

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 m²



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, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, Einzeldenkmal

Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins

Raumaufteilung:

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

Nutzfläche ca. 50,00 m²

1. + 2. OG: je eine Fewo mit Flur, Küche, zwei Zimmer, Bad,
Nutzfläche ca. 65,00 m²

DG/Spitzboden: Fewo mit Küche, Bad, zwei Zimmer,
Nutzfläche ca. 70,00 m², 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.