

# Gutachten



98574 Schmallkalden  
Auer Gasse 5

Teileigentumseinheit Nr. 2

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](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 37 Seiten und 9 Anlagen mit insgesamt 21 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 5  
Teileigentumseinheit Nr. 2  
½ Miteigentumsanteil

Unser Zeichen: GZ 130/24

Gemarkung: Schmalkalden

Flur: 27

Flurstücke: 154

Größe: 382 m<sup>2</sup>



**Kurzbeschreibung: ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus (Teileigentumseinheit Nr. 2)**

befindet sich in der unmittelbaren Zentrums- lage von Schmalkalden, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Wohn- und Geschäftshaus, das gemeinsam mit dem Nachbargebäude Auer Gasse 7 als „Pension Barbara“ (Vermietung Ferienwohnungen) betrieben wird, Grundstück wurde in zwei Eigentumseinheiten geteilt (ETW Nr. 1 ist ein separates Wohnhaus im rückwärtigen Bereich)

Teileigentumseinheit Nr. 2

Baujahr ca. 17. Jh., grundlegende Sanierung und Dachgeschossausbau ca. 1997, EG Mauerwerksbau, ab 1. OG Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, dreigeschossig, ausgebauter Dachgeschoss und Spitzboden, Einzeldenkmal

**Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins**

Raumaufteilung:

EG: ehemaliger Ladenbereich, Frühstücksraum, Durchgang  
Hinterhaus (Teileigentumseinheit Nr. 1)

Nutzfläche ca. 50,00 m<sup>2</sup>

1. + 2. OG: je eine Fewo mit Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad,

Nutzfläche ca. 65,00 m<sup>2</sup>

DG/Spitz-

boden: Fewo mit Küche, Bad, zwei Zimmer,  
Nutzfläche ca. 70,00 m<sup>2</sup>, Heizungsraum DG

Zustand: vermutlich überwiegend gut, fehlende  
Baugenehmigung für aktuelle Nutzung

Bewertungsstichtag: 08.08.2024

**Verkehrswert: 180.000,00 €**

**Zubehör: 3.000,00 €**

- a) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung kann von einer Altlastenfreiheit ausgegangen werden.
- b) Zuständiger Schornsteinfeger: Herr  
Sebastian Waggerhaus  
Über dem Welgerstal 5  
98574 Schmalkalden
- c) Es besteht keine WEG-Verwaltung.
- d) Die Teileigentumseinheit Nr. 2 wird entsprechend den Angaben beider Eigentümer sowie dem Internetportal als Pension „Barbara“ von einer Eigentümerin mit drei Ferienwohnungen und einem Frühstücksraum 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

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungstichtag	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
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	Teileigentumseinheit Nr. 2	8
3.6	Wohn-/Nutzflächen, Teileigentumseinheit Nr. 2	13
3.7	Zugeordnete Sondernutzungsflächen Teileigentumseinheit Nr. 2, Gemeinschaftsflächen	14
3.8	Außenanlagen	14
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>14</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	14
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	15
4.4	Bodenwert	15
4.4.1	Entwicklungsstand	15
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	16
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	17
4.5.1	Vorbemerkungen	17
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	19
4.5.3	Ertragsansätze	20
4.5.3.1	Ertragsansätze bei weiterer Nutzung als Ferienwohnungen	20
4.5.3.2	Ertragsansätze bei weiterer Nutzung als Mietwohnungen	22
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	22
4.5.3.3.1	Bewirtschaftungskosten bezogen auf Nachnutzung Ferienwohnungen	22
4.5.3.3.2	Bewirtschaftungskosten bezogen auf Nachnutzung Mietwohnungen	23
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	24
4.5.3.4.1	Ertragswertberechnung Nachnutzung Ferienwohnungen	24
4.5.3.4.2	Ertragswertberechnung Nachnutzung Mietwohnungen	25
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten der Eigentümergemeinschaft	26
4.5.4.1	Weitere Nutzung als Ferienwohnungen	26
4.5.4.2	Nachnutzung als Mietwohnungen bzw. teilmöblierte Nutzung	29
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>31</b>

## **Inventarbewertung**

### **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Baulasten

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 Teileigentums in 98574 Schmalkalden, Auer Gasse 5, Gemarkung Schmalkalden, Flur 27, Flurstück 154, Sondereigentum an den Räumen der zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Vorderhaus nebst Verkaufsraum im Erdgeschoss, sämtlich mit Ziffer 2 des Aufteilungsplanes bezeichnet, einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens (Nutzung wurde geändert).

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. Der Antragsteller hat kein Zugangsrecht zur Eigentumseinheit Nr. 2. 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  
4501

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 ebenfalls vorhanden (über Straße Hinter der Stadt)
  
- Versorgung/Entsorgung  
Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Schmalkalden  
Grundbuchband Blatt 4501

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Miteigentumsanteil
1	27	154	Auer Gasse 5	382	1/2

verbunden mit dem Sondereigentum an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Vorderhaus nebst Verkaufsraum im Erdgeschoss, sämtliche mit Ziffer 2 im Aufteilungsplan bezeichnet

- 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 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 Aue Gasse 5 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. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich ein ehemaliges Werkstattgebäude, das in ein Wohngebäude um- und ausgebaut wurde.

Bezogen auf die Teileigentumseinheit Nr. 2 bestehen folgende Baugenehmigungen:

- |            |  |
|------------|--|
| 1996:      | Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau und Instandsetzung des Wohn- und Geschäftshauses                       |
| 2001:      | Erteilung der Baugenehmigung Nutzungsänderung Hinterhaus mit Dachgeschossausbau (Teileigentumseinheit Nr. 1) |
| 2000/2002: | Abgeschlossenheit  |

Die Innenbesichtigung wurde durch eine Eigentümerin/Antragsgegnerin verweigert.

Es ist aber offensichtlich, dass die Räumlichkeiten im Vorderhaus als Pension/Ferienwohnungen genutzt werden. Die Baugenehmigung aus den 90er Jahren weist im Erdgeschoss einen Verkaufsraum, im 1.Obergeschoss eine separate Wohnung und im 2.OG/DG eine Maisonettwohnung aus.

Der Ausbau des Spitzbodens wurde offensichtlich nicht genehmigt bzw. nicht beantragt.

In der Abgeschlossenheitsbescheinigung ist der Spitzboden mit angegeben, dies ersetzt aber nicht eine Baugenehmigung.

Es ist offensichtlich, dass die tatsächliche Raumnutzung, insbesondere die Nutzung von Schlafräumen im Spitzboden brandschutztechnischen Belangen in keiner Weise entspricht (fehlende Rettungswege). In Verbindung mit weiteren brandschutztechnischen Belangen (u.a. Holztreppenhaus), unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung muss davon ausgegangen werden, dass sowohl für die aktuelle Nutzung als Ferienwohnungen sowie insbesondere die Nutzung im Spitzboden, 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 zu Lasten des Bewertungsflurstückes lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meiningen vom 15.04.2024 nicht.

Zu Gunsten des Bewertungsflurstückes besteht aber eine Stellplatzbaulast (Anlage).

Diese wird nachfolgend wie folgt angegeben:



Stellplatzbaulast zu Gunsten des Flurstückes 154  
(rechte Garage, ca. 1,60 km Bereich Renthofstraße vom Bewertungsgrundstück entfernt)

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 besteht nicht.

#### **Denkmalschutz**

Das Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus), Teileigentumseinheit Nr. 2 ist als Einzeldenkmal ausgewiesen und befindet sich im Denkmalensemble „Kernstadt Schmalkalden“ (Quelle: Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.02.1997).

#### **Energieausweis**

liegt nach Angaben einer Eigentümerin nicht vor

### 3.5 Teileigentumseinheit Nr. 2

**Vorbemerkung:**

Die Teileigentumseinheit Nr. 2 wird entsprechend den Angaben beider Eigentümer sowie dem Internetportal als Pension „Barbara“ geführt.

Dabei werden das Grundstück Schmalkalden, Auer Gasse 7 (fünf Ferienwohnungen) und die Teileigentumseinheit Nr. 2 (drei Ferienwohnung und Empfang/Frühstücksraum im Erdgeschoss) insgesamt als eine wirtschaftliche Einheit betrieben.

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



Straßenansicht



Straßenansicht



Erdgeschoss, Außenansicht ehemalige Ladeneinheit Auer Gasse 5



seitliche Putzschäden an der rückwärtigen Fassade

**Gebäudebeschreibung Teileigentumseinheit Nr. 2**

- 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
  - Konstruktionsmerkmale: nicht unterkellert (lt. Historie zur Pension „Barbara“ wurde der Keller 1934 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 tlw. Spitzboden
  - Fassade: Sichtfachwerk, tlw. Natursteinmauerwerk, traufseitig verputzt, tlw. Putzschäden sichtbar
  - Decken: Holzbalkendecke
  - Treppen: Hauseingang massive Stufen, gefliest, Innentreppenhaus Holz, erneuert
  - Hausflur: Hauseingangstür Holz
  - Dach: Holzkonstruktion, tlw. erneuert, Satteldach, Ziegeleindeckung, gedämmt, zur Auer Gasse ein großes Rundbogenfenster
  - EG:
    - Raumaufteilung: seitlicher Hauseingang, mittig ehemaliger Ladeneingang (ohne Funktion), Treppenhaus mit Durchgang zum rückwärtigen Hintergebäude (Teileigentumseinheit Nr. 1), straßenseitig Frühstücksbereich
- Ausstattung:**
- Boden: Fliesen
  - Wände: Trockenbau, tapeziert
  - Decken: Trockenbau, tapeziert
  - Türen: Holz
  - Fenster: straßenseitig zwei feststehende Schaufenster, Holz
  - Verglasung: Isolierverglasung
- E-Installation:** unter Putz
- Sanitär: vermutlich ohne
  - Heizung: Plattenheizkörper



Außenzugang



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus Erdgeschoss, Gemeinschaftseigentum Durchgang Hinterhaus  
(Teileigentumseinheit Nr. 1)

**-1. OG:**

Raumaufteilung: Treppenhaus, Ferienwohnung „Deutschland“ mit Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad

**Ausstattung:**

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

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Tageslichtbad mit: Dusche (relativ hohe Duschtasse), Wanne WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele

Heizung: Plattenheizkörper

**-2. OG:**

Raumaufteilung: Treppenhaus, Ferienwohnung „Toscana“ mit Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad

**Ausstattung:**

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

E-Installation: unter Putz

Sanitär: innen liegendes Bad mit: Dusche (hohe Duschtasse), WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest

Heizung: Plattenheizkörper

**- DG/Spitzboden:**

Raumaufteilung: Bad, Küche, ein großer Wohnraum mit Treppenaufgang zum Spitzboden, ein Schlafrum im Spitzboden, Heizungsraum im Dachgeschoss

**Ausstattung:**

Boden: Textilbelag, tlw. Laminat, tlw. gefliest  
 Wände: Trockenbau, tapeziert, Spitzboden vollumfänglich Schrägen  
 Decken: Trockenbau, tapeziert, tlw. gefliest  
 Türen: Holz  
 Fenster: Holz, ein größeres Rundbogenfenster im Dachgeschoss  
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: innen liegendes Bad mit: Dusche (relativ hohe Duschtasse), Wanne, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Decke Paneele

Heizung: Plattenheizkörper, im Dachgeschoss Gastherme für das Vorderhaus sowie Auer Gasse 7 (Angabe Antragsteller), nach Angaben eines Eigentümers ca. 3 bis 4 Jahre alt

- Gesamtzustand: vermutlich überwiegend gut nach entsprechenden Brandschutzertüchtigungen

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 Wohn-/Nutzflächen, Teileigentumseinheit Nr. 2**

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den Angaben der Beteiligten bzw. den Angaben aus den Internetangaben zur Pension übernommen.

Danach werden folgende Wohn- und Nutzflächen berücksichtigt:

Erdgeschoss:	ca. 50,00 m <sup>2</sup>
1.Obergeschoss:	ca. 65,00 m <sup>2</sup>
2.Obergeschoss:	ca. 65,00 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss/Spitzb.	ca. 70,00 m <sup>2</sup> (Angaben Internetauftritt 85 m <sup>2</sup> )

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

### **3.7 Zugeordnete Sondernutzungsflächen Teileigentumseinheit 2, Gemeinschaftsflächen**

Entsprechend der vorliegenden Teilungserklärung (UR 811/2000) wurden folgende Sondereigentume bzw. Sondernutzungsrechte für die Teileigentumseinheit 2 vereinbart (in der Änderung der Teilungserklärung 903/2002 wurde die Zuordnung der Sondereigentume und der Sondernutzungsrechte nicht geändert).

Vorderhaus komplett mit 19 Räumen  
im DG – Wohnen/Schlafen, Küche, Bad, Heizung  
im 1. und 2.OG je - Wohnen, Schlafen, Diele, Küche, Bad,  
Abstellraum und Treppenhaus  
im EG - Verkaufsraum (außer Abstellraum und Flur im EG)

Der Flur im Vorderhaus als Zugang zur Auergasse und Hoffläche ist als Gemeinschaftseigentum ausgewiesen.

### **3.8 Außenanlagen**

Einfriedung: ohne  
Freiflächen: ohne, lediglich als Gemeinschaftseigentum tlw. rückwärtiger überdachter Innenhofbereich

## **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 gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Teileigentumseinheit 2 besteht aus einem Frühstücks-/Empfangsraum sowie drei Ferienwohnungen und ist damit als Renditeobjekt einzustufen.

Alternativ kann diese Teileigentumseinheit 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 Grundstückes 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 Grundstückes 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 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 <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG
Nutzungsart:	Kerngebiet
Bauweise:	geschlossen
Grundstücksgröße:	300 m <sup>2</sup>
Stichtag:	01.01.2024

Das Flurstück 154 hat einen überwiegend rechteckigen Grundstückszuschnitt

Straßenfront:	zur Auer Gasse:	ca. 8 m
	Hinter der Stadt:	ca. 9 m

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

Bodenwertanteil Eigentumswohnung 2:  
 $382 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1}{2} = 21.010,00 \text{ €}$

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 <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.246 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	49,00 €/m <sup>2</sup>
Ausstattungsstandard:	2,60
monatliche NKM:	5,34 €/m <sup>2</sup>
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 eine Eigentumseinheit mit 3 Ferienwohnungen sowie einen im Erdgeschoss befindlichen Frühstücksraum. Bezogen auf den dadurch geringen Personal- und Bewirtschaftungsaufwand, in Verbindung mit dem Synergieeffekt durch die fünf Ferienwohnungen in dem unmittelbar angrenzenden Grundstück Auer Gasse 7, wird für eine derartige weitere Nutzung von einem deutlich geringeren wirtschaftlichen Risiko ausgegangen.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, wird ein Liegenschaftszinssatz bezogen auf eine weitere Nutzung als Ferienwohnungen von 4,50 % eingeschätzt.

Bei einer zukünftigen Nutzung als Mietwohnungen, wird von einem Liegenschaftszinssatz von 3,50 % aufgrund der Kleinteiligkeit der möglichen Wohnungen und der Zentrumslage 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 %  $\Delta$  34.570 Einwohner  
Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 %  $\Delta$  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

Pressemittteilung 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 Eigentumseinheit 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 bzw. Teileigentumseinheit Nr. 2 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 Internetauftrag zur „Pension Barbara“ werden Preise ab 39,00 €/Übernachtung/Person angegeben.

Die Kapazitäten werden danach wie folgt angegeben:

- |                 |                           |                           |
|-----------------|---------------------------|---------------------------|
| 1. Obergeschoss | Ferienwohnung Deutschland | zwischen 1 bis 5 Personen |
| 2. Obergeschoss | Ferienwohnung Toscana     | zwischen 1 bis 5 Personen |
| 3. Obergeschoss | Ferienwohnung Afrika      | zwischen 1 bis 5 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. 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 3 Personen, in Verbindung mit einer Auslastung von 40 %, ausgegangen.

Somit ergibt sich folgender eingeschätzter jährliche Nettoumsatz:

39,00 €/Tag	x	365 Tage x 9	=	128.115 €/p.a.
128.115 €/p.a.	:	1,07 x 0,40	=	47.893,00 €
	jährlicher	Nettoumsatz	rd.	48.000,00 €

Für die Einschätzung des Frühstücksumsatzes wird ein Ansatz von 20 % der Auslastung berücksichtigt (da in allen Ferienwohnungen eine vollständige Kücheneinrichtung vorhanden ist). Bei diesem Ansatz wird eingeschätzt, dass auch die Gäste der Ferienwohnungen in der Auer Gasse 7 dieses Angebot annehmen.

Der Frühstückspreis pro Person wird mit 15,00 €/Person kalkuliert.

Somit ergibt sich folgender eingeschätzte jährliche Nettoumsatz:

15,00 €/Tag	x	365 Tage x 9	=	49.275,00 €/p.a.
49.275,00 €/p.a.	:	1,19 x 0,20	=	8.282,00 €
	jährlicher	Nettoumsatz	rd.	8.000,00 €

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 an Ferienwohnungen, 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 verstehen sich immer inklusive Inventar.

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

Somit ergibt sich folgender fiktiver jährlicher Nettopachtansatz:

56.000,00 €/p.a.	x	0,25	=	14.000,00 €
------------------	---	------	---	-------------

Das entspricht einer Nettokaltmiete von rd. 5,83 €/m<sup>2</sup> (ohne Frühstücksraum im Erdgeschoss). Bezogen auf die marktübliche Nettokaltmiete, ist dieser Mietansatz unter Berücksichtigung des höheren wirtschaftlichen Risikos dieser Nutzungsart, als relativ gering anzusehen.

#### 4.5.3.2 Ertragsansätze bei weiterer Nutzung als Mietwohnungen

Ein üblicher Investor könnte aber auch diese drei Ferienwohnungen zukünftig als Mietwohnungen bzw. möblierte Wohnungen nutzen bzw. vermieten.

Der nicht genehmigte Spitzbodenausbau (aktuell Ferienwohnung Afrika) kann bei einer zukünftigen Wohnnutzung als Abstellraum genutzt werden. Eine nachträgliche Baugenehmigung und Brandschutzertüchtigung ist bei dieser Nutzung nicht notwendig.

Ein offizieller Mietspiegel existiert für Schmalkalden nicht.

Im IVD-Mietspiegel Thüringen 2023/2024 werden für Schmalkalden folgende Nettokaltmieten für Bestandsobjekte angegeben (70 m<sup>2</sup> Drei-Raum-Wohnung):

einfacher Wohnwert:	4,50 €/m <sup>2</sup>
mittlerer Wohnwert:	5,00 €/m <sup>2</sup>
guter Wohnwert:	5,50 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Größe der Wohnungen, der fehlenden Barrierefreiheit sowie dem Fehlen eines Balkons sowie eines Stellplatzes je Wohnung, aber auch der unmittelbaren Zentrumsnähe in Verbindung mit Ausstattung und der Nachfrage wird davon ausgegangen, dass ein marktconforme Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> erzielbar ist.

Für die ehemalige Ladeneinheit im Erdgeschoss kann aber keine weitere Nachnutzung eingeschätzt werden. 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 % vom Umsatz
Instandhaltungskosten:	
Erdgeschoss:	5,00 €/m <sup>2</sup>
Ferienwohnungen:	13,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis:	
Gewerbe:	4,00 %

#### 4.5.3.3.2 Bewirtschaftungskosten bezogen auf Nachnutzung Mietwohnung

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 <sup>2</sup>
Wohnung:	13,00 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat
Ferienwohnungen	ca. 200,00		
Nebenflächen EG	ca. 50,00		
Gesamtfläche	250,00		
Jahresertrag			----- 14.000,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	14.000,00 €	x 7,0%	980,00 €
Instandhaltungsk. FeWo	13,00 €/m <sup>2</sup>	x 200,00 m <sup>2</sup>	2.600,00 €
Instandhaltungsk. NK	5,00 €/m <sup>2</sup>	x 50,00 m <sup>2</sup>	250,00 €
Mietausfallwagnis	14.000,00 €	x 4,0%	560,00 €
Bewirtschaftungskosten			4.390,00 €
Jahresertrag			14.000,00 €
./. Bewirtschaftungskosten entspricht	31,36 %		-4.390,00 € -----
jährlicher Reinertrag			9.610,00 €
./. Bodenwertverzinsung	21.010,00 €	x 4,50 %	-945,45 € -----
Gebäudereinertrag			8.664,55 €
Restnutzungsdauer	35		
Liegenschaftszinssatz	4,50		
Barwertfaktor			17,46
Gebäudeertragswert			151.291,82 €
Bodenwert			21.010,00 € -----
Ertragswert			172.301,82 €
		rd.	172.000,00 €

**Kennzahlen**

der Ertragswert entspricht	12,31	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	5,90	
Bodenwertanteil am Ertragswert	12,19	
Quadratmeterpreis in €/m <sup>2</sup>	689,21	

**4.5.3.4.2 Ertragswertberechnung Nachnutzung Mietwohnungen**

Gebäude	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat
EG Nebenflächen	ca. 50,00		
1.OG, eine WE	ca. 65,00	6,50	422,50 €
2.OG, eine WE	ca. 65,00	6,50	422,50 €
DG, eine WE	ca. 70,00	6,50	455,00 €
<b>Gesamtfläche</b>	<b>250,00</b>		
<b>Monatsertrag</b>			<b>1.300,00 €</b>
<b>Jahresertrag</b>			<b>15.600,00 €</b>
<b>nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten</b>			
Verwaltungskosten	350,00 €	x 3,0	1.050,00 €
Instandhaltungsk. WE	13,00 €/m <sup>2</sup>	x 200,00 m <sup>2</sup>	2.600,00 €
Instandhaltungsk. EG	5,00 €/m <sup>2</sup>	x 50,00 m <sup>2</sup>	250,00 €
Mietausfallwagnis	15.600,00 €	x 2,0%	312,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>4.212,00 €</b>
<b>Jahresertrag</b>			<b>15.600,00 €</b>
<b>./. Bewirtschaftungskosten</b>			<b>-4.212,00 €</b>
<b>entspricht</b>	<b>27,00 %</b>		
<b>jährlicher Reinertrag</b>			<b>11.388,00 €</b>
<b>./. Bodenwertverzinsung</b>	<b>21.010,00 €</b>	<b>x 3,50 %</b>	<b>-735,35 €</b>
<b>Gebäudereinertrag</b>			<b>10.652,65 €</b>
Restnutzungsdauer	35		
Liegenschaftszinssatz	3,50		
Barwertfaktor			20,00
<b>Gebäudeertragswert</b>			<b>213.060,04 €</b>
<b>Bodenwert</b>			<b>21.010,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>			<b>234.070,04 €</b>
		<b>rd.</b>	<b>234.000,00 €</b>

**Kennzahlen**

der Ertragswert entspricht	15,00	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	5,00	
Bodenwertanteil am Ertragswert	8,98	
Quadratmeterpreis in €/m <sup>2</sup>	936,28	

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

##### **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

In der vorliegenden Teilungserklärung wurden keine Untereigentümergeinschaften für die Teileigentumseinheiten Nr. 1 und 2 gebildet.

Somit sind beide Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 1 und Teileigentumseinheit Nr. 2 für das Gemeinschaftseigentum des Gesamtgrundstückes entsprechend ihrer Miteigentumsanteile verantwortlich.

Die Teileigentumseinheit Nr. 2 umfasst das historische Wohn- und Geschäftshaus mit einer lt. Bauunterlagen angegebenen Wohn- und Nutzfläche von rd. 250 m<sup>2</sup>. Die Teileigentumseinheit weist eine Wohnfläche von ca. 126 m<sup>2</sup> auf.

Somit hat lt. Teilungserklärung die Teileigentumseinheit 1 überproportional (50 %) im Verhältnis der gesamten Wohn- und Nutzflächen beider Eigentumseinheiten (Wohnfläche der Teileigentumseinheit 1 mit rd. 126 m<sup>2</sup> zur Gesamtfläche von rd. 376 m<sup>2</sup> entspricht rd. 33 %) Aufwendungen in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum zu tragen.

Entsprechend den Angaben der Eigentümer besteht keine WEG-Verwaltung, eine Instandhaltungsrücklage existiert somit ebenfalls nicht.

Durch die jeweiligen hälftigen Miteigentumsanteile sind beide Eigentümer gezwungen in Bezug auf Entscheidungen für das Gemeinschaftseigentum einheitlich handeln zu müssen.

Insgesamt wird daher bezogen auf einen üblichen Eigentümer erhebliches Konfliktpotenzial, in Verbindung mit einer höheren dauerhaften Kostenbelastung eingeschätzt.

Durch die deutlich größere Wohn- und Nutzfläche der Teileigentumseinheit Nr. 2, hat diese einen entsprechenden monetären Vorteil in Bezug auf die umlegungsfähigen Betriebskosten, die lt. Teilungserklärung entsprechend den Miteigentumsanteilen zu berechnen sind.

Eine Zufahrt zur Teileigentumseinheit Nr. 2 bzw. zum Bewertungsgrundstück existiert nicht.

Entsprechend der Vorlage durch eine Eigentümerin besteht eine Stellplatzbaulast zu Gunsten des Flurstückes 154 (ohne Spezifizierung ob zu Gunsten der Eigentumswohnung 1 oder 2). Dieser zugeordnete Stellplatz (alte Reihengarage mit Blechtor, vermutlich aus den 60er Jahren) befindet sich ca. 1,60 km von dem Bewertungsgrundstück entfernt und ist wirtschaftlich bezogen auf die Lage der Eigentumswohnungen nicht relevant.

Bezogen auf diese überwiegend ungünstigen Gegebenheiten mit entsprechendem Konfliktpotenzial, aber auch den positiven Gegebenheiten in Bezug auf die Miteigentumsanteile, erfolgt ein Abschlag von 5 % auf den eingeschätzten marktangepassten Ertragswert.

$$172.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad \text{rd.} \quad 9.000,00 \text{ €}$$

Das Vorderhaus ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Somit sind höhere Bewirtschaftungsaufwendungen, insbesondere Instandhaltungskosten gegeben.

Ein zusätzlicher Aufwand von 2,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wird dafür berücksichtigt.

$$2,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 250 \text{ m}^2 \quad \times \quad 17,46 \text{ (Barwertfaktor)} \quad = \quad \text{rd.} \quad 9.000,00 \text{ €}$$

Die Eigentumseinheit Nr. 2 konnte nicht besichtigt werden. Somit verbleibt ein Risiko über den tatsächlichen Ausstattungszustand der Eigentumseinheit 2:

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

$$172.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad 9.000,00 \text{ €}$$

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 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 tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

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

Bezogen auf die Beantragung dieser nachträglichen Baugenehmigung, in Verbindung mit einem Brandschutzkonzept sowie ggf. diverser baulicher Anpassungen, wird ein anteiliger Ansatz von 20.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		172.000,00 €
erhöhte Aufwendungen Einzeldenkmal:	-	9.000,00 €
Abschlag fehlende Instandhaltungsrücklage: fehlende WEG-Verwaltung	-	9.000,00 €
Abschlag fehlende Innenbesichtigung:	-	9.000,00 €
anteilige Kosten Nutzungsänderung Bauantrag:	-	20.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert: unter Berücksichtigung einer weiteren Ferienwohnungsnutzung		127.000,00 €
Invenstarschätzung (siehe Anlage):		12.000,00 €
Gesamtwert:		137.000,00 €

#### 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

Die negativen Gegebenheiten in Bezug auf die vertraglichen Gegebenheiten der Eigentumswohnungen sowie der fehlenden Instandhaltungsrücklage und der fehlenden WEG-Verwaltung, werden entsprechend Punkt 4.5.4.1 berücksichtigt.

$$234.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad \text{rd.} \quad 12.000,00 \text{ €}$$

Das Vorderhaus ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Somit sind höhere Bewirtschaftungsaufwendungen, insbesondere Instandhaltungskosten gegeben.

Ein zusätzlicher Aufwand von 2,00 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche wird dafür berücksichtigt.

$$2,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 250 \text{ m}^2 \quad \times \quad 20,00 \text{ (Barwertfaktor)} \quad = \quad \text{rd.} \quad 10.000,00 \text{ €}$$

Die Eigentumseinheit Nr. 2 konnte nicht besichtigt werden. Somit verbleibt ein Risiko über den tatsächlichen Ausstattungszustand der Eigentumseinheit 2:

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

$$234.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,05 \quad = \quad \text{rd.} \quad 12.000,00 \text{ €}$$

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 drei Einbauküchen wird ein pauschaler Wertansatz von rd. 3.000,00 € 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 unterstellt, dass die damalige Baugenehmigung zur Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus Bestandsschutz aufweist.

Bezogen auf eine einfache Instandsetzung (Bodenbeläge, tlw. Austausch der Duschen) wird ein pauschaler Ansatz von 100,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt.

$$100,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 200 \text{ m}^2 \quad = \quad 20.000,00 \text{ €}$$

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		234.000,00 €
erhöhte Aufwendungen Einzeldenkmal:	-	10.000,00 €
Abschlag fehlende Instandhaltungsrücklage: fehlende WEG-Verwaltung	-	12.000,00 €
Abschlag fehlende Innenbesichtigung:	-	12.000,00 €
anteilige Kosten pauschale Ersatzinvestitionen:	-	20.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert: unter Berücksichtigung einer Mietwohnnutzung		180.000,00 €
Inventarschätzungen (Einbauküchen):	+	3.000,00 €

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

Es wird daher davon ausgegangen, dass die weitere Nutzung der Teileigentumseinheit Nr. 2 als kleines Mehrfamilienhaus beurteilt wird.

## 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 5, Teileigentumseinheit Nr. 2 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände **nach dem äußeren Anschein** mit:

	<b>180.000,00 €</b>
<b>Inventar</b>	<b>3.000,00 €</b>

### 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

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

Erfurt, 04.12.2024



## 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 Gebrauchsgegenständen. 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 „Deutschland“

Gegenstände:	drei Betten mit zwei Nachttischen und zwei Nachttischlampen, diverse Deckenlampen, ein mehrtüriger Kleiderschrank, ein Standkleiderbügel, ein Doppelbett mit zwei Nachttischen und zwei Nachttischlampen, eine Eckcouch, ein Couchtisch, eine Stehlampe, ein TV, eine Schrankwand, Badmöbel, eine Waschmaschine, Küche mit: Ecktisch, Mikrowelle, fünf Stühle, ein Küchentisch, eine Einbauküche mit: Spüle, diverse Hängeschrankelemente, Backofen, Ceranfeld, Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, vermutlich Geschirr, Toaster, einfache Filterkaffeemaschine
Anschaffung:	nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004
Stück:	1
Zustand:	Funktionsfähigkeit wird unterstellt
Kaufpreis:	nicht bekannt
<b>Schätzungspreis:</b>	<b>4.500,00 €</b>

**2. Gegenstand: Ferienwohnung „Toscana“**

Gegenstände: 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,  
Küche mit: fünf Stühle, ein Küchentisch, eine Einbauküche mit: Spüle, diverse Hängeschrankelemente, ein separater Unterschrank  
Dunstabzugshaube, Backofen, Ceranfeld, Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, vermutlich Geschirr, Toaster, einfache Filterkaffeemaschine, Microwelle

Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004  
Stück: 1  
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt  
Kaufpreis: nicht bekannt  
**Schätzungspreis: 4.000,00 €**

**3. Gegenstand: Ferienwohnung „Afrika“**

Gegenstände: zwei Liegen, Garderobe als Raumteiler, drei niedrige Sitzelemente, ein Couchtisch, eine Rundcouch, ein Sessel, diverse Deckenlampen, ein TV mit Unterschrank, Schuhregal  
eine Liege, zwei Matratzen, ein Doppelbett mit zwei Nachttischen und Nachttischlampen, eine Garderobe  
Küche mit: vier Stühle, ein Küchentisch, eine Einbauküche mit: Spüle, diverse Hängeschrankelemente, Dunstabzugshaube, Backofen, separater Unterschrank, einfaches Radio, Ceranfeld, Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, vermutlich Geschirr, Microwelle, Toaster, einfache Filterkaffeemaschine

Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004  
Stück: 1  
Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt  
Kaufpreis: nicht bekannt  
**Schätzungspreis: 3.000,00 €**

**4. Gegenstand: Frühstückssaum**

Gegenstände: drei Holztische, davon ein großer Holztisch, zwei Hocker, ein halbhoher Schrank, eine Vertico, ein TV, 10 Holzstühle unterschiedlicher Art und Form, ein Unterschrank, ein kleiner Beistelltisch, eine Stehlampe, ein Couchtisch, zwei Sessel, eine Einbauküche mit vermutlich: Spüle, diverse Hängeschrankelemente, Dunstabzugshaube, Backofen, Ceranfeld, Kühlschrank vermutlich mit Gefrierfach, vermutlich Geschirr, Microwelle, Toaster

Anschaffung: nach Angaben der Beteiligten ca. 2002/2004

Stück: 1

Zustand: Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Kaufpreis: nicht bekannt

**Schätzungspreis: 4.000,00 €**

Gesamtwert: 15.500,00 €

Abschlag 20 % aufgrund der fehlenden Besichtigung: - 3.100,00 €

eingeschätzten Wert bei einer Betriebsfortführung: 12.400,00 €

**rd. 12.000,00 €**

5647972.3

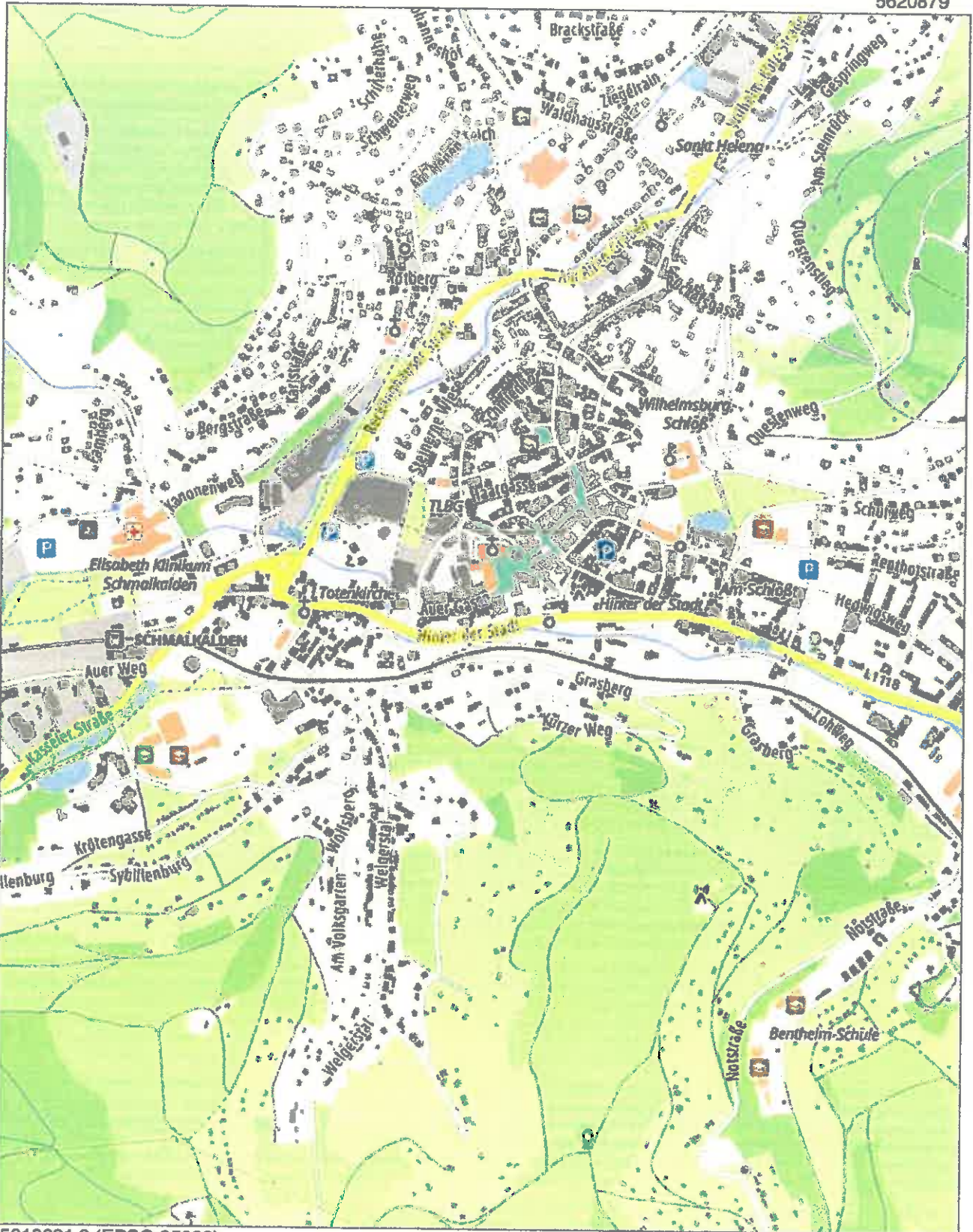


624613.2

580163.1 (EPSG:25832)

5591527.8 (EPSG:25832)

5620879

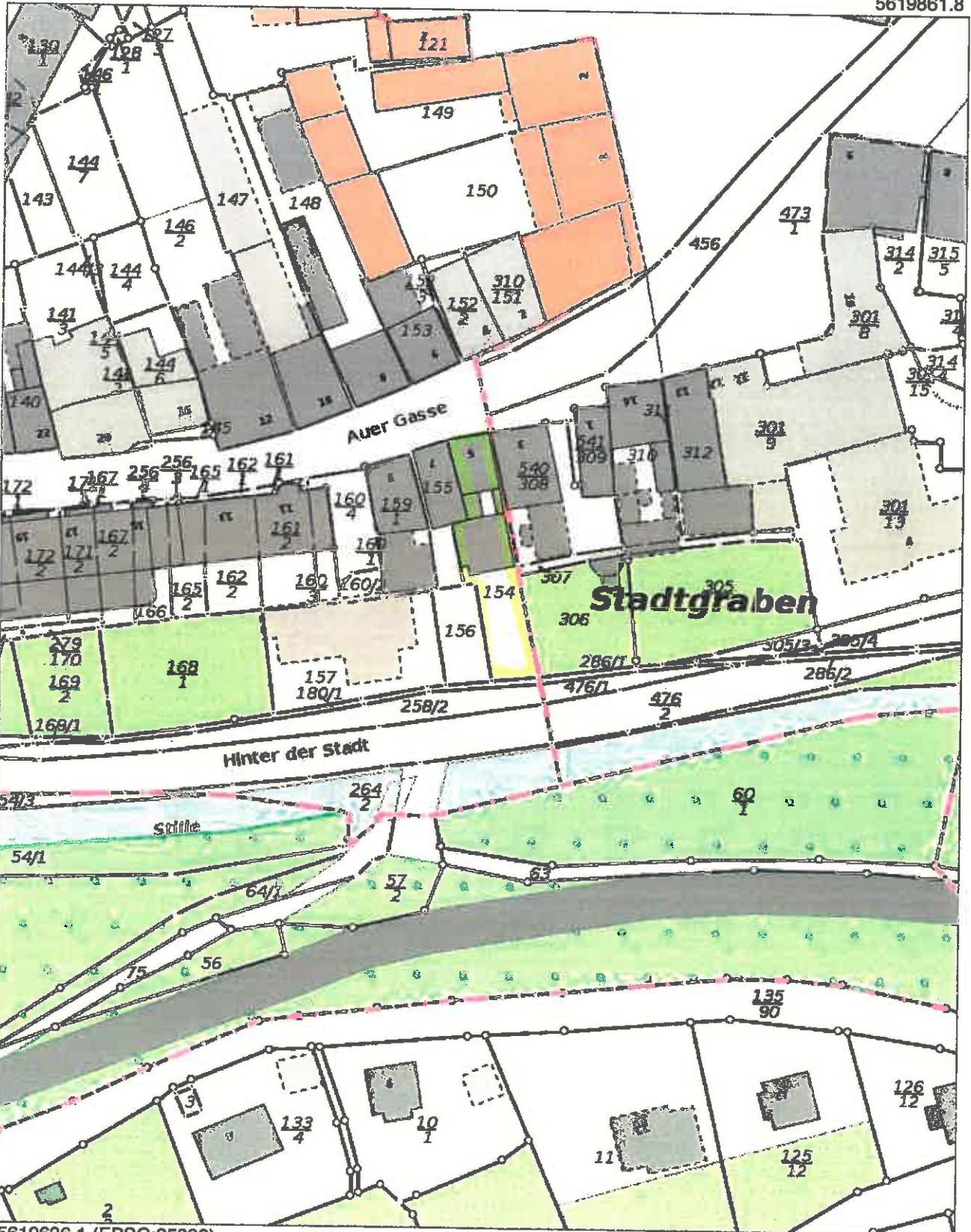


601499.1 (EPSG:25832)

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

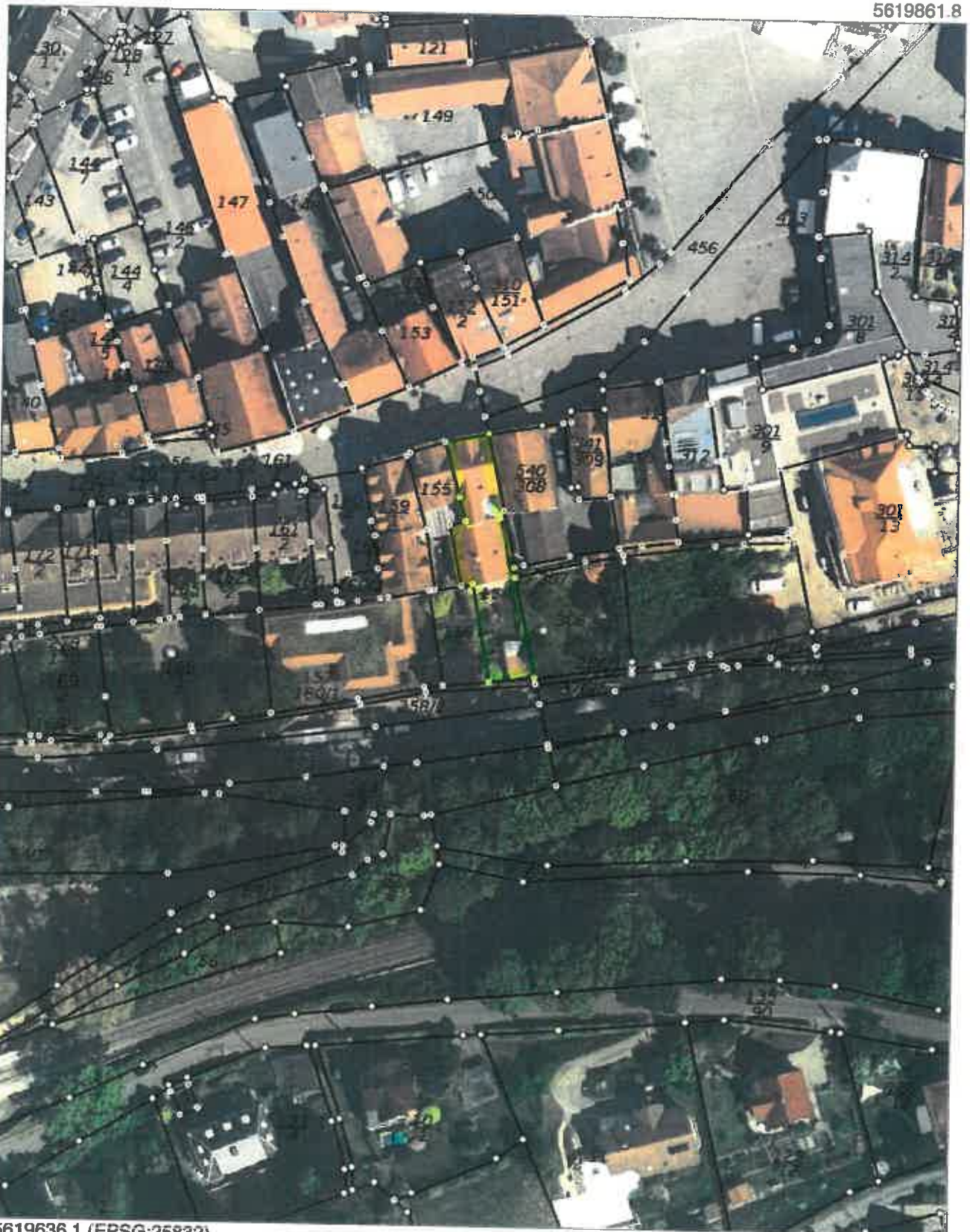


602296.9 (EPSG:25832)

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

602474.7

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



**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

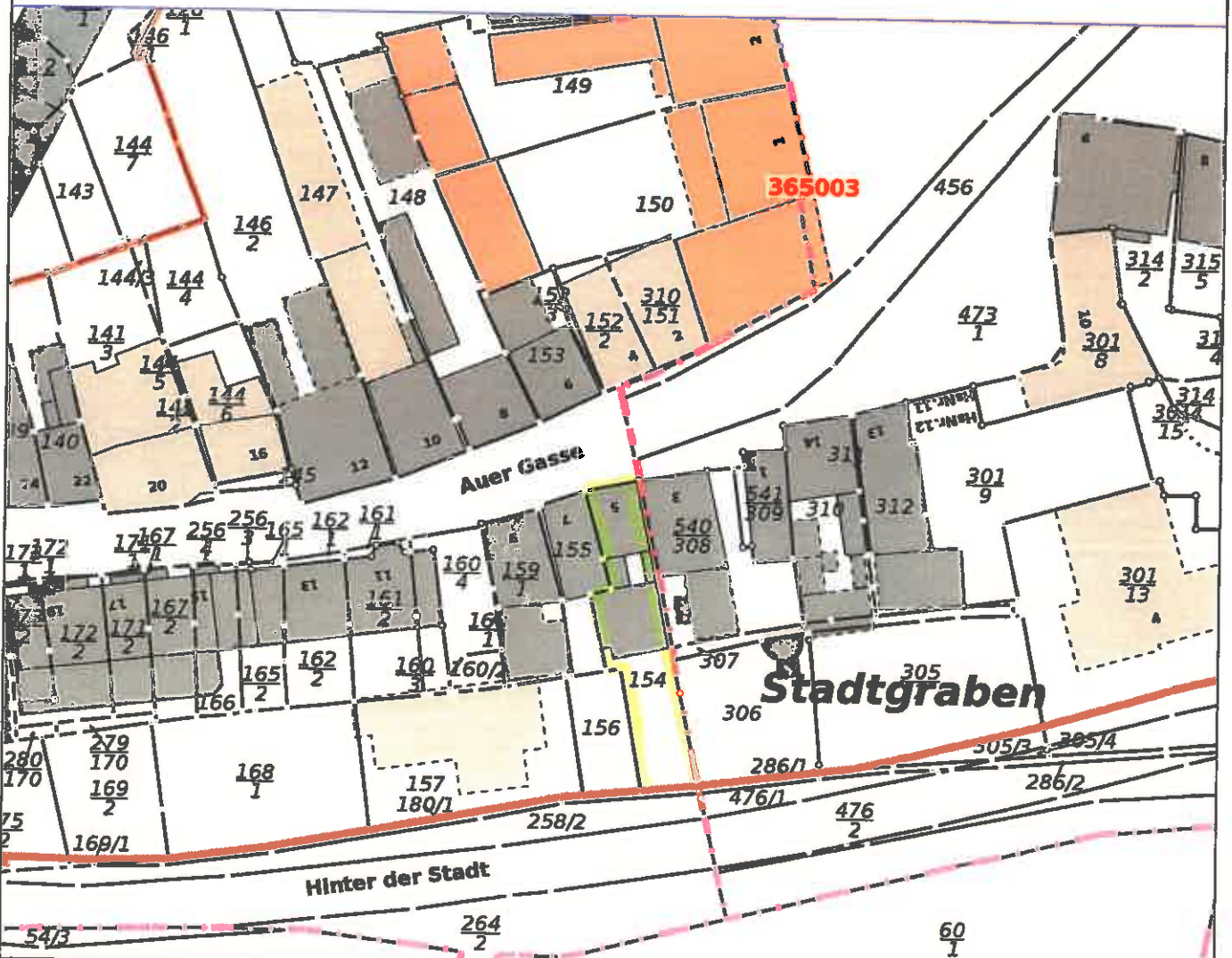
Telefon: 0361 57 4163-017, E-Mail: [gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de](mailto:gutachter.schmalkalden@tlbg.thueringen.de)

**Bodenrichtwertinformation**

**Übersicht Thüringen**



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



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

[www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) | [www.gutachterausschuesse-th.de](http://www.gutachterausschuesse-th.de)



Maßstab:  
1 : 1000

erstellt am:  
02.12.2024

# Baulasten zu Gunsten des Flurstückes 154

Grundstück

Seite 1

Gemarkung Schmalkalden Flur 34

Flurstück 2/4

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

3

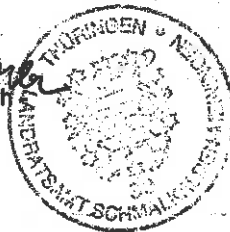
1.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schmalkalden, Gemarkung Schmalkalden, Flur 34, Flurstück 2/4 verpflichtet sich, sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Schmalkalden, Auer Gasse 5, Gemarkung Schmalkalden, Flur 27, Flurstück 154 mit 1 (einem) i. S. v. § 49 Abs. 1 ThürBO notwendigen Pkw-Stellplatz zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (§ 49 Abs. 5 ThürBO).

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

eingetragen am 25.01.2001

- Storch





Katasteramt Schmalkalden  
Weidebrunner Gasse 28, 98574 Schmalkalden

0 36 83/48 83 06  
0 36 83/40 25 03

Gemeinde  
Gemarkung  
Flur  
Flurstück

Schmalkalden  
Schmalkalden  
34  
2/4

Antrag 1072/2000  
Stand 11.01.2000  
Maßstab 1 : 500  
(Vergrößerung aus 1 : 1000)

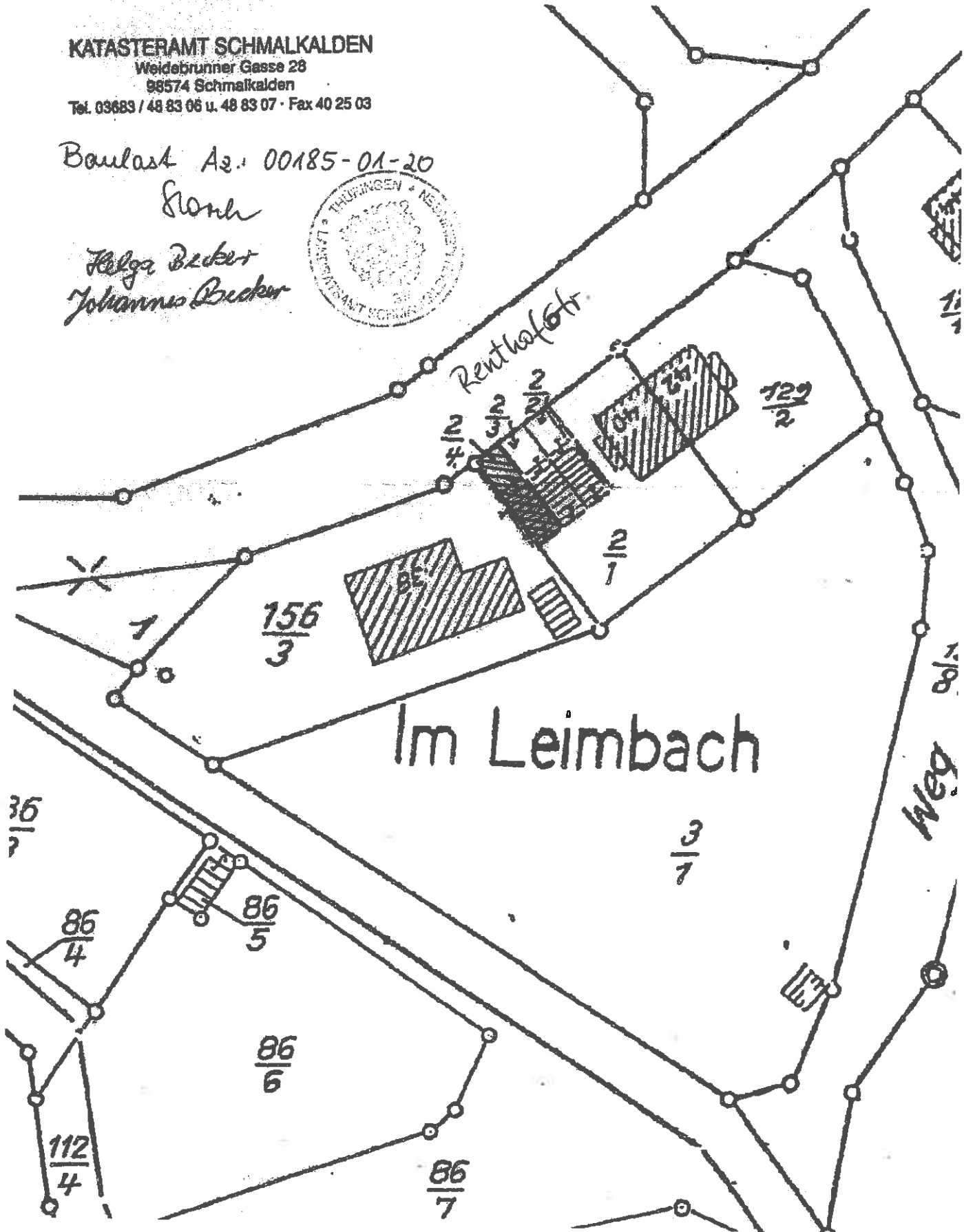
Vervielfältigungen sind nach § 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07.08.1991 (GVBl S. 287) nur für den Eigenbedarf gestattet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen wurden. Bereits eingemessene Gebäude sind mit Schraffur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

KATASTERAMT SCHMALKALDEN  
Weidebrunner Gasse 28  
98574 Schmalkalden  
Tel. 03683 / 48 83 06 u. 48 83 07 · Fax 40 25 03

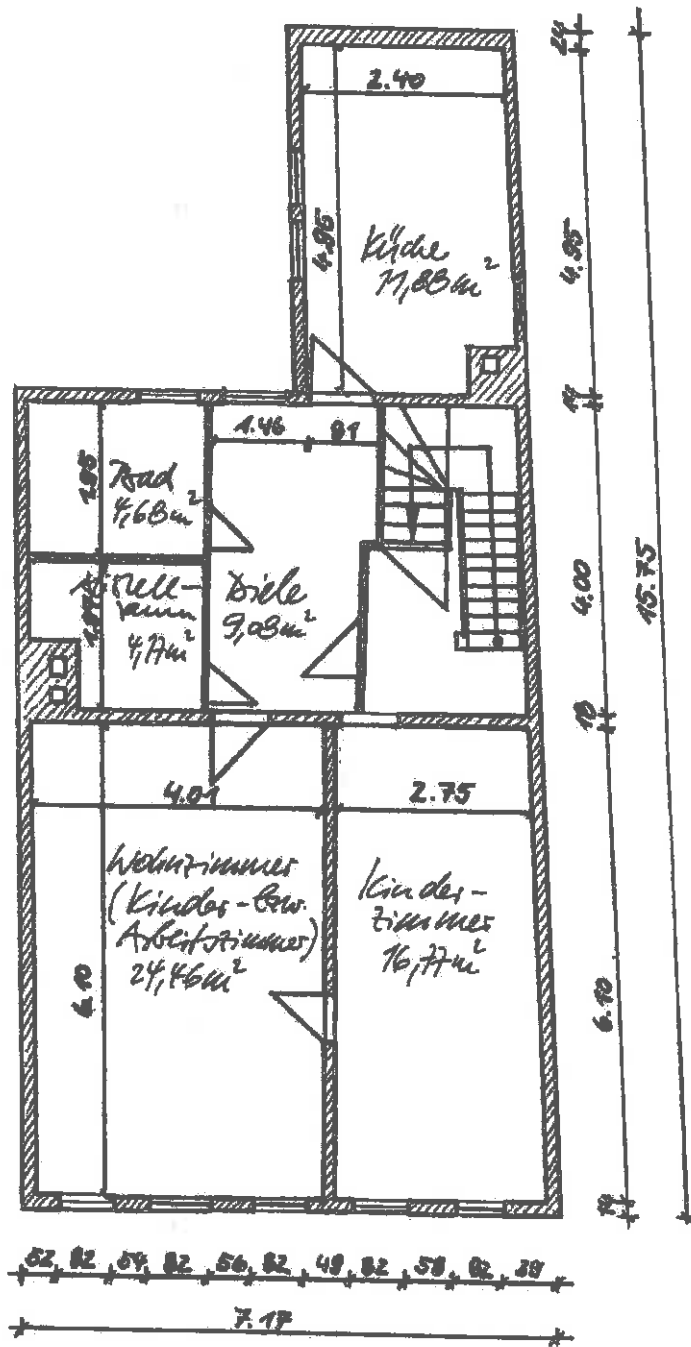
Baulast Az.: 00185-01-20

*Sonst*

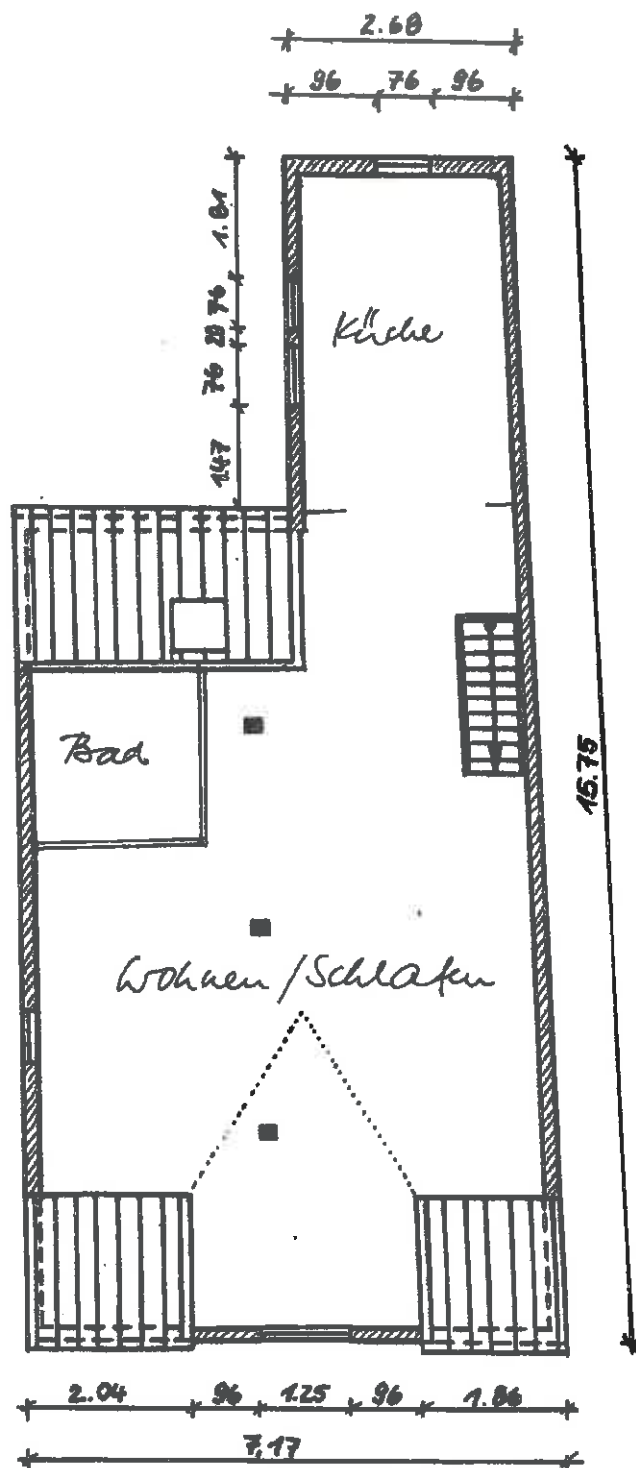
*Kelga Becker  
Johannes Becker*



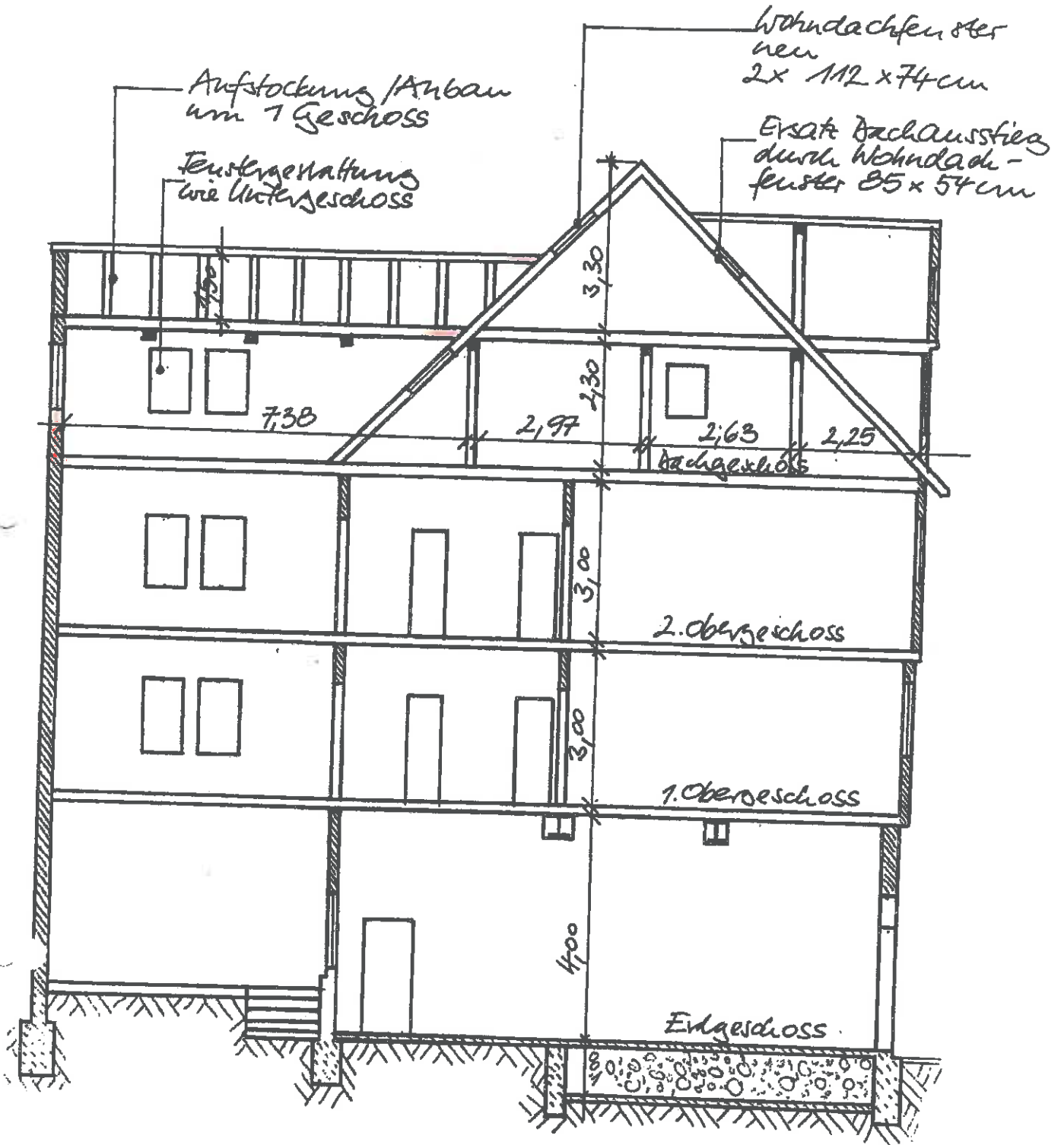
# Grundrisse lt. Baugenehmigung



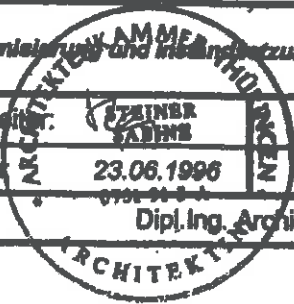
Modernisierung und Instandsetzung des Wohnhauses Aurgasse 5 - Schmalkalden		Blatt 2
Bearbeitet: <i>SABINE</i> STEINER	Grundriß 2. Obergeschoß	
Datum: 23.06.1996	M 1:100	
Dipl.-Ing. Architektin Sabine Steiner, 98553 Erlau Gartenstr.5a		



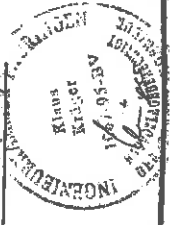
Modernisierung und Modernisierung des Wohnhauses Auergasse 5 - Schmalkalden		Blatt 3
Bearbeiter: <i>S. Steiner</i>	Grundriß Dachgeschoß	M
Datum: 23.08.1996		1:100
Dipl.-Ing. Architektin Sabine Steiner, 98553 Erlau Gartenstr.5a		



Modernisierung und Instandsetzung des Wohnhauses Auergasse 8 - Schmalkalden		Blatt 4
Bearbeiter: <b>STEINER SABINE</b>	Gebüdeschnitt	
Datum: 23.06.1996	M 1:100	
Dipl.-Ing. Architektin Sabine Steiner, 98553 Erlau Gartenstr.5a		



Grundrisse lt.  
Abgeschlossenheits-  
bescheinigung



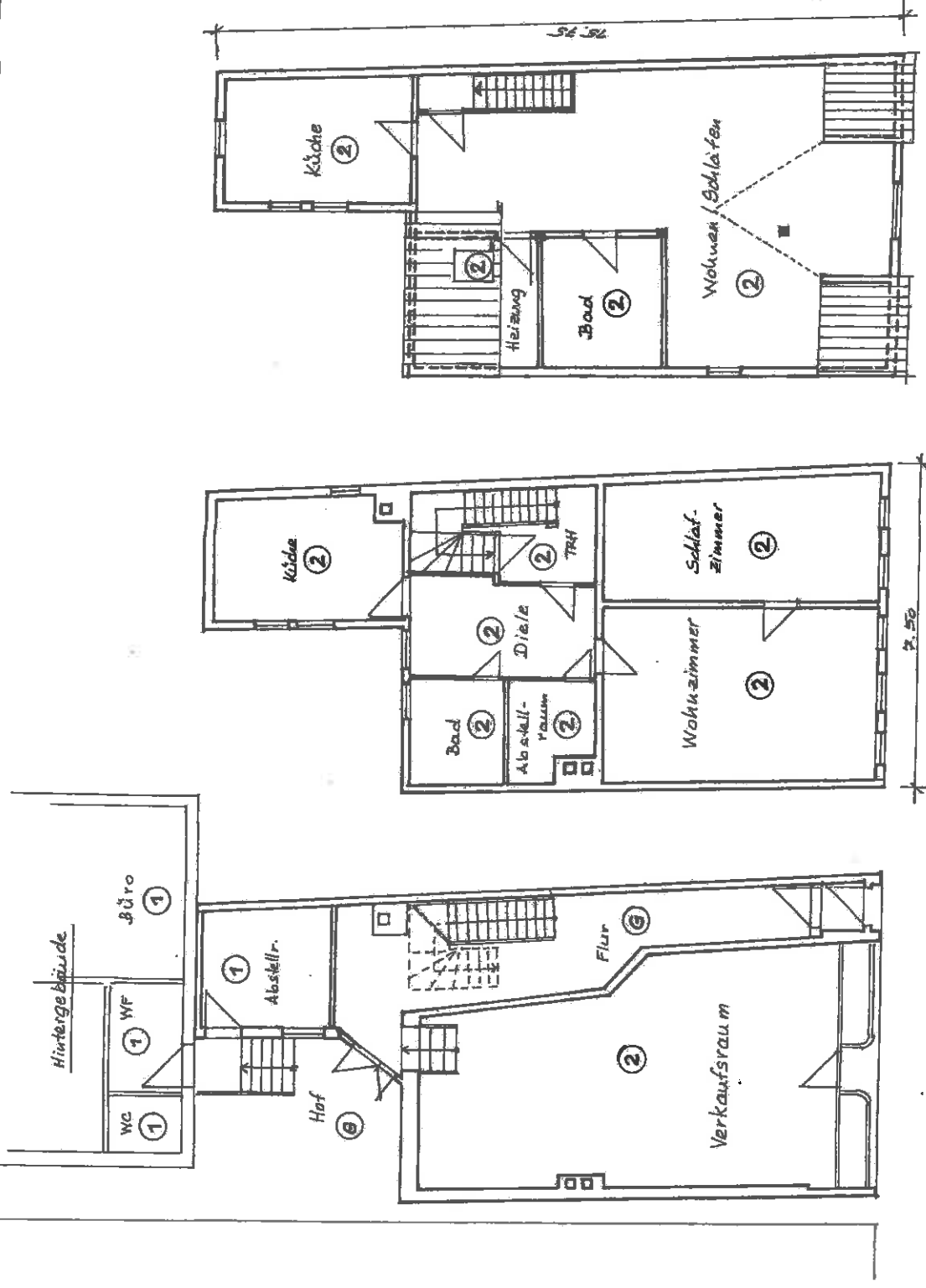
Bestandszeichnung  
 Vordergebäude  
 Auergasse 5  
 in Schmalkalden  
 Fl. 27, Fl. st. 154

Blatt 3 - Grundrisse

H. 1:100

Bauherrn:  
 Barbara u. Ralf Milnik  
 Hoergasse 4  
 98574 Schmalkalden

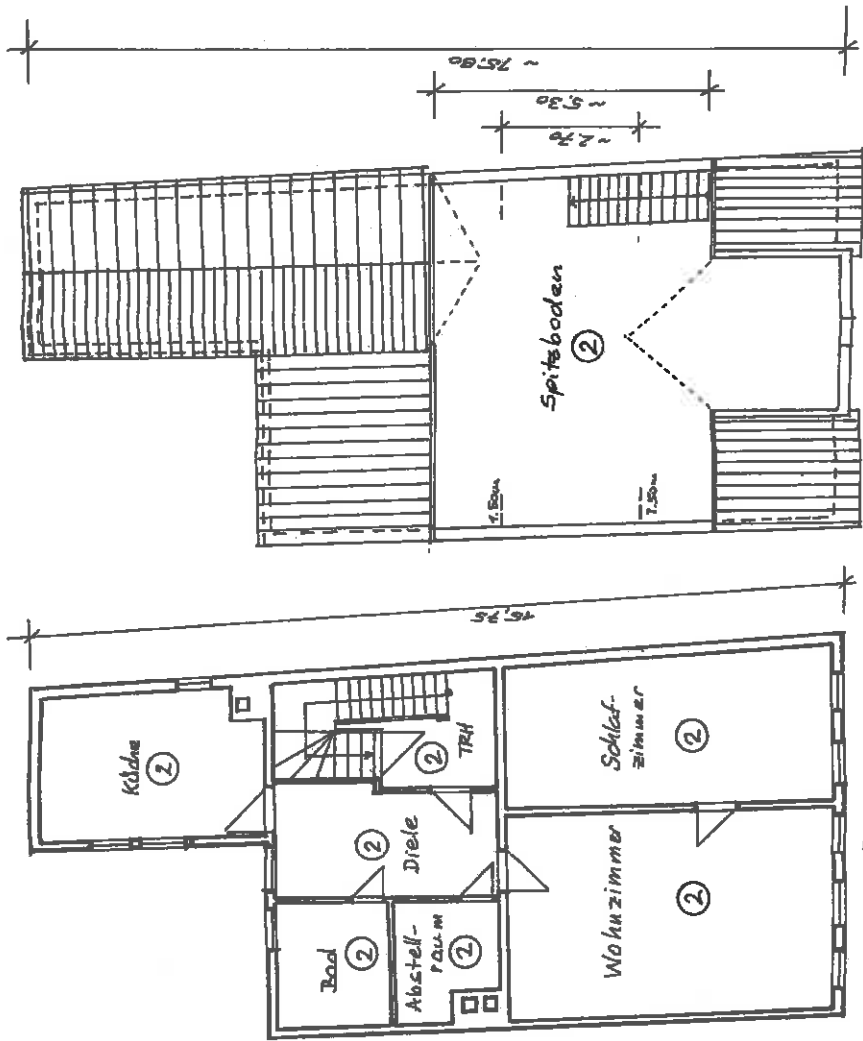
ING. BÜRO K. KRÜGER SCHMALKALDEN Jan. 2000



Dachgeschoss

1. u. 2. Obergeschoss

Erdgeschoss



Spitzboden

2. Obergeschoß

Bauherrin:  
 Barbara u. Ralf Milwarik  
 Haargasse 4  
 98574 Schmalkalden

M. 1:100

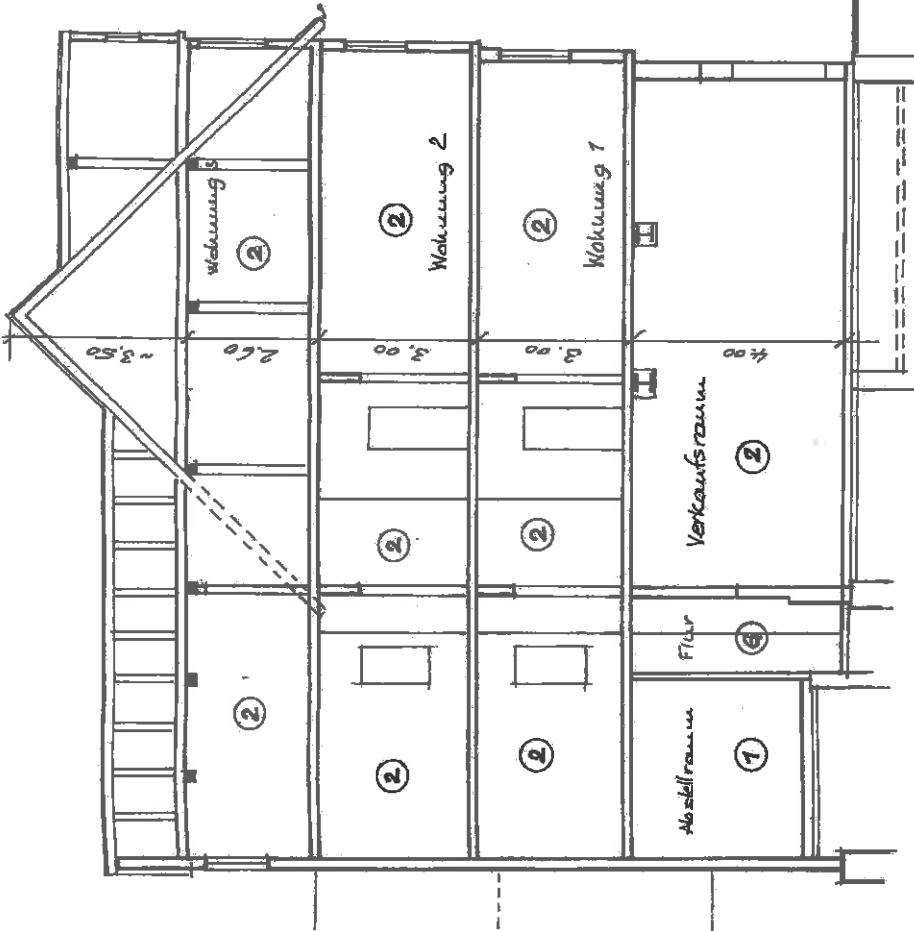


ING. BÜRO K. KRÜGER SCHMALKALDEN Feb. 2000

**EINGEGANGEN**  
 25. FEB. 2000  
 La. ... der Schmalkaldener-Meinungen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 der Stadt Schmalkalden  
 98574 Schmalkalden

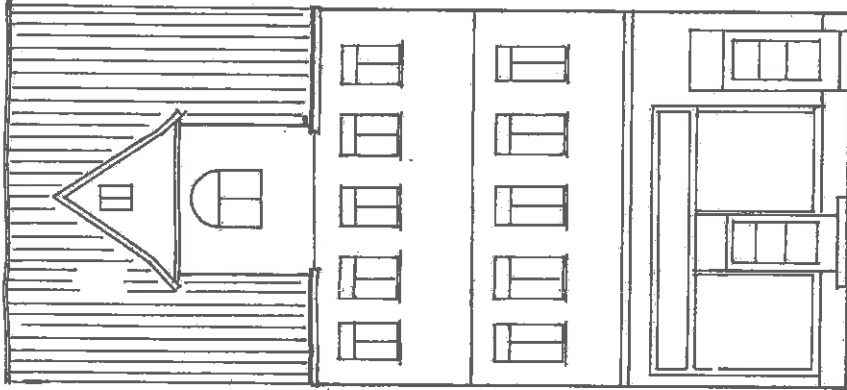
Bestandszeichnung  
Vordergebäude  
Haargasse 5  
in Schmalkalden  
Fl. 27, Fl. st. 154

Blatt 3a - Grundriß  
2. OG + Spitzboden



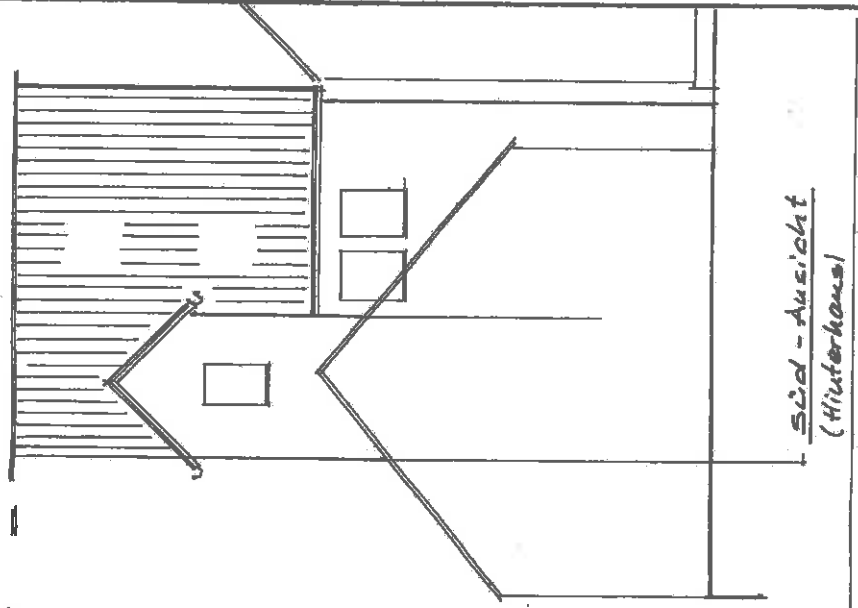
Schnitt

Bauherrn:  
 Barbara u. Ralf Hilmarik  
 Haargasse 4  
 98574 Schmalkalden



Nord - Ansicht  
 Auergasse

1:1.100



Süd - Ansicht  
 (Hinterhaus)

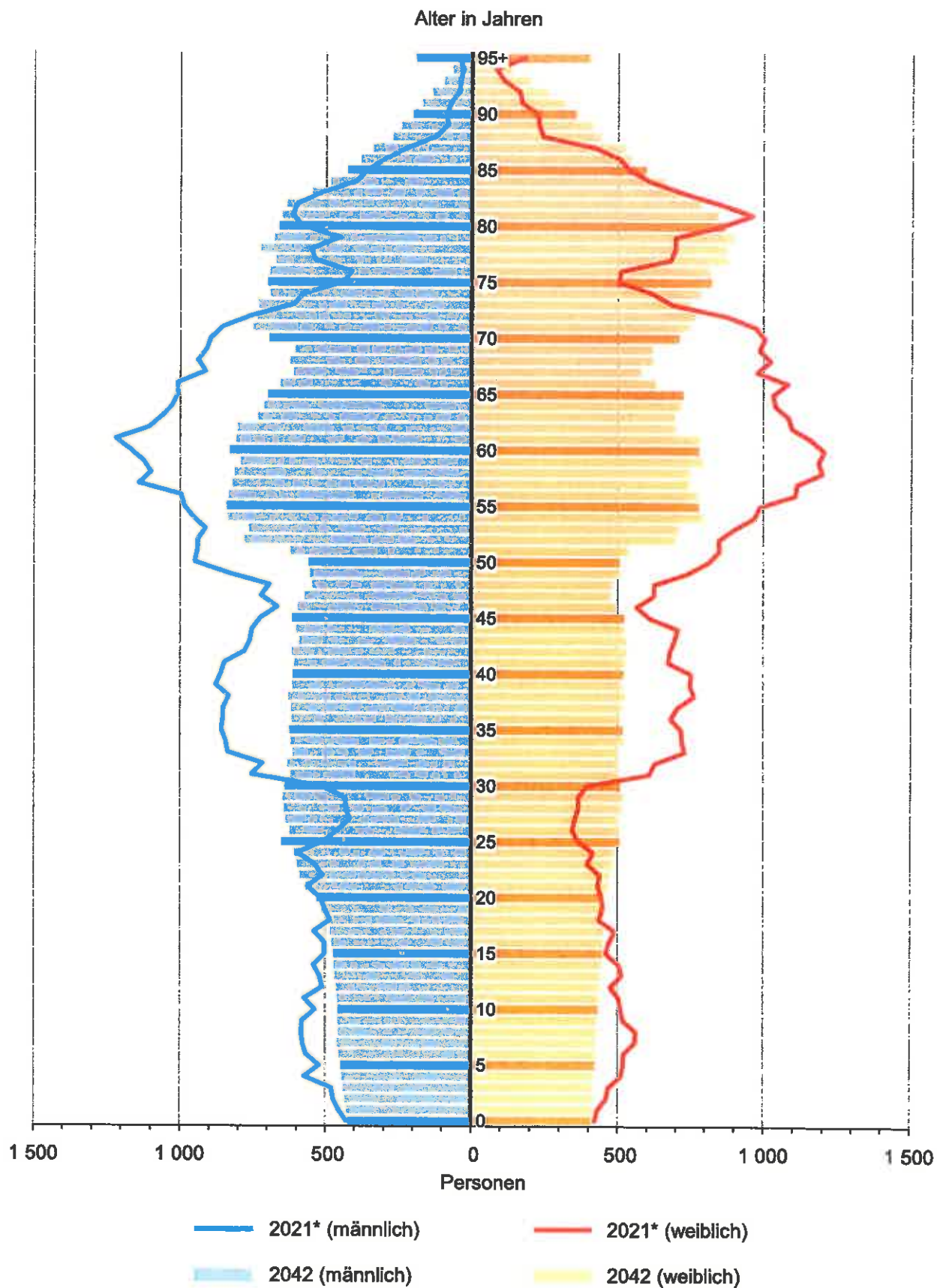
Bestandszeichnung  
 Vordergebäude  
 Auergasse 5  
 in Schmalkalden  
 Fl. 27, Fl. st. 15A

Blatt 4 - Schnitt u. Ansichten  
 HOCHSCHULE THÜRINGEN  
 Klausur  
 K 13/08  
 067-95-154  
 19.01.2000

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

### Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

### Landkreis Schmalkalden-Meiningen



\* IST-Werte des Jahres 2021