

Gutachten



98574 Schmalkalden
Hedwigsweg 62

Eigentumswohnung Nr. 14

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 28 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 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

Unser Zeichen: GZ 130/24

PLZ: 98574 Ort: Schmalkalden
Straße: Hedwigsweg 62
Eigentumswohnung Nr. 14
Miteigentumsanteil 54,27/1.000

Gemarkung: Schmalkalden
Flur: 37
Flurstück: 36/14
Größe: 2.465 m²



Kurzbeschreibung: Eigentumswohnung

befindet sich am südöstlichen Stadtbereich von Schmalkalden, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Grundstück ist bebaut mit einem Wohnblock mit drei Hauseingängen und insgesamt 14 Eigentumswohnungen

Baujahr vermutlich 1958, vermutlich grundlegende Sanierung und Modernisierung Mitte der 90er Jahre des 20. Jh., Mauerwerksbau, voll unterkellert, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Spitzboden

Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins

Eigentumswohnung Nr. 14, Lage Dachgeschoss
Abstellraum im KG Nr. 14 sowie Abstellraum im DG Nr. 13
Raumaufteilung:
Flur, Küche, Bad, WC, Abstellraum, zwei Zimmer

Eigentumswohnung wird als Ferienwohnung genutzt

Ausstattung: nicht bekannt
Wohnfläche: ca. 52,62 m²
Gesamtzustand: vermutlich gut

Bewertungstichtag: 08.08.2024

Verkehrswert: 39.000,00 €
Inventar: 2.000,00 €

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

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

c) WEG-Verwaltung: Stadtwerke Schmalkalden GmbH
Auer Gasse 2 – 4
98574 Schmalkalden

d) Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

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

f) Die Eigentumswohnung wird aktuell als Ferienwohnung genutzt (Angabe einer Eigentümerin).

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	6
3.5	Gebäudebeschreibung	7
3.6	Wohnflächen	11
3.7	Außenanlagen	11
4.	Wertermittlung	12
4.1	Definition des Verkehrswertes	12
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	12
4.4	Bodenwert	13
4.4.1	Entwicklungsstand	13
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	13
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	15
4.5.1	Vorbemerkungen	15
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	17
4.5.3	Ertragsansätze	18
4.5.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	18
4.5.5	Ertragswertberechnung	19
4.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums	20
5.	Vergleichswertverfahren in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV	21
6.	Inventarschätzung	22
7.	Verkehrswert	23
Anlagen		
Landkarte		
Stadtplan		
Flurkarte		
Luftbild		
Bodenrichtwertinformation		
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 der Wertermittlung

Verkehrswertermittlung des Wohneigentums in 98574 Schmalkalden, Hedwigsweg 62, Eigentumswohnung lfd. Nr. 14, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

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 und 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 daher anhand des äußeren Anscheins.

Zum Ortstermin war anwesend: Frau Dipl.-Ing. Ök. D. 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 (WoFlV) 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
4205

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
- WEG-Verwaltung vom 03.09.2024
- Gutachterausschuss Schmalkalden vom 05.11.2024

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 am südöstlichen Stadtrandbereich von Schmalkalden, mittelbar am Eckbereich zur Allendestraße (relativ laut)
- die Umgebungsbebauung ist geprägt von tlw. vergleichbarer Wohnblockbebauung
- die Entfernung bis zur Altstadt beträgt ca. 1 km, ca. 100 m bis zur Fachhochschule
- unmittelbar gegenüber steht ein Supermarkt (edeka) und ein Getränkemarkt zur Verfügung
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine nur ca. 80 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
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung
Hedwigsweg, innerstädtische Anliegerstraße, Einbahnstraße
mittelbar angrenzend Allendestraße, stärker frequentierte Durchgangsstraße

- innere Erschließung
Zuwegung vom Hedwigsweg
Zufahrt über Allendestraße

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

3.3 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Schmalkalden
 Grundbuchband Blatt 4205

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m ²	Miteigentumsanteil
1	37	36/14	Hedwigsweg 58, 60, 62	2.465	54,27/1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss Haus Nr. 62, sowie dem Kellerraum Nr. 14 und dem Abstellraum Nr. 13 im Aufteilungsplan

- Anmerkung: Die Miteigentumsanteile wurden aus der Teilungserklärung übernommen, eine Überprüfung in Verbindung mit der angegebenen Quadratmetergröße erfolgte nicht.

Grundbuch:

Abteilung I
 Eigentümer: -

Abteilung II
 Lasten und Beschränkungen: ZV Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 29.05.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Die Stadt Schmalkalden teilte dazu am 23.07.2024 folgendes mit:

- ein Bebauungsplan existiert für das Grundstück nicht
- im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohngebiet ausgewiesen
- das Grundstück befindet sich nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes, sonstigen Schutzgebietes, einer Veränderungssperre bzw. nicht im Geltungsbereich eines Planfeststellungsbeschluss

3.4.2 Baurecht

Das Grundstück ist mit einem Wohnblock mit drei separaten Hauseingängen bebaut.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt (vermutlich 60er Jahre des 20. Jh.).

Im Jahr 1995 erfolgte die Teilungserklärung für insgesamt 14 Eigentumswohnungen.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, auf dem Grundstück sind ausreichende Stellplätze (ohne Zuordnung als Sondernutzungsrechte) vorhanden.

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

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (schriftliche Auskunft Landratsamt Schmalkalden-Meiningen vom 14.06.2024).

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten, Energieausweis

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen ausschließlichen Wohnnutzung kann von einer Altlastenfreiheit ausgegangen werden.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:

liegt nach Angaben der WEG-Verwaltung aktuell nicht vor

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem Wohnblock mit insgesamt 14 Wohnungen und drei Hauseingängen bebaut.

Das Gebäude und die Eigentumswohnung konnte nur nach dem äußeren Anschein besichtigt werden. Dabei wird diese Eigentumswohnung als Ferienwohnung genutzt.

Die nachfolgenden Angaben erfolgten daher anhand der Angaben der Eigentümer, der äußeren Inaugenscheinnahme sowie den Videoangaben der Internetseite „Pension Barbara“, Ferienwohnung „Kuba“ und können daher in Bezug auf die aktuellen Gegebenheiten abweichen.

Wohnhaus

- Baujahr: nicht bekannt, lt. Angaben Eigentümergemeinschaft 1958
- Sanierung: vermutlich grundlegende Sanierung und Modernisierung Mitte der 90er Jahre des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau
- Geschossigkeit: zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden, voll unterkellert
- Fassade: Sockel Natursteinmauerwerk, Außenwände verputzt, geringe Dämmung
- Decken: vermutlich KG massiv, G vermutlich Holzbalkendecken
- Treppen: vermutlich massiv
- Hausflur: PVC-Hauseingangstür
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, eine Schleppgaube Hauseingang 62, Betondachsteine (vermutlich entsprechend dem Sanierungszeitraum Mitte der 90er Jahre gedämmt), Spitzboden lt. Teilungsklärung als gemeinschaftlicher Wäscheboden angegeben

- **KG:**
Raumaufteilung: diverse Vorratsräume, Heizungsraum

Ausstattung:

- Boden: vermutlich Estrich
- Wände: vermutlich verputzt
- Decken: vermutlich verputzt
- Türen: tlw. PVC, tlw. vermutlich Holzlattentüren
- Fenster: PVC
- E-Installation: über Putz
- Sanitär: ohne
- Heizung: vermutlich Heizung aus dem Sanierungszeitraum, Gas

Beschreibung Eigentumswohnung, Hauseingang Nr. 62

Eigentumswohnung DG, lfd. Nr. 14

Raumaufteilung: lt. Teilungserklärung: Flur, WC, Bad, Abstellraum, Küche, zwei Wohnräume

Ausstattung:

Boden: gefliest

Wände: verputzt, tapeziert, Schrägen Paneele

Decken: verputzt, überwiegend Paneele

Türen: Holz, tlw. Glaseinsatz

Fenster: PVC, überwiegend liegende Dachflächenfenster, tlw. Rollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Tageslichtbad mit: Dusche (hohe Duschtasse), WC, Waschtisch, Boden und überwiegend Wände gefliest, Gäste-WC mit Fenster mit: WC, Waschtisch, Boden und überwiegend Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper, Etagenheizung Gasbrennwerttherme von 2020 (lt. Angaben Bericht Ist-Zustand Energieberatung Schönbrunn, aus WEG-Protokoll)

- Gesamtzustand: vermutlich gut



Straßenansicht



Außenansicht Eckbereich Hedwigsweg/Allendestraße



Hauseingang Nr. 62



giebelseitige Ansicht



Zufahrt von der Allendestraße aus



Hofansicht



Parkfläche

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 Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde aus den Unterlagen der Aufteilungspläne bzw. den Angaben der WEG-Verwaltung entnommen.

Danach wurden folgende Wohnflächen angegeben:

Flur:	7,01 m ²
Bad:	3,75 m ²
WC:	3,12 m ²
Küche:	8,66 m ²
Zimmer:	14,56 m ²
Zimmer:	12,44 m ²
Abstellraum:	3,08 m ²
gesamt:	52,62 m ²

Danach beträgt die Wohnfläche rd. 52,62 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: tlw. ohne, tlw. blickdichte Heckenbepflanzung
Hof: Vorgartenfläche, einfacher Standard, rückwärtige Freifläche, einfach befestigt, Stellplatzflächen, keine Zuordnung, keine Markierung

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.

Üblicherweise wird die Wertermittlung von Eigentumswohnungen in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt bzw. anhand von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren.

Beim zuständigen Gutachterausschuss wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Durch den Gutachterausschuss wurden diverse Kauffälle übermittelt, die aber insgesamt nur bedingt als Vergleichswerte geeignet waren.

Im vorliegenden Fall wird daher das Ertragswertverfahren (§ 27 bis § 34 ImmoWertV) zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen. Das Vergleichswertverfahren wird zur Unterstützung mit herangezogen.

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.

Für die Eigentumswohnung wird noch eine Restnutzungsdauer von 30 Jahren eingeschätzt.

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 (Wohnen) 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 Vergleichswertverfahren 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 zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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

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

Bodenrichtwertnummer:	360010
Bodenrichtwert:	27,00 €/m ²
Entwicklungszustand.	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	allgemeines Wohngebiet
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Bauweise:	geschlossen
Stichtag:	01.01.2024

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung § 27 bis § 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 Eigentumswohnungen wurden bisher vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

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

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum ab 2020 bis Mitte 2023. Somit sind ein Teil der angegebenen Datensätze vor dem 3. Quartal 2022 abgeschlossen wurden.

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten, verabschiedetes Gebäudeenergiegesetz) ist daher in diesen Kauffällen nicht enthalten.

Das Transaktionsvolumen ist seit dem 2. Halbjahr 2022 deutlich rückläufig bzw. tlw. stark eingebrochen.

Es besteht dabei ein linearer Zusammenhang zwischen sinkendem Transaktionsvolumen und fallenden Immobilienpreisen.

In den letzten Jahren hat es einen erheblichen Reallohnverlust gegeben, so dass die Nachfrage nach Immobilieninvestitionen stark eingebrochen ist, da eine Finanzierung nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien Q 2/2024, nahmen die Preise für Eigentumswohnungen deutschlandweit gegenüber dem Stand Q3/2022 um rd. 8,50 % ab.

Diese Angaben beziehen sich aber überwiegend auf Immobilien in Ballungszentren. In den ländlichen Bereichen weisen die Preisrückgänge einen tlw. höheren Abschlag (bei einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau) aus.

Darüber hinaus zeichnet sich Deutschland durch eine Rezession aus und bis ca. 2028 wird ein schwaches Wirtschaftswachstum prognostiziert.

Die steil angestiegenen Baukosten (auch aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaneutralität) wurden überwiegend aufgrund des sehr niedrigen Zinsumfeldes bisher tlw. wieder abgedeckt. Dies hat sich grundlegend geändert. Es besteht eine erhebliche Unsicherheit in Bezug auf die wirtschaftlichen negativen Prognosen (weitere hohe Abgabenlast der Bürger, bleibende Kerninflation, Unsicherheit des wirtschaftlichen Standortes, deutlich angestiegene gewerbliche Insolvenzen). Durch die stark gestiegenen Finanzierungskosten, in Verbindung mit der Verschärfung der Kreditvergaberichtlinie sowie der wirtschaftlichen Unsicherheit, haben viele Kaufwillige nicht mehr die Voraussetzungen eine Immobilie zu erwerben bzw. diese nach dem Erwerb entsprechend sanieren zu können.

Bei einer zukünftigen Nutzung als Mietwohnungen wird, aufgrund der tlw. mäßigen Lage der Wohnung (relativ laut und geringerer Bodenwert gegenüber dem Durchschnitt der Stichprobe), dem Fehlen eines Balkons sowie dem Ausstattungsstandard überwiegend aus den 90er Jahren, von einem Liegenschaftszinssatz von 4,00 % 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

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

4.5.3 Ertragsansätze

Aktuell wird diese Eigentumswohnung als Ferienwohnung genutzt. Unter Berücksichtigung der Lage und dem Umstand, dass diese Nutzung sich nur im Kontext der bisherigen gemeinschaftlichen Betreuung von mehreren Ferienwohnungen im Zentrum durch die bisherigen Eigentümer insgesamt betriebswirtschaftlich positiv darstellte, wird in der weiteren Betrachtung von einer Dauervermietung inklusive ggf. einer Teilmöblierung, insbesondere der Einbauküche, für diese Wohnung eingeschätzt.

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 Wohnung, der fehlenden Barrierefreiheit, dem Fehlen eines Balkons, der Lage, der eher veralteten Ausstattung und einer mäßigen Nachfrage, wird davon ausgegangen, dass eine marktkonforme Nettokaltmiete von 6,00 €/m² erzielbar ist.

4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten:	420,00 €/Einheit
Instandhaltungskosten:	13,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	2,00 %

4.5.5 Ertragswertberechnung ETW 14

Gebäude	Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat	
DG	ca. 52,62	6,00	315,72 €	
Gesamtfläche	52,62			
Monatsertrag			315,72 €	
Jahresertrag			3.788,64 €	
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten	420,00 €	x	1 WE	420,00 €
Instandhaltungskosten	13,00 €/m ²	x	52,62 m ²	684,06 €
Mietausfallwagnis	3.788,64 €	x	2%	75,77 €
Bewirtschaftungskosten				1.179,83 €
Jahresertrag				3.788,64 €
./. Bewirtschaftungskosten entspricht		31,14 %		-1.179,83 €
jährlicher Reinertrag				2.608,81 €
./. Bodenwertverzinsung	3.612,00 €	x	4,00 %	-144,48 €
Gebäudereinertrag				2.464,33 €
Restnutzungsdauer	30			
Liegenschaftszinssatz	4,00			
Barwertfaktor				17,29
Gebäudeertragswert				42.613,23 €
Bodenwert				3.612,00 €
Ertragswert				46.225,23 €
			rd.	46.000,00 €
Kennzahlen				
der Ertragswert entspricht	12,20	des Jahresrohertrages		
die Nettoanfangsrendite beträgt	5,81			
Bodenwertanteil am Ertragswert	7,81			
Quadratmeterpreis in €/m ²	878,47			

4.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV), Besonderheiten im Gemeinschaftseigentum

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

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung bestehen aktuell keine Sonderumlagen für das Gemeinschaftseigentum.

Lt. den vorliegenden Protokollen von 2024 sollen durch externe Energieberater individuelle Sanierungsfahrpläne, Energieausweise ausstellen. Weitere Sanierungsmaßnahmen sollen folgen, dazu wurden aber keine dezidierten Beschlüsse gefasst.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten wird davon ausgegangen, dass weitere Kosten auf die Eigentümergemeinschaft zukommen werden (die das Gemeinschaftseigentum betreffen).

Aufgrund der hohen Handwerker- und Materialkosten wird davon ausgegangen, dass diese mögliche Umsetzung von energetischer Sanierung sich nur sehr bedingt positiv auf den Verkehrswert auswirken werden und die Kosten überwiegend durch Sonderumlagen gedeckt werden.

Somit erfolgt ein Abschlag von 5 % auf den eingeschätzten Ertragswert:

$$46.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 5 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 2.000,00 \text{ €}$$

Die Eigentumswohnung konnte nicht besichtigt werden. Für einen potenziellen Käufer besteht daher eine nicht unerhebliche Unsicherheit über den tatsächlichen Zustand der Wohnung.

Ein Abschlag von 10 % wird daher angesetzt.

$$46.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 10 \% \quad = \quad \text{rd.} \quad 5.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		46.000,00 €
Abschlag mögliche Steigerung Kosten Gemeinschaftseigentum:	-	2.000,00 €
Abschlag fehlende Innenbesichtigung:	-	5.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:		39.000,00 €

5. Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen wurden im Rahmen von aktuellen Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Eigentumswohnungen veröffentlicht.

Beim zuständigen Gutachterausschuss wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Weiterverkauf
- sanierte Eigentumswohnungen in den 90er Jahren
- Baujahr 1930 bis 1990
- Wohnfläche zwischen 40 m² bis 70 m²
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Schmalkalden-Meiningen konnte nur 7 Datensätze mit Baujahren zwischen 1995 bis 2012 übermitteln.

Die Kauffälle wurden zwischen 03/2022 bis 07/2024 beurkundet.

Die durchschnittliche Wohnfläche betrug dabei 57,60 m² (alle Eigentumswohnungen sind Zwei-Raum-Wohnungen), wobei diese Eigentumswohnungen überwiegend über Balkone verfügten.

Danach wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis pro Quadratmeter von 1.183,00 €/m² ausgewiesen.

Bezogen auf das abweichende Baujahr dieser Kauffälle, in Verbindung mit dem Vorhandensein von Balkonen, erfolgt ein Abschlag auf diesen Durchschnittswert von 20 % und beträgt somit rd. (1.183,00 €/m² x 0,80) 946,00 €/m².

Somit stützen diese Kaufpreise indirekt den eingeschätzten Ertragswert.

Aufgrund der weiteren fehlenden Angaben dieser Auswertung (insbesondere keine Aussage über den Ausstattungsstandard) sowie den abweichenden Baujahren, können diese Kauffälle nicht zur unmittelbaren Ableitung des Verkehrswertes herangezogen werden.

6. Inventarschätzung

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 von einem Liquidationswert (bis auf die Einbauküche) ausgegangen, da nicht von einer dauerhaften Nutzung als Ferienwohnung ausgegangen werden kann.

1. Gegenstand: Ferienwohnung „Kuba“

Gegenstände:	zwei Einzelbetten, ein Hocker mit Nachttischlampe, ein Tisch, zwei Stühle, ein Doppelbett mit vermutlich Nachttischen und Nachttischlampen, diverse Deckenlampen, ein zweitüriger Kleiderschrank, ein TV mit Unterschrank, ein kleiner Tisch, zwei Stühle, Wandspiegel, Garderobenhaken, Unterschrank, Badmöbel, Eckcouch, ein Unterschrank, Tischlampe Küche mit: Tisch, zwei Stühle, eine Einbauküche mit: Spüle, diverse Hängeschrankelemente, Unterschränke, Backofen, Ceranfeld, Microwelle, Dunstabzugshaube, separater Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, vermutlich Geschirr, Toaster, vermutlich einfache Filterkaffeemaschine, Radio	
Anschaffung:	nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004	
Stück:	1	
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt	
Kaufpreis:	nicht bekannt	
Schätzungspreis:		2.500,00 €
	Abschlag 20 %	2.000,00 €

7. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums 98574 Schmalkalden, Hedwigsweg 62, Eigentumswohnung Nr. 14, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände **nach dem äußeren Anschein** mit:

	39.000,00 €
Inventar	2.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV) 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. 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.

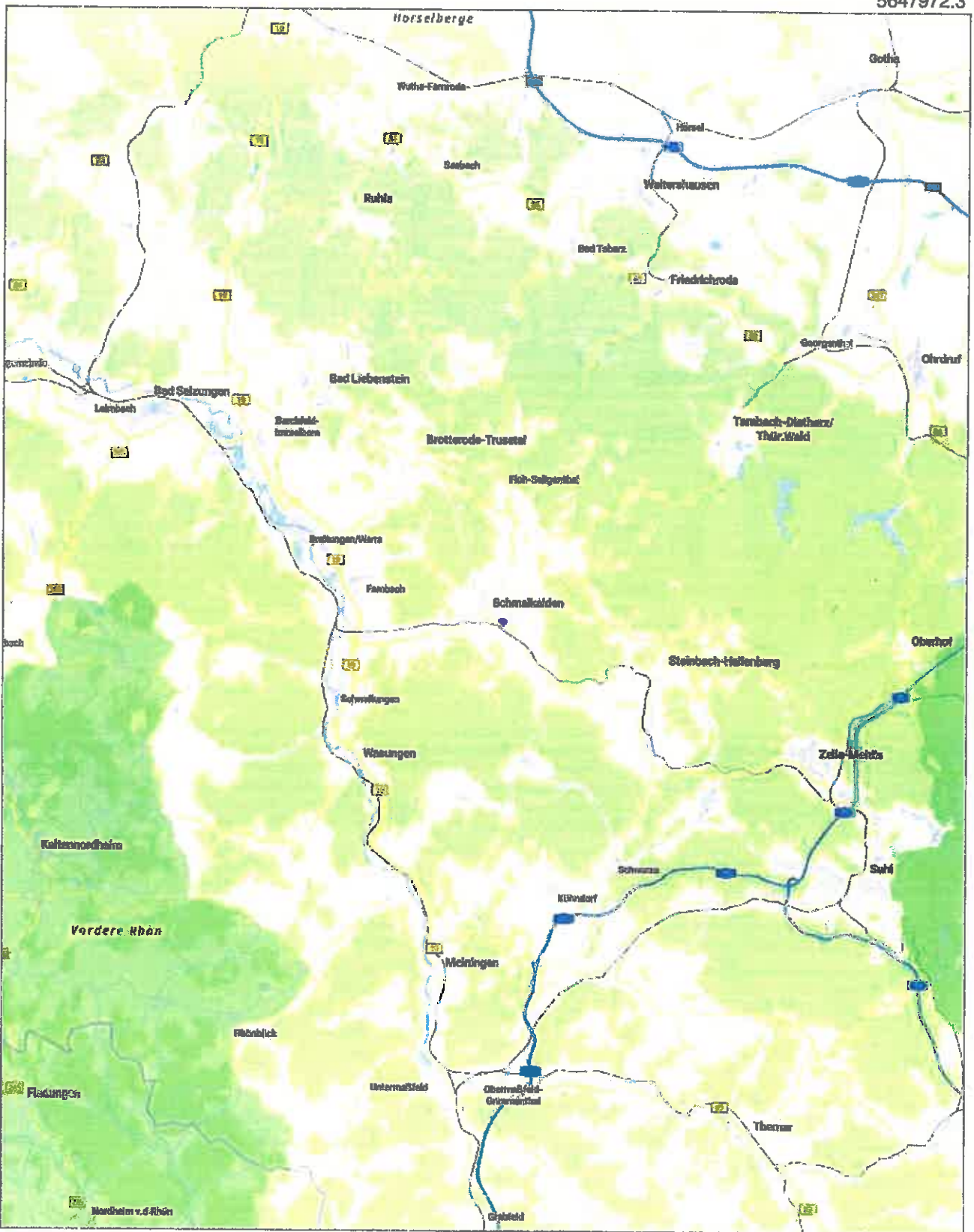

Dorothea Schneider

Erfurt, 04.12.2024

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



5647972.3

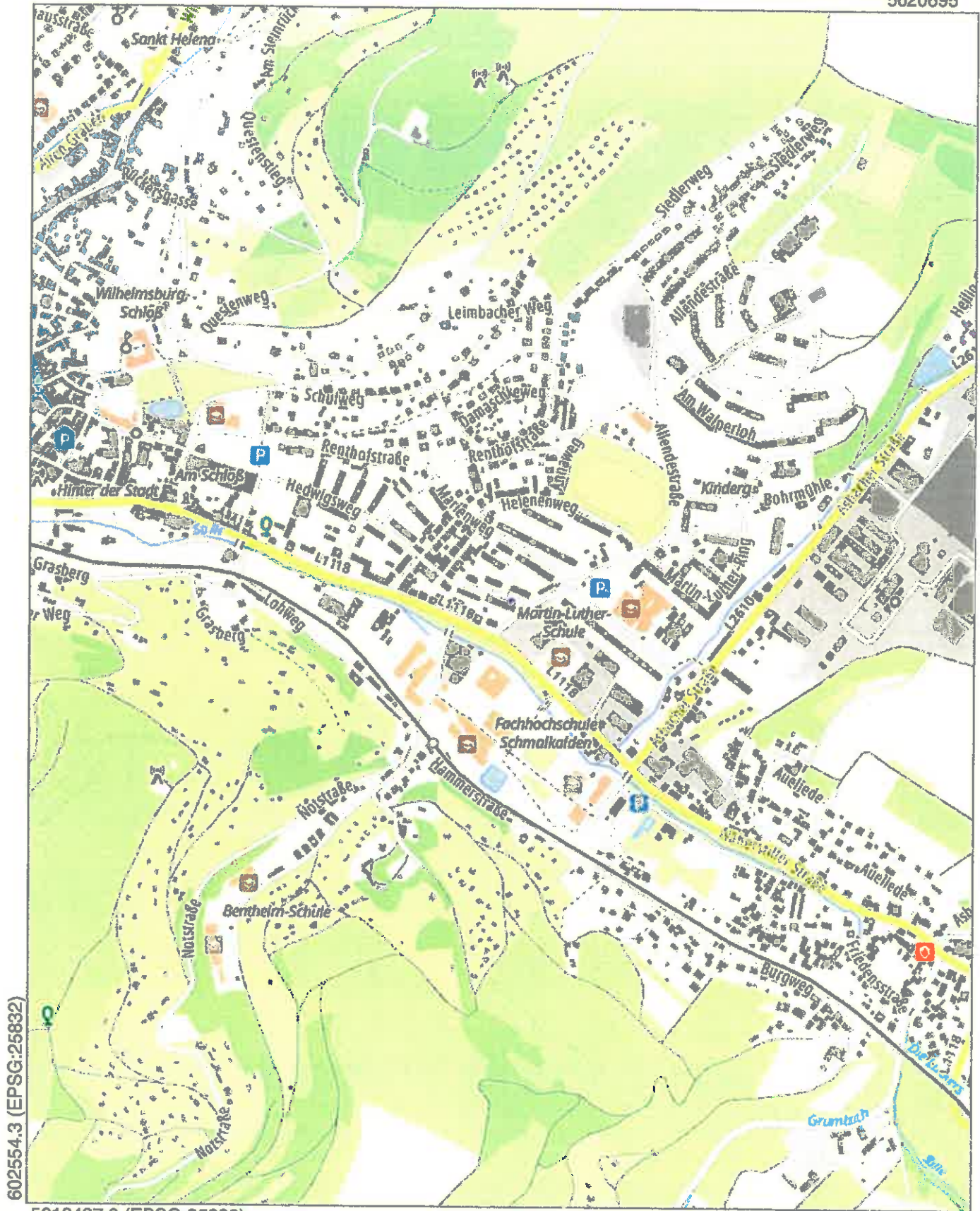


624613.2

580163.1 (EPSG:25832)

5591527.8 (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



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

5619679



603354.4 (EPSG:25832)

5619453.2 (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



603354.4 (EPSG:25832)

5619453.2 (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



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
Gemarkung

Schmalkalden, Kurort
Schmalkalden

Bodenrichtwertnummer
Bodenrichtwert [Euro/m²]
Stichtag

360010
27
01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

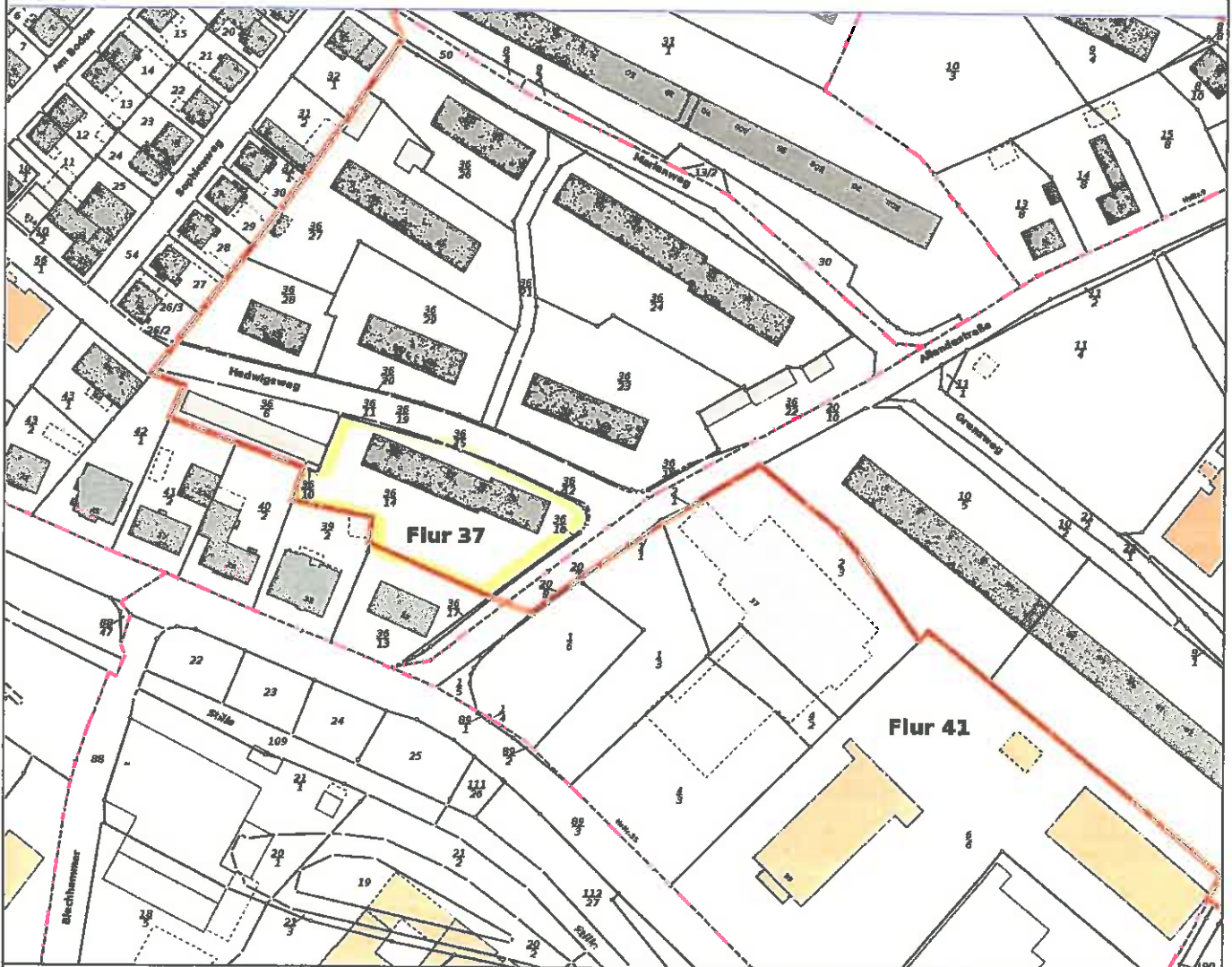
baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

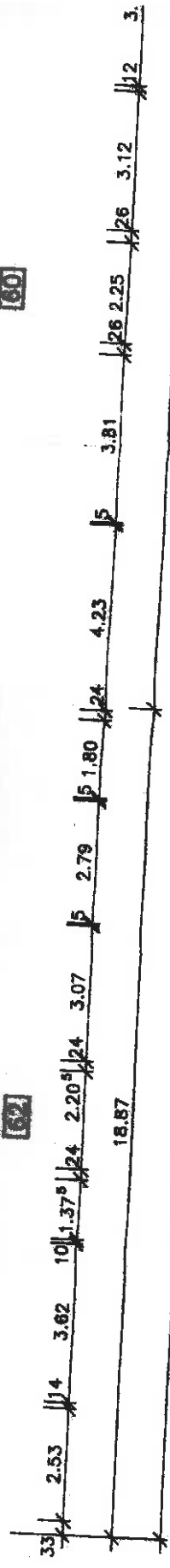
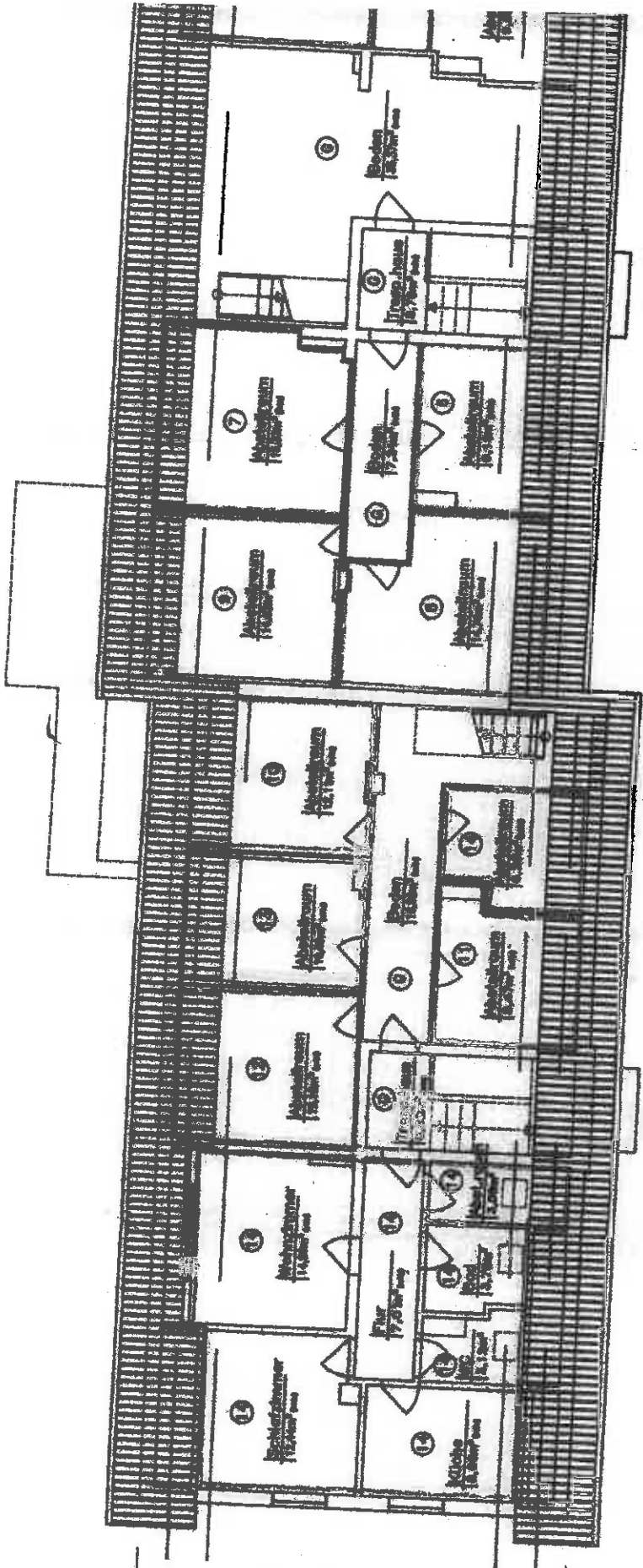
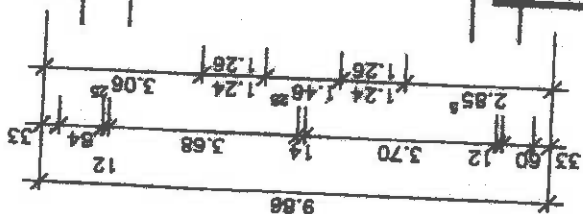
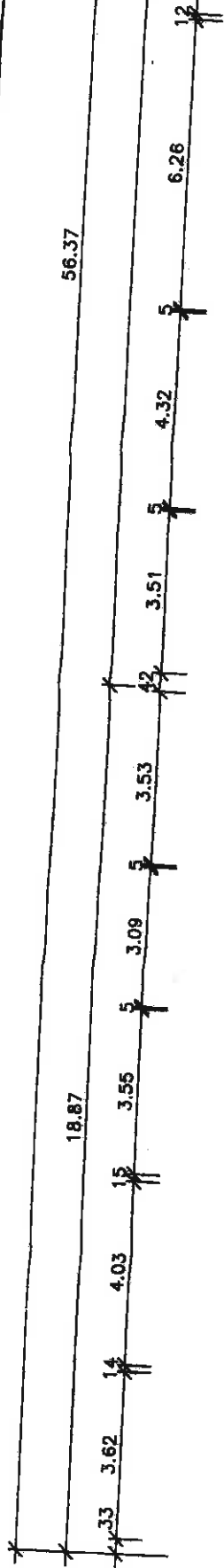
Nutzungsart
ergänzende Nutzungsangabe

allgemeines Wohngebiet
Mehrfamilienhäuser

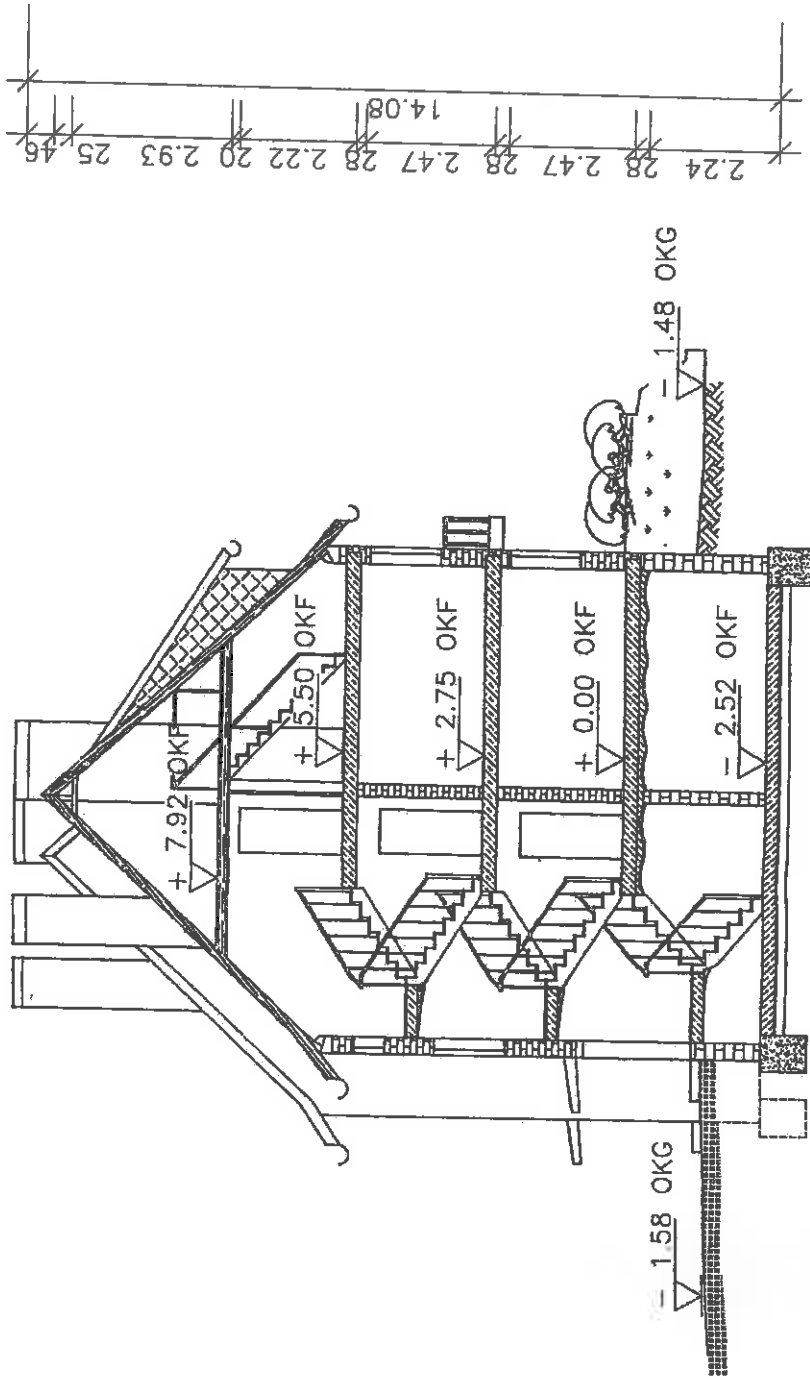
Bauweise

geschlossen





56.37

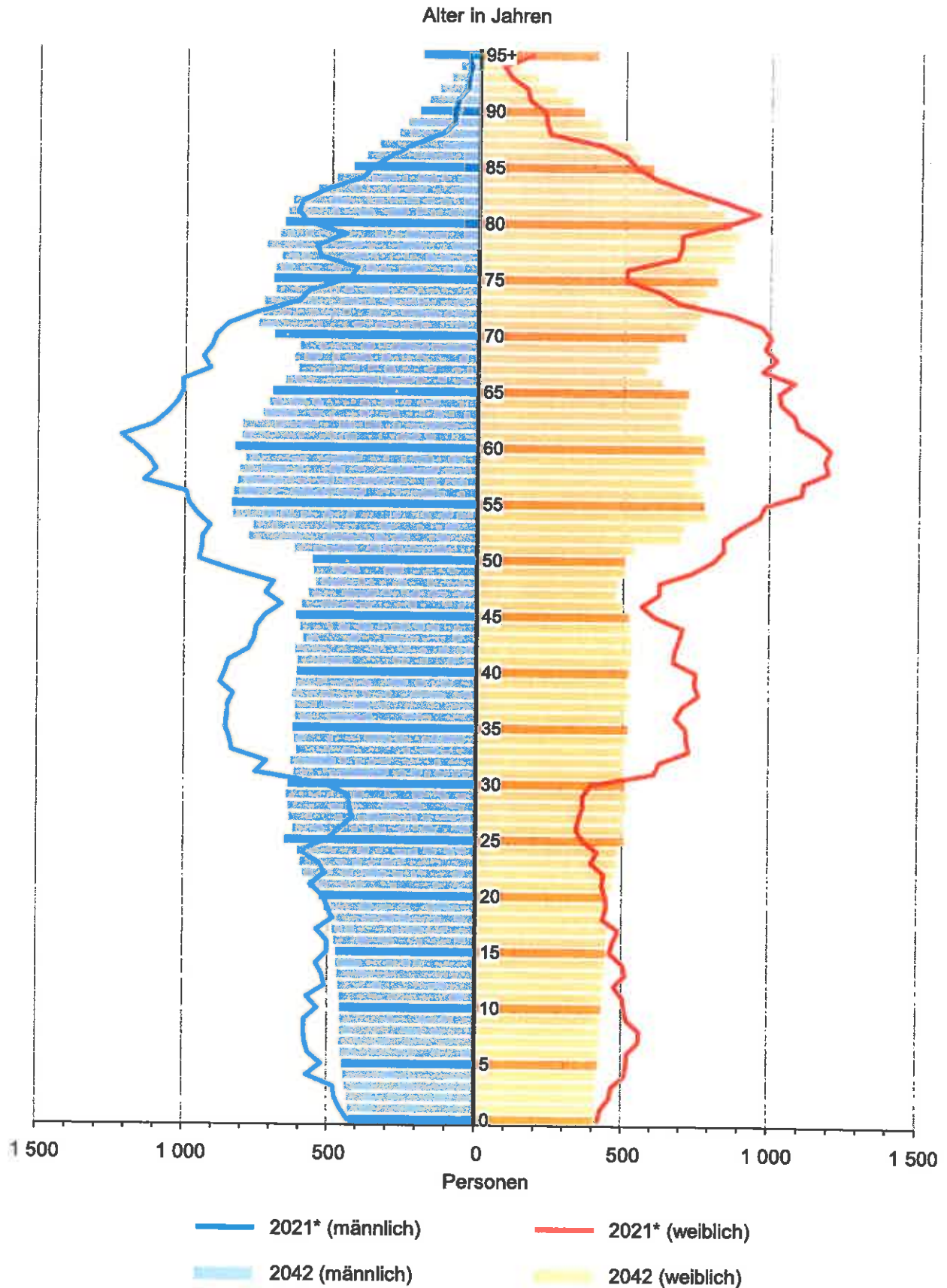


Ingenieurbüro <i>B. Gröschner</i> 98617 Meiningen, Ludwig-Christweg-Str. 4, Tel. 03693 / 820216	
Objekt: Wohnhaus Hedwigsweg 58, 60, 62 in 98574 Schmalkalden	
Änderung	Teilobjekt: Abgeschlossenheitsplan Gebäudequerschnitt
Datum: 28.08.95	Unterschrift: <i>[Signature]</i>
	Maßstab: 1 : 100 Bl.-Nr.: 7

Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

Landkreis Schmalkalden-Meiningen



* IST-Werte des Jahres 2021