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 18,66 \text{ (Barwertfaktor)} \quad = \text{ rd. } 8.000,00 \text{ €}$$

Das Gebäude Auer Gasse 7 konnte nicht besichtigt werden. Somit verbleibt ein Risiko über den tatsächlichen Ausstattungszustand des Gebäudes:

Ein Abschlag von 5 % auf den marktangepassten Ertragswert erscheint daher angemessen.

$$121.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad 6.000,00 \text{ €}$$

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Bei einer weiteren Nutzung als Ferienwohnungen ist zwingend eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung, in Verbindung mit der Berücksichtigung brandschutztechnischer und organisatorischer Vorgaben, notwendig.

Bezogen auf die Beantragung dieser nachträglichen Baugenehmigung, in Verbindung mit einem Brandschutzkonzept sowie ggf. diverser baulicher Anpassungen, wird ein anteiliger Ansatz von 30.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		121.000,00 €
erhöhte Aufwendungen Einzeldenkmal:	-	8.000,00 €
Abschlag fehlende Innenbesichtigung:	-	6.000,00 €
anteilige Kosten Nutzungsänderung Bauantrag:	-	30.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert: unter Berücksichtigung einer weiteren Ferienwohnungsnutzung		77.000,00 €
Inventarschätzung (siehe Anlage):		10.000,00 €
Gesamtwert:		87.000,00 €

4.5.4.2 Nachnutzung als Mietwohnungen bzw. teilmöblierte Nutzung

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Das Gebäude Auer Gasse 7 ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Somit sind höhere Bewirtschaftungsaufwendungen, insbesondere Instandhaltungskosten gegeben.

Ein zusätzlicher Aufwand von 2,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche wird dafür berücksichtigt.

$$2,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 214,80 \text{ m}^2 \quad \times \quad 21,49 \text{ (Barwertfaktor)} \quad = \text{ rd. } 9.000,00 \text{ €}$$

Das Gebäude Auer Gasse 7 konnte nicht besichtigt werden. Somit verbleibt ein Risiko über den tatsächlichen Ausstattungszustand.

Ein Abschlag von 5 % auf den marktangepassten Ertragswert erscheint daher angemessen.

$$202.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad \text{ rd. } 10.000,00 \text{ €}$$

Bei dieser möglichen Nachnutzung als Mietwohnungen ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der bisherigen Ausstattung der Ferienwohnungen nicht mehr genutzt wird.

Die Inventargegenstände sind daher nach dem Liquidationswert zu beurteilen.

Ein signifikanter Inventarwert kann bei dieser Betrachtungsweise nicht mehr eingeschätzt werden.

Lediglich für die vier Einbauküchen wird ein pauschaler Wertansatz von rd. 4.000,00 € berücksichtigt.

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Bei einer weiteren Nutzung als Mietwohnungen wird davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Baugenehmigung erforderlich ist, da die ursprüngliche Baugenehmigung aus den 90er Jahren gravierende Abweichungen enthält und somit nicht von einem Bestandschutz auszugehen ist.

Es wird daher von einer nachträglichen Baugenehmigung unter Berücksichtigung von Abweichungen der damaligen Baugenehmigung, in Verbindung mit der Berücksichtigung der Erstellung eines Brandschutzkonzepts, eingeschätzt.

Weitere Aufwendungen ergeben sich in der baulichen Anpassung, insbesondere im 1. und 2. Obergeschoss (Integrierung des Lagers im 1.Obergeschoss zur Wohnung sowie die Zusammenfassung der Räumlichkeiten 2.Obergeschoss einer Ferienwohnung und eines Einzelzimmers).

Bezogen auf diese Anpassungen/Instandsetzungen wird ein pauschaler Ansatz von 50,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt.

$$50,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 214,80 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd.} \quad 11.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		202.000,00 €
erhöhte Aufwendungen Einzeldenkmal:	-	9.000,00 €
Abschlag fehlende Innenbesichtigung:	-	10.000,00 €
anteilige Kosten pauschale Ersatzinvestitionen:	-	11.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert: unter Berücksichtigung einer Mietwohnnutzung		172.000,00 €
Inventarschätzungen (nur Einbauküchen):	+	4.000,00 €

Ein vernünftig handelnder Investor wird die Nutzungsvariante wählen, die eine höhere Rendite bzw. Verkehrswert verspricht.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die weitere Nutzung des Gebäudes in einem kleinen Mehrfamilienhaus besteht.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 98574 Schmalkalden, Auer Gasse 7, Flur 27 Flurstücke 155 und 156 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände **nach dem äußeren Anschein** mit:

172.0000,00 €

Inventar 4.000,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flur 27 Flurstück 155 156.000,00 €
Inventar 4.000,00 €

Flur 27 Flurstück 156 16.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

Erfurt, 04.12.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe



Anlage Inventarbewertung

Vorbemerkung:

Zum Grundstück gehören auch dessen Zubehör und Inventar, also bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache des Grundstücks zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks auf Dauer zu dienen bestimmt sind (Nebensachen), zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen und vom Verkehr als Zubehör angesehen werden (§§ 97, 98 BGB).

Es gibt keine allgemeingültige oder einheitliche Wertermittlungsmethode, Richtlinien oder Grundsätze für die Bewertung von Gebrauchsgütern. Vielmehr unterliegen die zu ermittelnden Wertgrößen erheblichen Schwankungen in Abhängigkeit von Zustand, Beschaffenheit und Alter der Objekte, technischen Evolutionen und nicht zuletzt konjunkturellen Lagen und branchenbedingten Gegebenheiten.

Bei den Werten handelt es sich um Nettowerte, also ohne Mehrwertsteuer.

Die Gegenstände konnten nicht besichtigt werden, die Angaben über die Ausstattung erfolgten anhand des Internetauftrittes der „Pension Barbara“.

Es konnte daher weder die Funktionsfähigkeit der Gegenstände noch die Qualität und die Vollständigkeit überprüft werden.

Aufgrund dieser Unsicherheit erfolgt auf den eingeschätzten Endwert ein Abschlag von 20 %.

Es wird bei dieser Einschätzung des Inventars alternativ von einer Betriebsfortführung ausgegangen.

1. Gegenstand: Ferienwohnung „Antik“

Gegenstände:	ein Bett, ein Doppelbett mit zwei Nachttischen und zwei Nachttischlampen, diverse Deckenlampen, ein dreitüriger Kleiderschrank, eine Kommode, ein TV, drei Sessel, eine Stehlampe, ein Couchtisch Küche mit: Ecktisch, Microwelle, vier Stühle, ein Küchentisch, eine Einbauküche mit: Spüle, diverse Hängeschränkelemente, Unterschränke, Backofen, Ceranfeld, Dunstabzugshaube, Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, vermutlich Geschirr, Toaster, einfache Filterkaffeemaschine, Radio
Anschaffung:	nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004
Stück:	1
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Kaufpreis:	nicht bekannt
Schätzungspreis:	3.000,00 €

2. Gegenstand: Ferienwohnung „Wolfgang“

Gegenstände: Eckcouch, zweitüriger Schrank, ein Doppelbett mit zwei Nachttischen und Nachttischlampen, ein Couchtisch, ein Schrank mit Glastüren, eine Kommode mit TC
drei Betten mit zwei Nachttischen und zwei Nachttischlampen, ein Klappstuhl, diverse Deckenlampen, ein dreitüriger Kleiderschrank, zwei Stühle, ein Nachttisch, eine 3 teilige Couch, ein Couchtisch, eine 2 teilige Couch, ein TV mit Unterschrank, ein Doppelbett (vermutlich Twinbett), Badmöbel,
moderne Küche mit: zwei Stühlen, ein Küchentisch, eine Einbauküche mit: Spüle, Ceranfeld, Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, diverse Hängeschrankelemente, diverse Unterschränke, ein separater Küchenbereich mit Backofen, vermutlich Geschirr, Toaster, einfache Filterkaffeemaschine, Microwelle, Dunstabzugshaube, Radio
nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004

Anschaffung:
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Kaufpreis: nicht bekannt
Schätzungspreis: 4.000,00 €

3. Gegenstand: Zimmer „Ulla“

Gegenstände: zwei schmale Hängewandschränkelemente, ein Sessel, ein Bett mit Nachttisch und Nachttischlampe, ein Beistelltisch mit Glasplatte, ein Hocker, eine Wandgarderobe einfache kleine Kaffeemaschine, Badmöbel, Deckenlampen

Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Kaufpreis: nicht bekannt
Schätzungspreis: 1.000,00 €

4. Gegenstand: Ferienwohnung „Senegal“

Gegenstände: drei Betten, ein eintüriger Kleiderschrank mit Spiegeltür, zwei Hocker mit Nachttischlampen, ein Unterschrank mit TV,
eine EBK mit: Spüle, Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, ein Hängeschrank, ein 2türiger Schrank, vermutlich Geschirr, Toaster, einfache Filterkaffeemaschine, Microwelle, Dunstabzugshaube, Radio, ein runder Tisch, zwei Stühle
Badmöbel, Deckenlampen

Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004
Stück: 1
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Kaufpreis: nicht bekannt
Schätzungspreis: 2.500,00 €

4. Gegenstand: Ferienwohnung „Über Schmalkalden“

Gegenstände: zwei Betten, ein Nachttisch mit Nachttischlampe, ein schmaler Kleiderschrank mit Spiegeltür, ein Hocker, ein niedriger Unterschrank mit TV, ein kleiner einfacher Couchtisch, ein 2-Sitzer, eine Stehlampe eine EBK über Eck mit: Spüle, Ceranfeld, vermutlich Backofen, vermutlich Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, diverse Unterschränke, vermutlich Geschirr, Toaster, einfache Filterkaffeemaschine, vermutlich Microwelle, Dunstabzugshaube, Radio
Badmöbel, Deckenlampen
Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Kaufpreis: nicht bekannt
Schätzungspreis: 2.000,00 €

5. Gegenstand: Lager im 1.OG

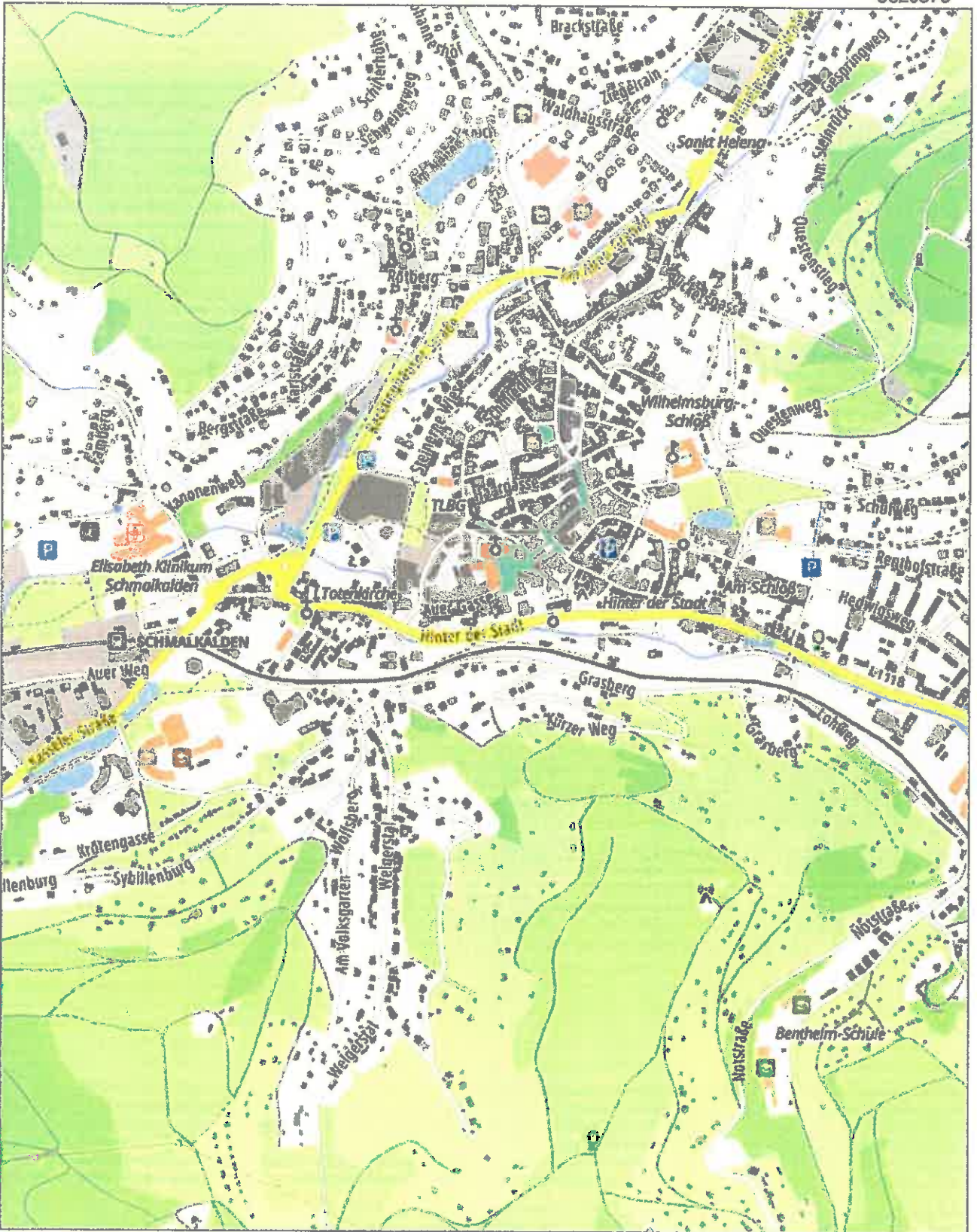
Gegenstände: vermutlich diverse Lagerregale
Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004
Stück: 1
Zustand: vermutlich gut
Kaufpreis: nicht bekannt
Schätzungspreis: 100,00 €

6. Gegenstand: Ehemaliger Verkaufsraum im Erdgeschoss, rückwärtige Terrasse

Gegenstände: runder Holztisch, diverse Stühle, vermutlich Sessel, Couchtisch, diverse Gartenstühle, Hollywood- Schaukel, großer runder Tisch
Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004 bzw. nicht bekannt
Stück: 1
Kaufpreis: nicht bekannt
Schätzungspreis: 500,00 €

Gesamtwert: 13.100,00 €
Abschlag 20 % aufgrund der fehlenden Besichtigung: - 2.620,00 €
eingeschätzten Wert bei einer Betriebsfortführung: 10.480,00 €
rd. 10.000,00 €

5620879

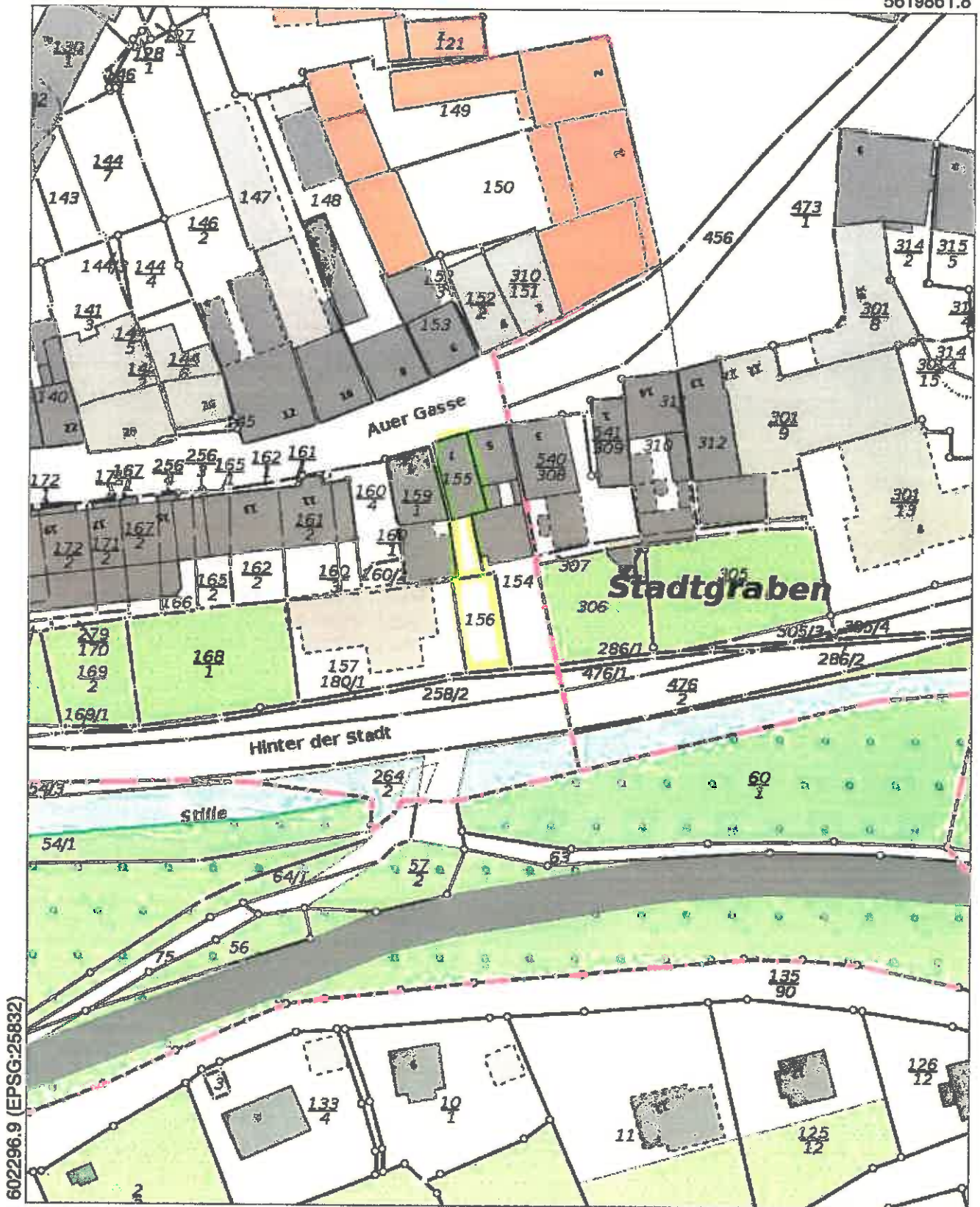


601499.1 (EPSG:25832)

5618621.2 (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 2024 dl-de/by-2-0

5619861.8



602296.9 (EPSG:25832)

5619636.1 (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 2024 dl-de/by-2-0

602474.7

5619861.8



602296.9 (EPSG:25832)

5619636.1 (EPSG:25832)

602474.7

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 2024 dl-de/by-2-0



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

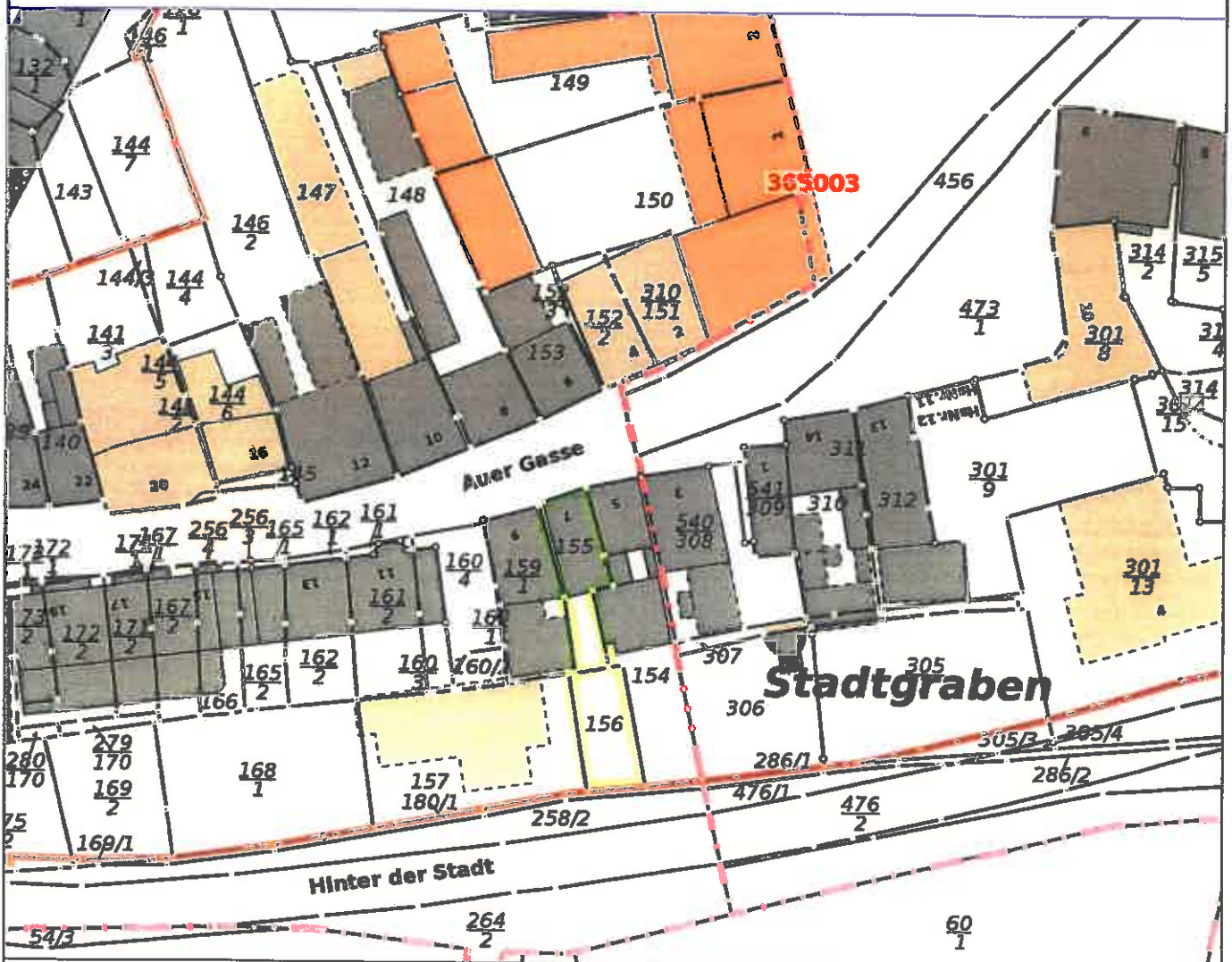
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde	Schmalkalden, Kurort
Gemarkung	Schmalkalden
Bodenrichtwertnummer	365003
Bodenrichtwert [Euro/m ²]	110
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand abgabenrechtlicher Zustand	baureifes Land erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossen
Fläche [m ²]	300



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:

1 : 1000

erstellt am:

02.12.2024

Dienstbarkeit zu Gunsten
Flurstück 156

Auszug aus der Liegenschaftskarte

vom 16.12.1999



Katasteramt Schmalkalden
Weidebrunner Gasse 28, 98574 Schmalkalden

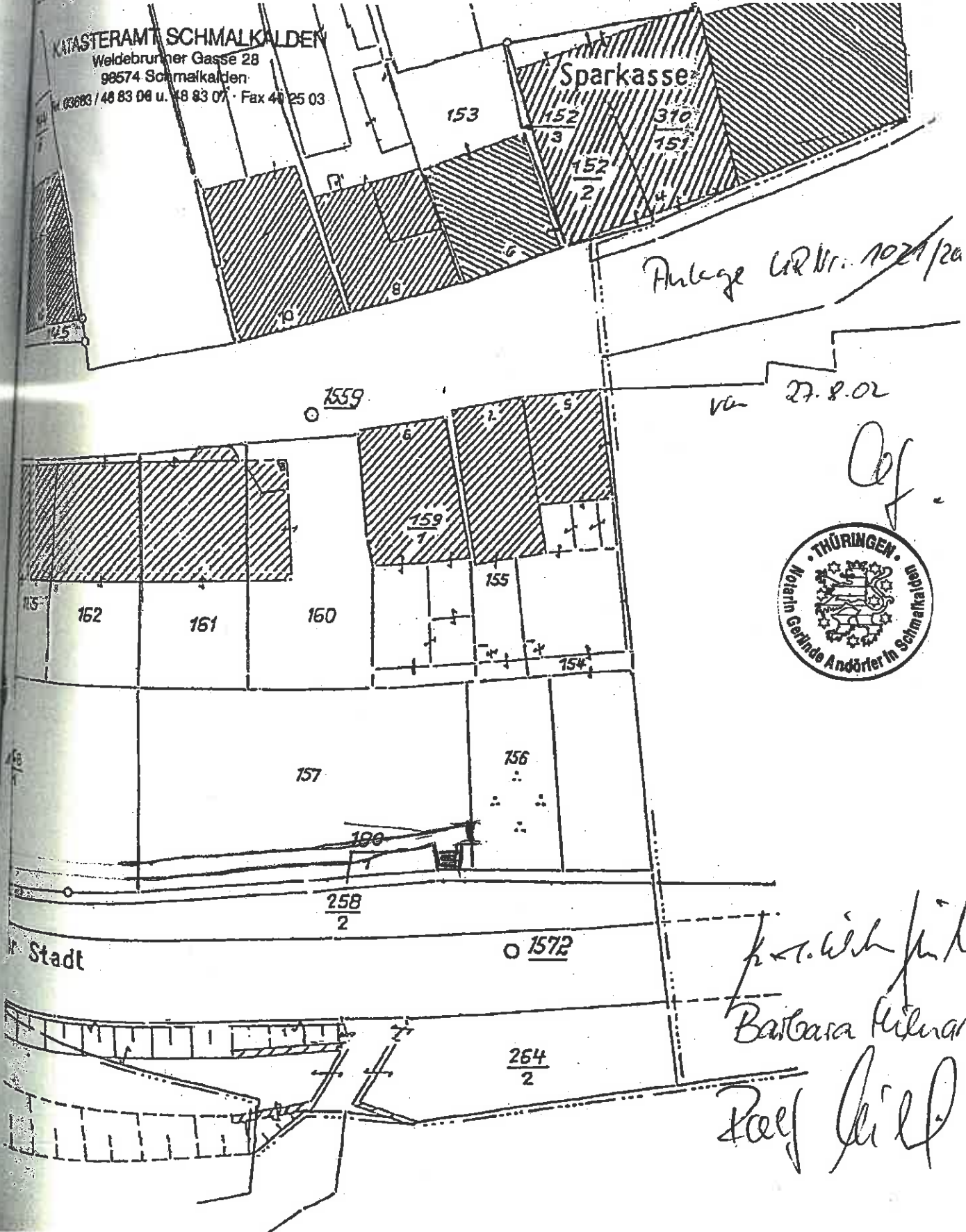
Tel. (03683) 488307
Fax (03683) 402503

Schmalkalden
Schmalkalden
27
154

Antrag 1464/99
Stand 03.03.1999
Maßstab 1 : 500
(Vergrößerung aus 1 : 635)

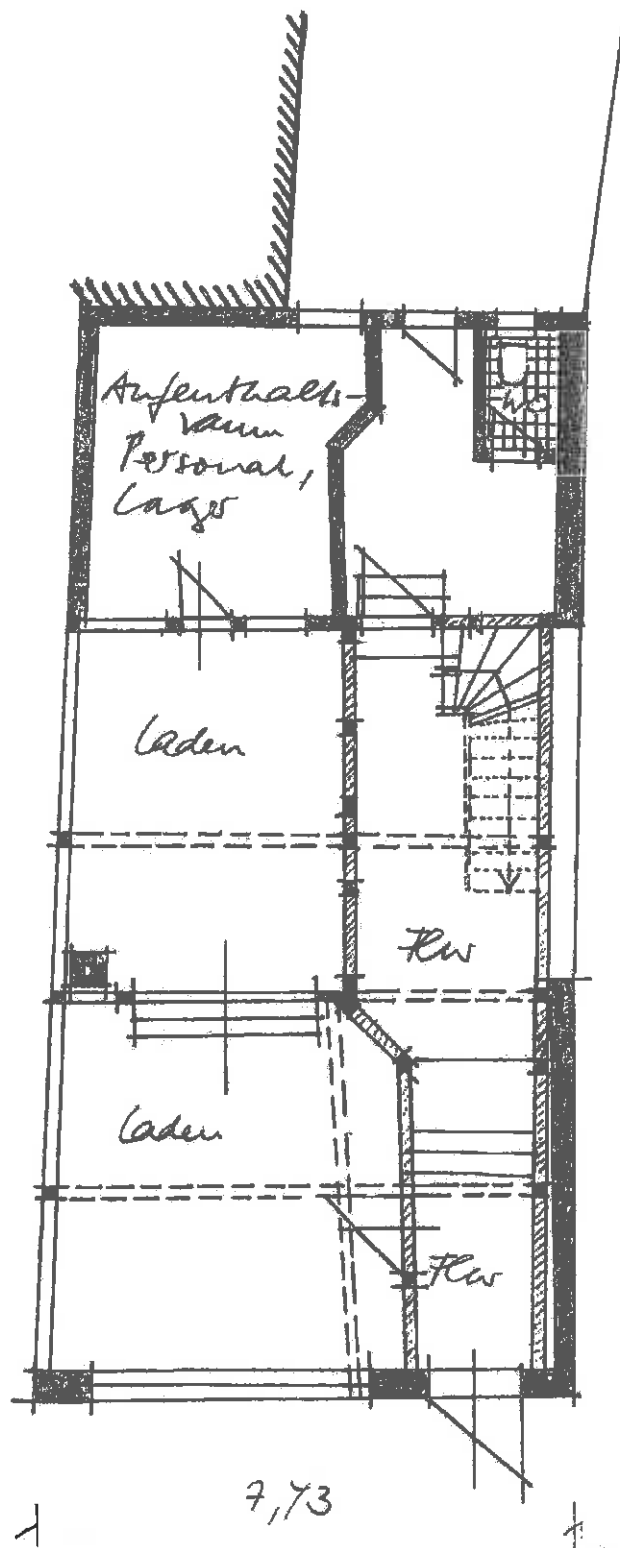
Veränderungen sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.08.1991 (GVBl. S. 287) nur für den Katasterbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind mit Schraffur dargestellt.

KATASTERAMT SCHMALKALDEN
Weidebrunner Gasse 28
98574 Schmalkalden
Tel. (03683) / 48 83 06 u. 48 83 07 · Fax 48 25 03



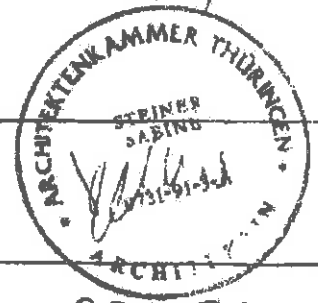
h. v. w. h. f. h.
Barbara Hilmar
Rolf Hilmar

Baugenehmigung von 1996
(wurde so nicht umgesetzt)



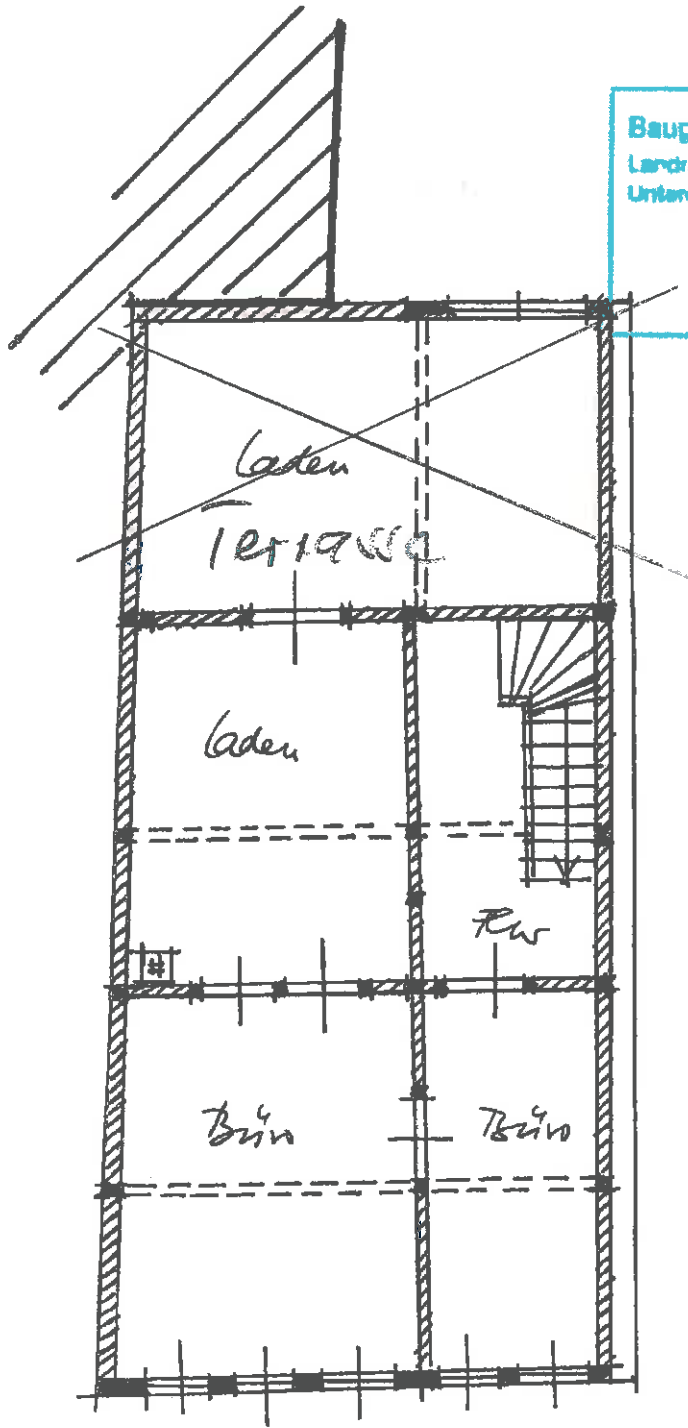
Grundriss Planung
Erdgeschoss M 1/100

Umbau Wohn- u. Bürohaus
Anogasse 7 - Schmalkalden



Erlan, 25.3.96

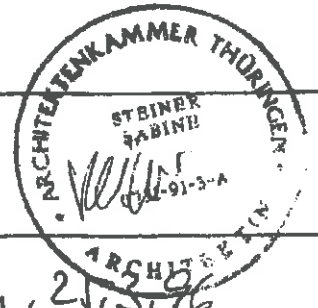
Dipl.-Ing. Architektin Sabine Seiner, B113 Erlan, Gest. Nr. 5a



Baugenehmigung Nr. 7160-96-15
 Landratsamt Schmalkalden-Meinungen
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 21.3.96
 im Auftrag Unterschrift

Grundriss Planung
 1. Obergeschoss M7/100

Kurban Wohn- u. Büroräume
 Auegasse 7 - Schmalkalden



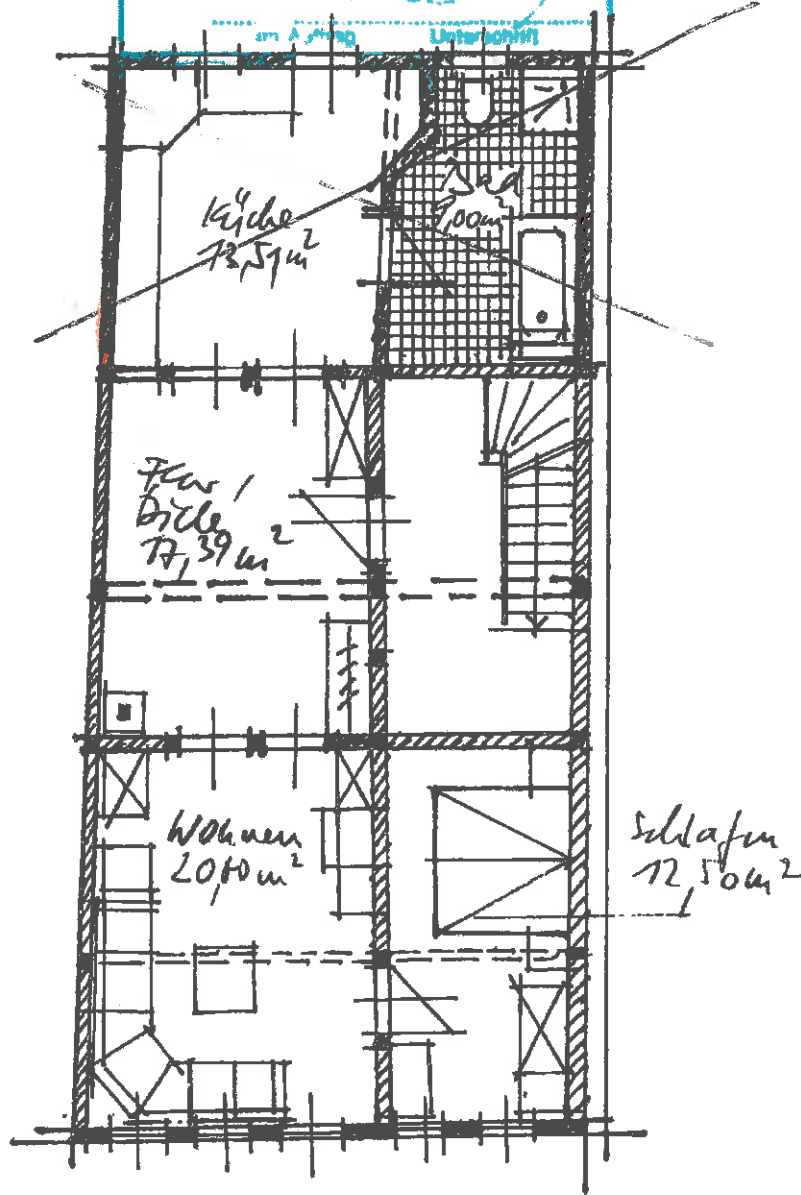
Erlan, 21.3.96

Arch.-Ing. Architektin Sabine Steiner, 99573 Erlan, Gartenstr. 5a

Baugenehmigung Nr. 7766. 96. 15

Landratsamt Echternkalden-Mellingen
Untere Bauaufsichtsbehörde

Echternkalden 23. AUG. 1896



Grundriß Planung
2. Obergeschoss M 1/100
(2-Raum WE)

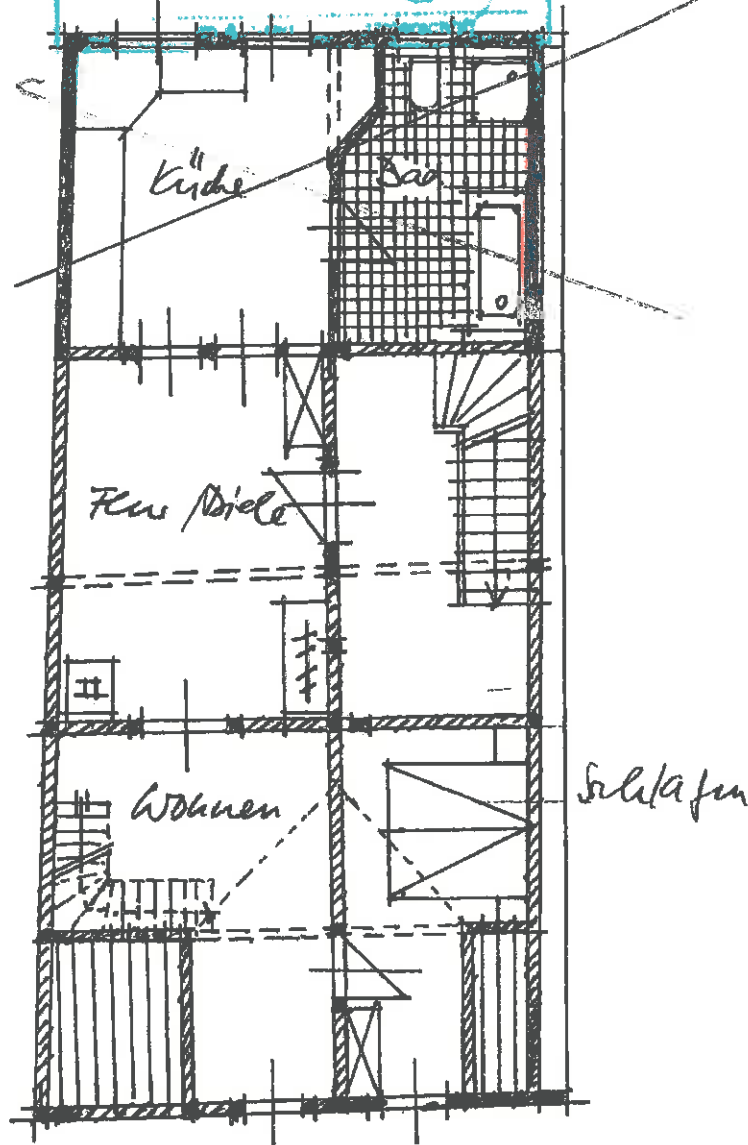
Umbau Wohn- u. Büroräume
Ansgasse 7 - Schmalkalden



Erlan, 25.8.96

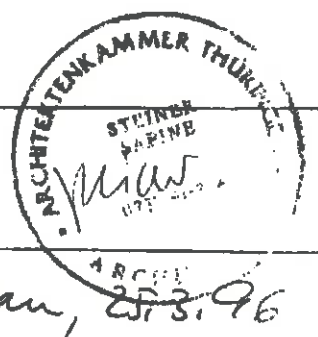
Dipl.-Ing. Architektin Sabine Steiner, 98533 Erlan, Gartenstr. 5a

Baugenehmigung Nr. 1165-46-15
 Landratsamt S. 1. Malerstr. 10 Mering
 Untere Gasse 11 - 91054 ERLAN
 Erlangen, 22. Aug. 1996



Grundriss Planung
 Jahresabschluss 1/100
 Maisonette (3-Kamm. WE)

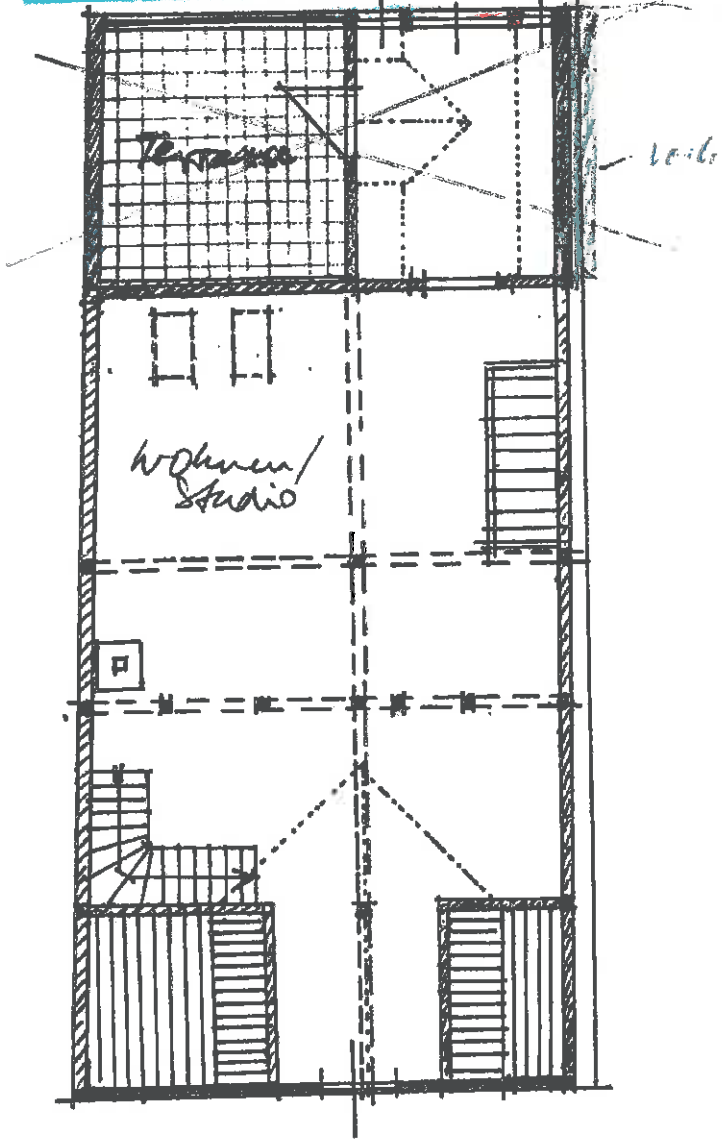
Umbau Wohn- u. Bürohaus
 Auegasse 7 - Schmalkarden



Erlan, 27.3.96

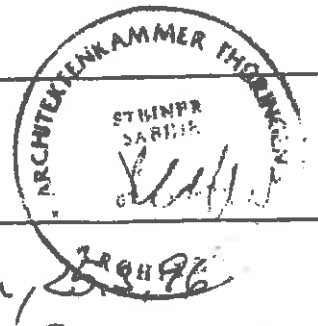
Dipl.-Ing. Architektin Sabine Steiner, 91053 Erlan, Gartenstr. 5a

Baugenehmigung Nr. 1169-06-03
 Landratsamt Schmalkalden-Meiningen
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 23. AUG. 2006
 Auftrag Unterschrift



Grundriss Planung
 Spitzboden 1:1/200

Umbau Wohn- u. Bürohaus
 Arzogasse 7 - Schmalkalden



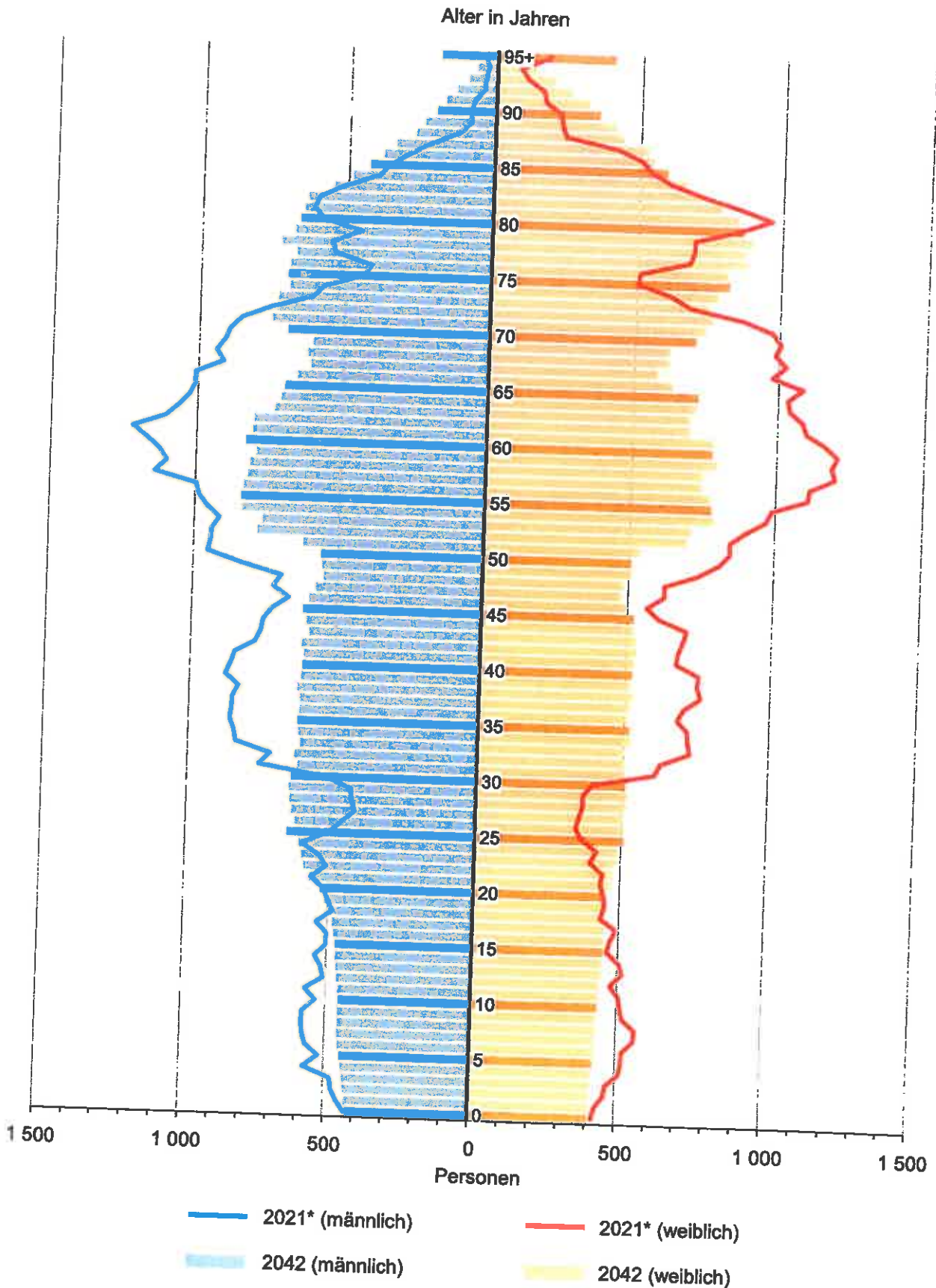
Erfurt, 23.08.06

Arch.-ma Architektin Sabine Stimmer, 98553 Erfurt, Gartenstr. 5a

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021