

# Gutachten



98574 Schmalkalden  
Auer Gasse 5

Eigentumswohnung Nr. 1

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 7 Anlagen mit insgesamt 15 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

Eigentumswohnung Nr. 1

½ Miteigentumsanteil

Unser Zeichen: GZ 130/24

Gemarkung: Schmalkalden

Flur: 27

Flurstücke: 154

Größe: 382 m<sup>2</sup>



**Kurzbeschreibung: Wohngebäude (Eigentumswohnung Nr. 1)**

befindet sich in der unmittelbaren Zentrumslage von Schmalkalden, im thüringischen Landkreis Schmalkalden-Meiningen, Grundstück ist bebaut mit einem straßenseitigen Wohn- und Geschäftshaus (Teileigentumseinheit Nr. 2) sowie einem rückwärtigen ehemaligen Werkstattgebäude, das in ein Wohnhaus umgebaut wurde (Eigentumswohnung Nr. 1)

Hinterhaus, Eigentumswohnung Nr. 1

Baujahr Neuaufbau ca. 1957/58 (ehemalige Werkstatt), Um- und Ausbau als Wohnhaus 2003, Natursteinmauerwerk, 24er Mauerwerk, Gewölbetonne, eingeschossig, ausgebauter Dachgeschoss

**Raumaufteilung:**

KG: eine Gewölbetonne

EG: Flur, Abstellraum, Bad, Küche mit Treppenaufgang, ein größerer Wohnraum mit Zugang rückwärtige Terrasse, ein Zimmer, rückwärtige Terrasse

DG: Flur, Bad, zwei Zimmer

Wohnfläche: ca. 126 m<sup>2</sup>

Zustand: gut

Zugeordneter Gartenbereich als Sondernutzungsrecht, ca. 165 m<sup>2</sup>

Bewertungsstichtag: 08.08.2024

**Verkehrswert: 191.000,00 €**

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

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

c) Es besteht keine WEG-Verwaltung.

d) Die Eigentumswohnung Nr. 1 wird von einem Eigentümer bewohnt. Miet- und Pachtverträge bestehen nicht.

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

f) Es ist kein Gewerbebetrieb ansässig.

g) Inventar ist nicht vorhanden.

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	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen	19
3.6.1	Ermittlung der Bruttogrundfläche	19
3.6.2	Wohnflächen	19
3.7	Zugeordnete Sondernutzungsflächen Eigentumswohnung Nr. 1, Gemeinschaftsflächen	19
3.8	Außenanlagen	20
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>20</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	20
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
4.3	Restnutzungsdauer (in Anlehnung an § 4 (3) ImmoWertV)	21
4.4	Bodenwert	21
4.4.1	Entwicklungsstand	21
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	22
4.5	Sachwertverfahren in Anlehnung an §§ 35 – 39 ImmoWertV	23
4.5.1	Herstellung der baulichen Anlagen	23
4.5.2	Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks	25
4.5.3	Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes	26
4.5.3.1	Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale	26
4.5.3.2	Ansatz von Sachwertfaktoren	27
4.5.3.3	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV, Besonderheiten des Gemeinschaftseigentums	29
<b>5.</b>	<b>Verkehrswert</b>	<b>32</b>
	<b>Anlagen</b>	
	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, Auer Gasse 5, Gemarkung Schmalkalden, Flur 27, Flurstück 154, Sondereigentum an den Räumen der Wohnung im Hinterhaus, sämtlich mit Ziffer 1 des Aufteilungsplanes bezeichnet, 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 nur durch den Antragsteller ermöglicht (Hinterhaus, Eigentumswohnung Nr. 1).

Zum Ortstermin waren anwesend: ein Eigentümer  
Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider

## 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  
4500

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 Rechtliche Gegebenheiten

Gemarkung: Schmalkalden  
Grundbuchband Blatt 4500

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 Räumen der Wohnung im Hintergebäude, sämtliche mit Ziffer 1 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 entsprechend §§ 2, 5 und 11 ImmoWertV**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Entsprechend der schriftlichen Stellungnahme der Stadt Schmalkalden wurden folgende Angaben zu dem Grundstück Auer Gasse 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.

Die Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Hintergebäudes von Gewerbe/Werkstatt in Wohnhaus mit Dachgeschossausbau erfolgte 2001. Im Jahr 2002 wurde die Abgeschlossenheitsbescheinigung von 2000 (Teileigentumseinheit 1 mit Werkstatt, Lager, Büro) dahingehend geändert, dass diese Teileigentumseinheit in eine Eigentumswohnung Nr. 1 geändert wurde. Die Änderung der Teilungserklärung erfolgte dazu 2002.

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

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Schmalkalden-Meinungen 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, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

#### Denkmalschutz

Die Eigentumswohnung Nr. 1 im Hintergebäude des Flurstückes 154 ist nicht als Einzeldenkmal ausgewiesen, befindet sich jedoch im Denkmalensemble „Kernstadt“ (schriftliche Auskunft Thüringisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.02.1997).

Das Wohn- und Geschäftshaus (Vorderhaus, Teileigentumseinheit Nr. 2) ist als Einzeldenkmal ausgewiesen. Somit befindet sich die Eigentumswohnung Nr. 1 in dem Umgebungsschutz dieser Denkmalausweisung.

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

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Unter Berücksichtigung der bisherigen historischen Nutzung, wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:  
liegt nicht vor

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Die Flurstücke 154 bis 156 sind mit zwei straßenseitigen ehemaligen Wohn- und Geschäftshäusern bebaut, die als Pension aus- und umgenutzt wurden.

Das Flurstück 154 wurde dabei in zwei Eigentumseinheiten unterteilt. Danach gehört das historische Vorderhaus zur Teileigentumseinheit Nr. 2.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich ein ehemaliges Werkstattgebäude, das zu einem Wohnhaus um- und ausgebaut wurde.

Dieses Gebäude ist lt. Teilungserklärung die Eigentumswohnung Nr. 1. Die Zuwegung erfolgt durch den Hausflur des Vorderhauses Gebäude Auer Gasse 5 bzw. die Teileigentumseinheit Nr. 2.

In der weiteren Beschreibung wird überwiegend auf die Gebäudebeschreibung der Eigentumswohnung Nr. 1 Bezug genommen.



rückwärtige Gebäudeansicht mit Terrasse Eigentumswohnung Nr. 1



rückwärtige Gebäudeansicht Eigentumswohnung Nr. 1



seitliche Gebäudeansicht Eigentumswohnung Nr. 1 mit Hofansicht Pensionsbereich Auergasse 7



seitliche Ansicht



seitlich Ansicht und Zuwegung zum Gartenbereich



**Dachansicht Hinterhaus Eigentumswohnung Nr. 1**



**rückwärtige zugeordnete Gartenfläche**



**Terrasse der Eigentumswohnung Nr. 1**



rückwärtiger Durchgang zur Straße (Hinter der Stadt)



rückwärtige Ansicht Grundstück mit historischer Stadtmauer

**Hinterhaus, Beschreibung Eigentumswohnung Nr. 1**

- Baujahr: nicht genau bekannt, lt. Angaben zur Historie Pension „Barbara“ wurde das ursprüngliche Hintergebäude abgerissen und ca. 1957/58 neu aufgebaut, das Kellergewölbe blieb erhalten und ist deutlich älter
- Sanierung: Um- und Ausbau zu einem Wohnhaus ca. 2003
- Konstruktionsmerkmale: tlw. unterkellert, historische Gewölbetonne, Natursteinmauerwerk, Außenmauerwerk 24er Mauerwerk
- Geschossigkeit: eingeschossig, ausgebauter Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, WDVS (lt. Angaben eines Eigentümers ca. 8 cm), Styropordämmplatten, geklebt
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken (nach Angaben eines Eigentümers mit Stahlträgern Decke über EG verstärkt, Hängewerk ohne Ringanker)
- Treppen: KG Zugang giebelseitig massive Treppe, Zugang zum Hinterhaus massive Außentreppe, gefliest, Edelstahlhandlauf  
EG zum DG tlw.  
gewendelte Holzterasse, Holztrittstufen
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, lt. Bauunterlagen gedämmt Mineralwolle 16 cm, Spitzboden mit Gastherme und 100 l WW-Boiler, Boden Dielen, Firsthöhe ca. 1,70 m  
Zugang über gerade feststehende Holzterasse



Spitzboden

**- KG:**

Raumaufteilung: eine Gewölbetonne

**Ausstattung:**

Boden: Estrich  
 Wände: Natursteingewölbe, verfugt  
 Decken: Gewölbe  
 Türen: eine Tür  
 Fenster: ohne

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

**EG:**

Raumaufteilung: Flur, Abstellraum, Bad, Küche mit Treppenaufgang, ein größerer Wohnraum mit Zugang rückwärtige Terrasse, ein Zimmer, rückwärtige Terrasse

**Ausstattung:**

Boden: Fliesen  
 Wände: Trockenbau, tapeziert, halbhoher einseitiger Fliesenspiegel Küche  
 Decken: Trockenbau, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,45 m  
 Türen: Holz, tlw. mit Glaseinsatz  
 Fenster: PVC, Holzoptik  
 Verglasung: Isolierverglasung, tlw. blickdicht

E-Installation: unter Putz, ausreichende Anzahl von Steckdosen, Wechselsprechanlage

Sanitär: Bad mit: bodentiefer Dusche, Wanne, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden und Wände großformatige Fliesen, Waschmaschinenanschluss

Heizung: Fußbodenheizung, Kamineinbau (beidseitig zugänglich)

Terrasse: nach Angaben eines Eigentümers verzinkte Stahlunterkonstruktion, Naturstein-/Bruchsteinausfüllung, Eigenbau, Belag Bangkirai, elektrische Markise mit Wind- und Sonnenwächter (Angaben ein Eigentümer)



überdachter Innenhofbereich  
gemeinschaftliche Nutzung



Hauseingang Eigentumswohnung Nr. 1  
Außentreppe Sondernutzung



großer Wohnraum



großer Wohnraum



**Küche mit Treppenaufgang Dachgeschoss**



**Bad**



**kleiner Wohnraum**



Abstellraum und Zugang Keller  
Sondernutzungsrechte

**DG:**

Raumaufteilung: Flur, Bad, zwei Zimmer

**Ausstattung:**

**Boden:** Designbelag, nach Angaben eines Eigentümers ca. acht Jahre alt, tlw. schadhaft (ein Raum)

**Wände:** Trockenbau, tapeziert

**Decken:** Trockenbau, tapeziert, lt. Angaben eines Eigentümers Deckenkonstruktion mit Stahlunterzug verstärkt, Deckenhöhe bis ca. 2,40 m

**Türen:** Holz

**Fenster:** PVC, Holzoptik. tlw. liegende Holzfenster

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Wechselsprechanlage

**Sanitär:** kleines Bad mit: Dusche, WC, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden und tlw. Wände gefliest

**Heizung:** Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: gut



Flurbereich



Dachgeschoss

Zimmer



Zimmer Dachgeschoss



Zimmeransicht mit Zugang Spitzboden



Bad Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss

**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 Bruttogrundfläche (BGF) und Wohn-/Nutzflächen

Die Bruttogrundflächen und die Wohnflächen wurden nach DIN 277 (1987) ermittelt. Grundlage bildeten die vorliegenden baulichen Unterlagen.

#### 3.6.1 Ermittlung der Bruttogrundfläche

Wohnhaus EG/DG:

ca. 11,20 m	x	ca. 8,62 m	=	96,54 m <sup>2</sup>	x	2	=	193,08 m <sup>2</sup>
Keller								
ca. 6,00 m	x	ca. 7,50 m	=	45,00 m <sup>2</sup>	x	1	=	45,00 m <sup>2</sup>
Abstellraum								
ca. 3,10 m	x	ca. 3,10 m	=	9,61 m <sup>2</sup>	x	1	=	9,61 m <sup>2</sup>
							=	247,69 m <sup>2</sup>

#### 3.6.2 Wohnflächen, Eigentumswohnung 1

Die Wohnfläche wurde grob überschläglich anhand der Unterlagen der Aufteilungspläne entnommen bzw. tlw. anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

Danach beträgt die Wohnfläche im Erdgeschoss ca. 74 m<sup>2</sup> (ohne Terrasse) und im Dachgeschoss ca. 52,00 m<sup>2</sup>.

Somit wird von einer Wohnfläche von rd. 126 m<sup>2</sup> ausgegangen.

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

### 3.7 Zugeordnete Sondernutzungsflächen Eigentumswohnung 1, Gemeinschaftsflächen

Entsprechend der vorliegenden Teilungserklärung (UR 811/2000) wurden folgende Sondereigentume bzw. Sondernutzungsrechte für die Eigentumswohnung Nr. 1 vereinbart (in der Änderung der Teilungserklärung 903/2002 wurde die Zuordnung der Sondereigentume und der Sondernutzungsrechte nicht geändert).

Hinterhaus EG und DG (Grundfläche ca. 97 m<sup>2</sup>)

Gartenfläche ca. 165 m<sup>2</sup>

Abstellraum im Erdgeschoss des Vorderhauses (Sondernutzungsrecht)

Außentreppe zum Hinterhaus

Kellerraum unter Hinterhaus

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

### 3.8 Außenanlagen

**Einfriedung:** straßenseitig grenzständig Vorderhaus Auer Gasse 5, südliche Grundstücksgrenze rückwärtige Natursteinmauer (ehemalige Stadtmauer)

**Freiflächen/  
Gemeinschaftseigentum:** rückwärtiger Gartenbereich, Teichanlage, Schuppen  
Zugang zum Hinterhaus über Flur Vorderhaus und kleinen Innenhofbereich (Überdachung in Holzkonstruktion, PVC-Stegplatten)

## 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.

Im vorliegenden Fall ist diese Eigentumswohnung ein rückwärtig aufstehendes Einfamilienhaus.

Der Verkehrswert derartiger Grundstücke wird aber im Bewertungsfalle auf der Basis des Sachwertes (in Anlehnung an §§ 35 bis 39 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und den objektspezifischen Besonderheiten abgeleitet, da hier eine auf Ertrag ausgerichtete Nutzung nicht im Vordergrund steht (Eigennutzung) und eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kauffällen nicht gegeben ist.

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in den seltensten Fällen wegen einer zu erwartenden Rendite erworben. Bei der überwiegenden Mehrzahl der Interessenten steht die Schaffung eines Eigenheimes im Vordergrund. Auf eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dabei weitgehend verzichtet. Der Verkaufswert solcher Häuser orientiert sich daher vornehmlich an dem aus den Herstellungskosten resultierenden Sachwert. Eine Ertragsberechnung wird deshalb nicht durchgeführt. Ein Vergleichswertverfahren ist aufgrund der Spezifik der Eigentumswohnung in Verbindung mit den fehlenden Vergleichswerten nicht möglich.

### **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 1 (Hinterhaus) wird noch eine Restnutzungsdauer von 45 Jahren, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 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 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des 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 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 1:

$$382 \text{ m}^2 \quad \times \quad 110,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1/2 \quad = \quad 21.010,00 \text{ €}$$

## **4.5 Sachwertverfahren in Anlehnung an (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)**

### **4.5.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen**

Das Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale mit anschließender Bezugnahme auf Marktgegebenheiten. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Herstellungskosten der baulichen Anlagen (vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen) sowie die nach Erfahrungswerten oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten abgeleiteten Außenanlagen bzw. sonstige Anlagen zusammen (vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen).

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen- Raum oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen sowie mit dem Regionalfaktor und Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren,

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer vergleichbaren baulichen Anlage aufzuwenden wären.

#### **Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)**

Grundlage bilden die Normalherstellungskosten 2010 entsprechend der Anlage 4 in der ImmoWertV 2021 in Verbindung mit § 12 Abs. 5; Satz 3, gültig ab 01.01.2022.

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Dabei ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Hat ein Gebäude dabei in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundflächen angegeben und berücksichtigen keine regionalen Baupreisunterschiede.

Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstandard des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen.

Berechnungsschema zur Ermittlung eines gewichteten Standards und gewichteten Normalherstellungskosten								
Ausstattungsmerkmal	Standardeinstufungen					Wägungsanteil	Standard gewichtet	gewogene anteilige NHK
	1	2	3	4	5			
Außenwände		1,00				0,23	0,46	184,00
Dächer			1,00			0,15	0,45	138,00
Außentüren und Fenster			1,00			0,11	0,33	101,20
Innenwände		0,50	0,50			0,11	0,28	94,60
Deckenkonstr./Treppen		0,50	0,50			0,11	0,28	94,60
Fußböden			1,00			0,07	0,21	64,40
Sanitäreinrichtungen			1,00			0,07	0,21	64,40
Heizung			1,00			0,09	0,27	82,80
sonstige technische Einrichtungen			1,00			0,06	0,18	55,20
Summe						1,00	2,66	879,20
Typ bewertenden Gebäudes								
Typ 1.01/1.21	723,00	800,00	920,00	1.110,00	1.390,00			
(eingeschossig, ausgebautes DG, tlw. unterkellert)								

Anmerkung: Der zuständige Gutachterausschuss des Landkreises Schmalkalden-Meiningen sowie auch alle anderen Gutachterausschüsse in Thüringen werden erst zu einem späteren Zeitpunkt Regionalfaktoren für das Sachwertverfahren veröffentlichen.

### Anpassung der NHK anhand Baukostenindexveränderung

Baukostenindexveränderung (Stand III/2024/2021) = 100		1,303		
Durchschnitt 2010/2021:		0,709		
Baukostenindex:		1,303/0,709 = 1,84		
879,00 €/m <sup>2</sup>	x	1,84	= rd.	1.617,00 €/m <sup>2</sup>

Für die rückwärtige Terrasse, den Kamin und das Gartenhaus wird ein pauschaler Ansatz von 6.000,00 € berücksichtigt.

**Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (siehe 3.8) zur Gesamtnutzungsdauer (gemäß Anlage 1 zur ImmoWertV).

Die Alterswertminderung wurde linear angesetzt.

**4.5.2 Berechnung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks**

Gebäude	BGF m <sup>2</sup>	NHK €/m <sup>2</sup>	Herstellungskosten BGF x NHK
Hinterhaus	247,69	1.617,00	400.514,73 €
Alterswertminderungsfaktor	35,71 %		-143.023,81 €
Gebäudesachwert			257.490,92 €
Zeitwert Terrasse/Gartenhaus/Kamin			6.000,00 €

**vorläufiger Sachwert des Grundstücks**

Der Sachwert ergibt sich aus der Summe des Bodenwertes und dem Wert der baulichen Anlagen.

Gebäudesachwert		263.490,92 €
Außenanlagen	0,00 %	0,00 €
ohne Ansatz, da der Gutachterausschuss Schmalkalden- Meinungen die Außenanlagen bei der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht separat berücksichtigt hat		
Wert der baulichen Anlagen		263.490,92 €
Bodenwert		21.010,00 €
		284.500,92 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>285.000,00 €</b>

### 4.5.3 Ermittlung des marktangepassten, objektspezifischen Sachwertes

#### 4.5.3.1 Berücksichtigung der makro- und mikrobedingten Lagemerkmale

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 %  $\triangle$  34.570 Einwohner
  - Prognose im Jahr 2042: ca. 32,3 %  $\triangle$  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

#### 4.5.3.2 Ansatz von Sachwertfaktoren

Entsprechend den Vorgaben des § 35 (3) der ImmoWertV erfolgt eine Anpassung an die allgemeine Marktlage durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV.

Die Sachwertfaktoren sind von den örtlichen Gutachterausschüssen zu ermitteln (Grundlage § 193 Abs.5 Satz 2, Nr.2 im BauGB) und werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten abgeleitet. Der so ermittelte Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor).

Die Sachwertfaktoren sind im Wesentlichen abhängig von:

- der Gebäudeart
- dem Gebäudealter
- der absoluten Höhe des Sachwertes
- der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie
- den Besonderheiten des Gebäudes

Damit sind für den Ansatz der Marktanpassungsfaktoren insbesondere die absolute Höhe des vorläufigen Sachwertes, in Verbindung mit der Lage und dem Einzugsbereich der Immobilie, maßgebend.

Der Sachwert mit dem Marktanpassungsfaktor 1,00 ist der Sachwert, bei dem der Sachwert dem Verkehrswert entspricht. Je höher bzw. niedriger die Wirtschafts- und Kaufkraft innerhalb einer Region ist bzw. welche Prognosen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestellt werden, desto höher bzw. niedriger ist der Abschlag bzw. Zuschlag auf den Sachwert.

Ende 2023 wurden durch den Gutachterausschuss der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser in dörflichen und städtischen Lagen für den Zeitraum 2020 bis Mitte 2023 veröffentlicht.

Danach wurde, bezogen auf städtische Lagen und ein Bodenwertniveau von 75,00 €/m<sup>2</sup> (ein höheren Bodenrichtwert wurde nicht angegeben), bei einem vorläufigen Sachwert von 285.000,00 €, ein Sachwertfaktor in der Bandbreite zwischen 0,94 bis 0,93 ausgewiesen.

Dieser Auswertung lagen folgende, angegebene durchschnittliche Einflussfaktoren zu Grunde.

Baujahr:	1979
Restnutzungsdauer:	37 Jahre
Bodenrichtwert:	47,00 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	141 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	653 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche:	302 m <sup>2</sup>
Zeitraum der Untersuchung:	01/2020 bis 06/2023
Anzahl der Datensätze:	258

Diese Auswertung bezieht sich auf den Zeitraum ab 2020 bis Mitte 2023.

Das seit Februar 2022 deutliche veränderte Marktgeschehen (Ukraine-Krieg, Energiekrise, hohe Kerninflation sowie insbesondere hohe Finanzierungskosten, verabschiedetes Gebäudeenergiegesetz) hat zu einer deutlichen Kaufzurückhaltung auch bei Wohngrundstücken geführt.

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 Finanzierbarkeit nur noch bedingt umsetzbar ist.

In dem vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) Immobilienpreisindex für Wohnimmobilien Q 3/2024, nahmen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser deutschlandweit gegenüber dem Stand Q4/2022 um rd. 5,00 % 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 niedrigen 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 aufgrund der 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.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten, der in der Stichprobe des Gutachterausschusses deutlich höheren Wohnfläche, aber auch dem höheren Bodenrichtwertniveau des Bewertungsgrundstückes (und daher bessere Lagefaktoren) sowie den weiteren überwiegend negativen Nachfragefaktoren, wird ein Sachwertfaktor von 0,90 für angemessen erachtet.

$$285.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,90 \quad = \quad 257.000,00 \text{ €}$$

#### **4.5.3.3 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

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass das Hinterhaus als Einfamilienhaus mit Gartenanteil genutzt wird, es sich aber um eine Eigentumswohnung mit dem hälftigen Miteigentumsanteil handelt. Der zu nutzende Gartenanteil ist nicht eindeutig anhand eines Lageplanes definiert.

In der vorliegenden Teilungserklärung wurden keine Untereigentümergeinschaften für die beiden Eigentumseinheiten gebildet.

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

Die zu bewertende Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von rd. 126 m<sup>2</sup> ist somit ebenfalls zu 50 % an der Instandhaltung und den nicht separat zuordenbaren Bewirtschaftungskosten des gesamten Gemeinschaftseigentums zuständig.

Die Eigentumseinheit Nr. 2 umfasst das historische Wohn- und Geschäftshaus mit einer lt. Bauunterlagen angegebenen Wohn- und Nutzfläche von rd. 250 m<sup>2</sup>.

Somit hat lt. Teilungserklärung die Eigentumswohnung 1 überproportional (50 %) im Verhältnis der gesamten Wohn- und Nutzflächen beider Eigentumseinheiten (Wohnfläche der Eigentumseinheit 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 gegeben sein.

Eine Zufahrt zur Eigentumswohnung 1 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.

Die rückwärtige Gartenfläche ist als Sondernutzungsfläche der Eigentumswohnung Nr. 1 zugeordnet. Unmittelbar angrenzend befindet sich die rückwärtige Grünfläche (Flurstück 156), die von den Pensionsgästen genutzt werden kann (Pension Barbara Auergasse 5 und 7).

Um einen entsprechenden ungestörten Ruhebereich für die Eigentumswohnung Nr. 1 zu erhalten, wäre eine blickdichte Abgrenzung notwendig.

Bezogen auf diese negativen Gegebenheiten, erfolgt ein Abschlag von 20 % auf den eingeschätzten marktangepassten Sachwert.

$$257.000,00 \text{ €} \quad \times \quad 0,80 \quad = \quad \text{rd.} \quad 206.000,00 \text{ €}$$

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 tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Der Um- und Ausbau des Hintergebäudes bzw. der Eigentumswohnung Nr. 1 liegt über 20 Jahre zurück.

Mittel- bis kurzfristig ist daher von dem Austausch der Heizungsquelle sowie weiteren Instandsetzungen (u.a. Bodenbelag ein Zimmer im DG, Terrasseninstandsetzung) auszugehen.

Ein anteiliger Ansatz von rd. 15.000,00 € wird daher dafür eingeschätzt.

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Sachwert:

marktangepasster Sachwert:	206.000,00 €
anteilige Instandsetzung:	15.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Sachwert:	191.000,00 €

## 5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Wohneigentums in 98574 Schmalkalden, Auer Gasse 5, Eigentumswohnung Nr. 1, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**191.000,00 €**

### 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.

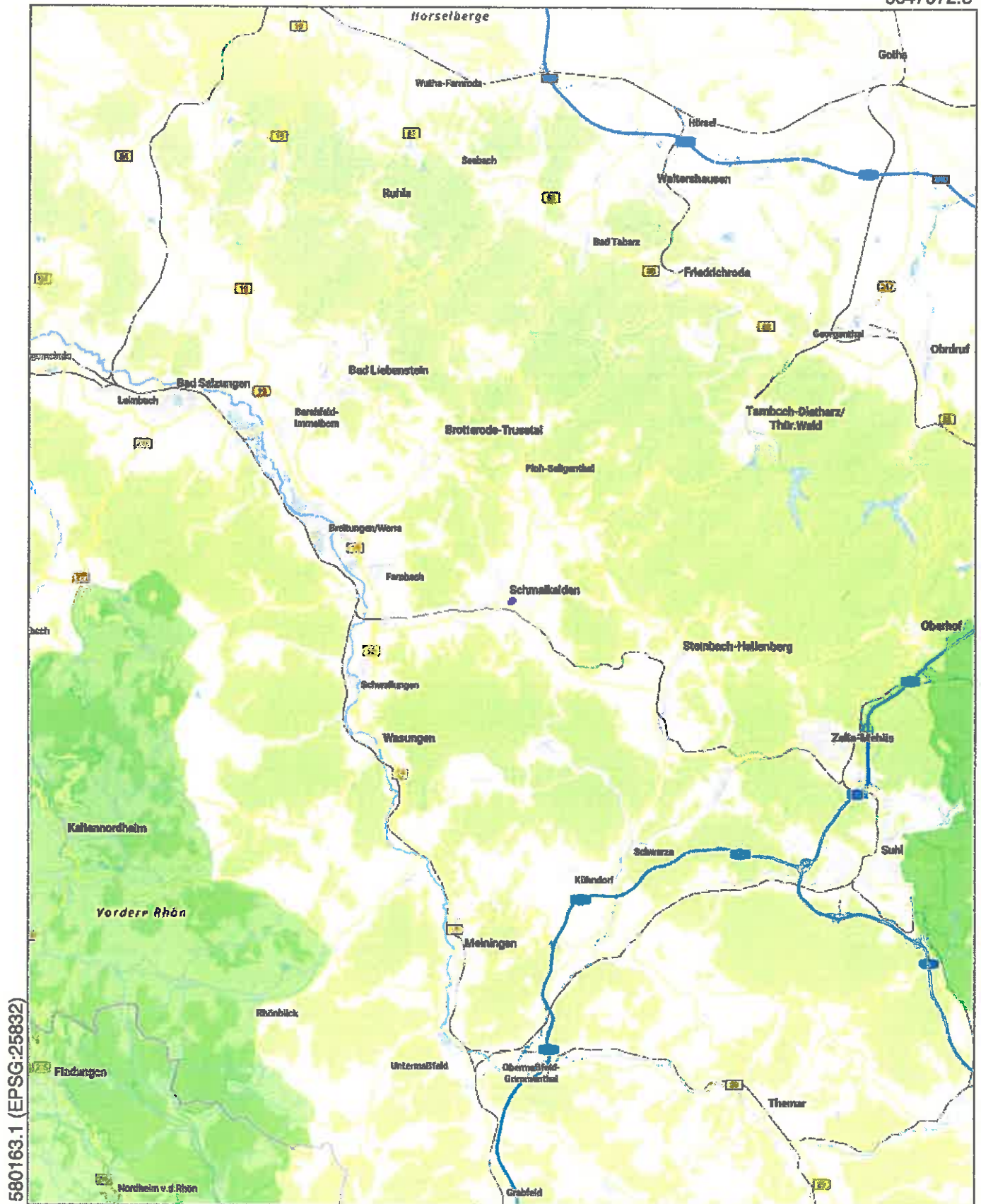
  
Dorothea Schneider

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



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



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

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



# 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
Bodenrichtwert [Euro/m <sup>2</sup> ]	110
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

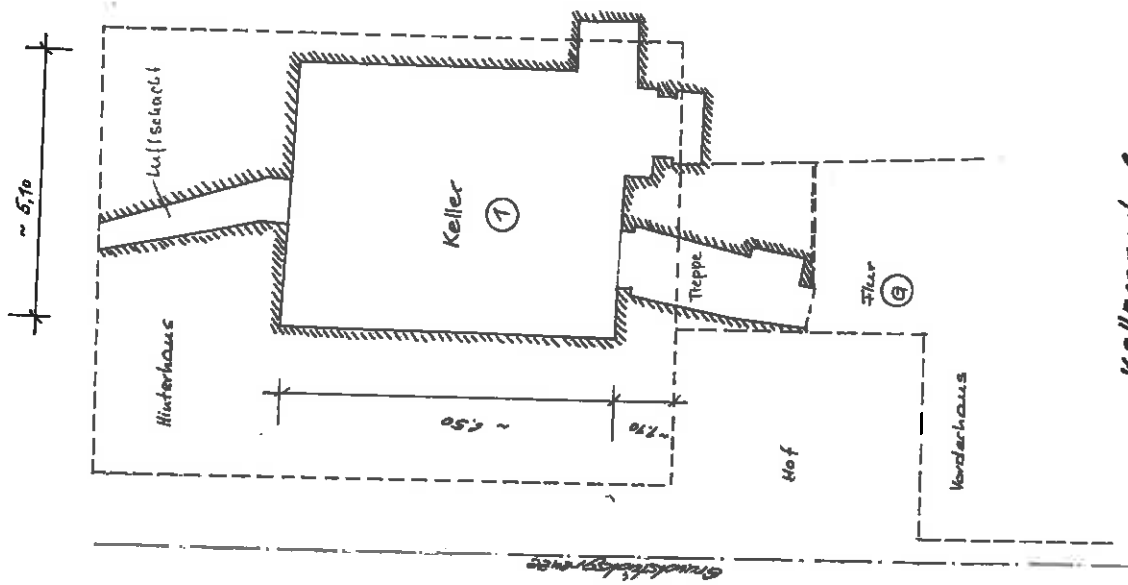
erstellt am:  
02.12.2024

Baugenehmigung

Umnutzung Werkstattgebäude  
in Wohnhaus



Zeichnungen lt.  
Abgeschlossenheits-  
bescheinigung



Kellergeschob

Bauherrin:  
 Barbara u. Ralf Milnarik  
 Haargasse 4  
 98574 SCHMALKALDEN

**EINGEGANGEN**  
 25. FEB. 2000  
 Landesamt Schmalkalden-Meiningen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Kreuzstraße 19 • 98817 Meiningen

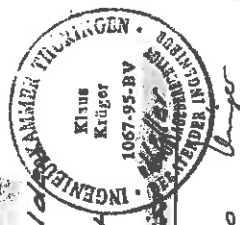
Bestandsezeichnung

Hintergebäude  
 Haargasse 5  
 in Schmalkalden

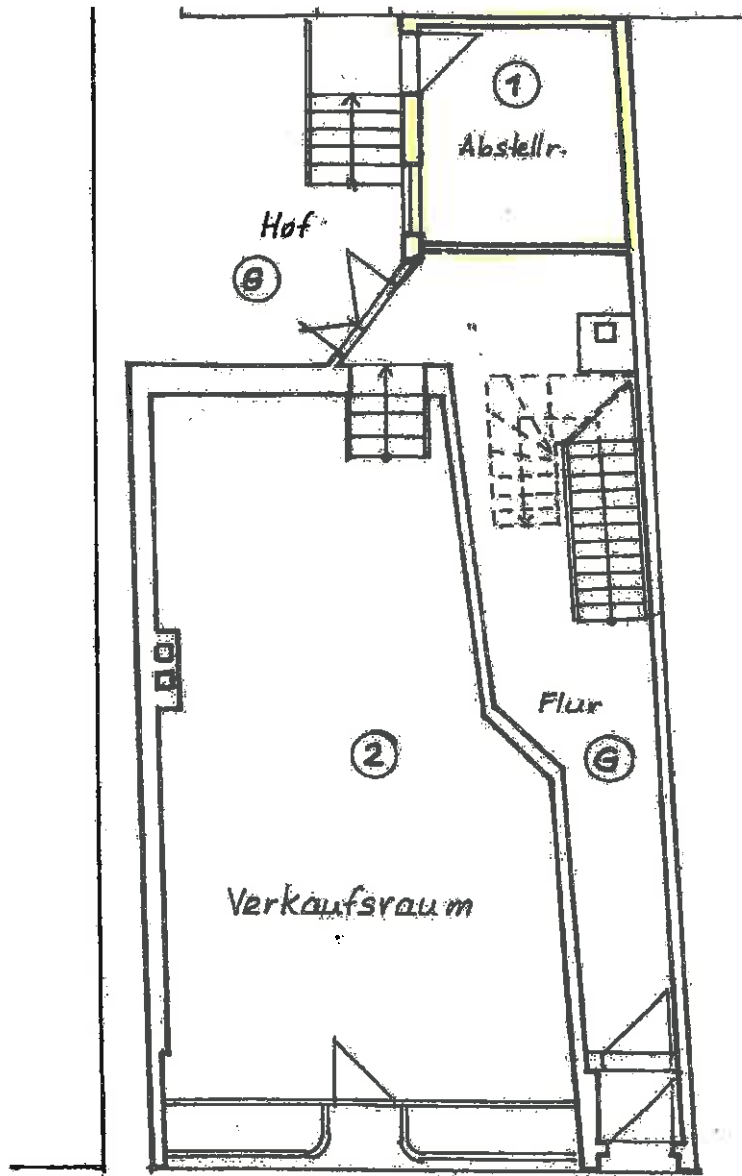
M 1:100

Fl. 27, Fl. st. 1994

Blatt 7a - Grundrisz

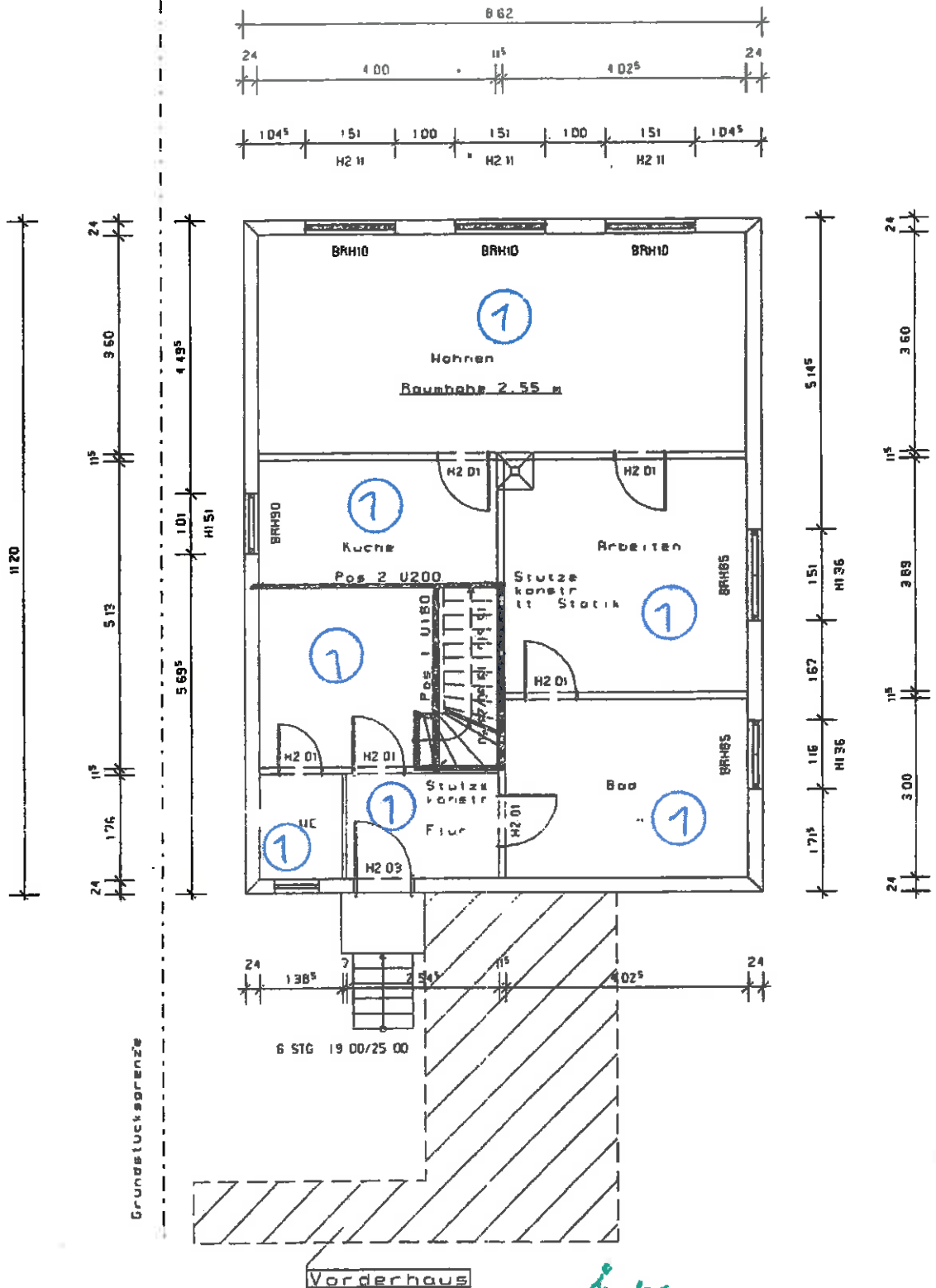


ING. BÜRO K. KRÜGER SCHMALKALDEN FEB. 2000



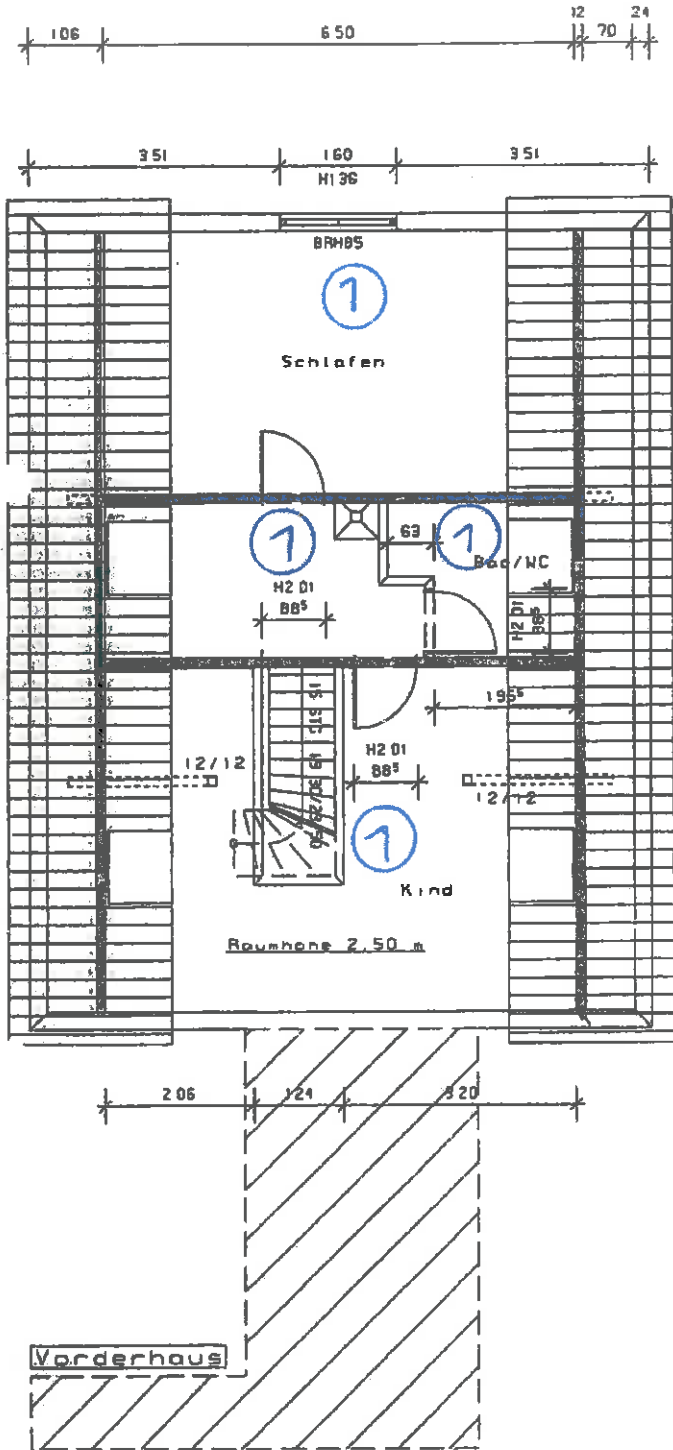
Erdgeschoss

ERDGESCHOSS



*Änderung*  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. *358-02-20*  
 Landratsamt Gelnhausen-Meiningen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Meiningen, den **20. FEB 2002**  
*Hoer*

OBERGESCHOSS



Baugenehmigung Nr. **03837-00-15**  
 Landratsamt Schmalkalden-Meiningen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Meiningen, den **26. Jan. 2001**  
 Im Auftrag Unterschrift

*Änderung*  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. **358-01-20**  
 Landratsamt Schmalkalden-Meiningen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Meiningen, den **20. FEB 2002**  
 Im Auftrag Unterschrift

**BRUHERR**  
 Barbara u. Ralf Milnerik  
 Hoergasse 4  
 98574 Schmalkalden

**PROJEKT**  
 Nutzungsänderung des  
 Hintergebäudes Auergasse 5  
 in 98574 Schmalkalden  
 Fl. 27, Flurstück 154

**DARSTELLUNG**  
 Grundrisse Erd- und Obergeschoß

Ingenieurbüro für Bauwesen  
 Dipl.-Ing. (TU) Klaus Krüger  
 Nanerottler Str. 5 Tel. + Fax. 03603 / 488 142  
 98574 Schmalkalden

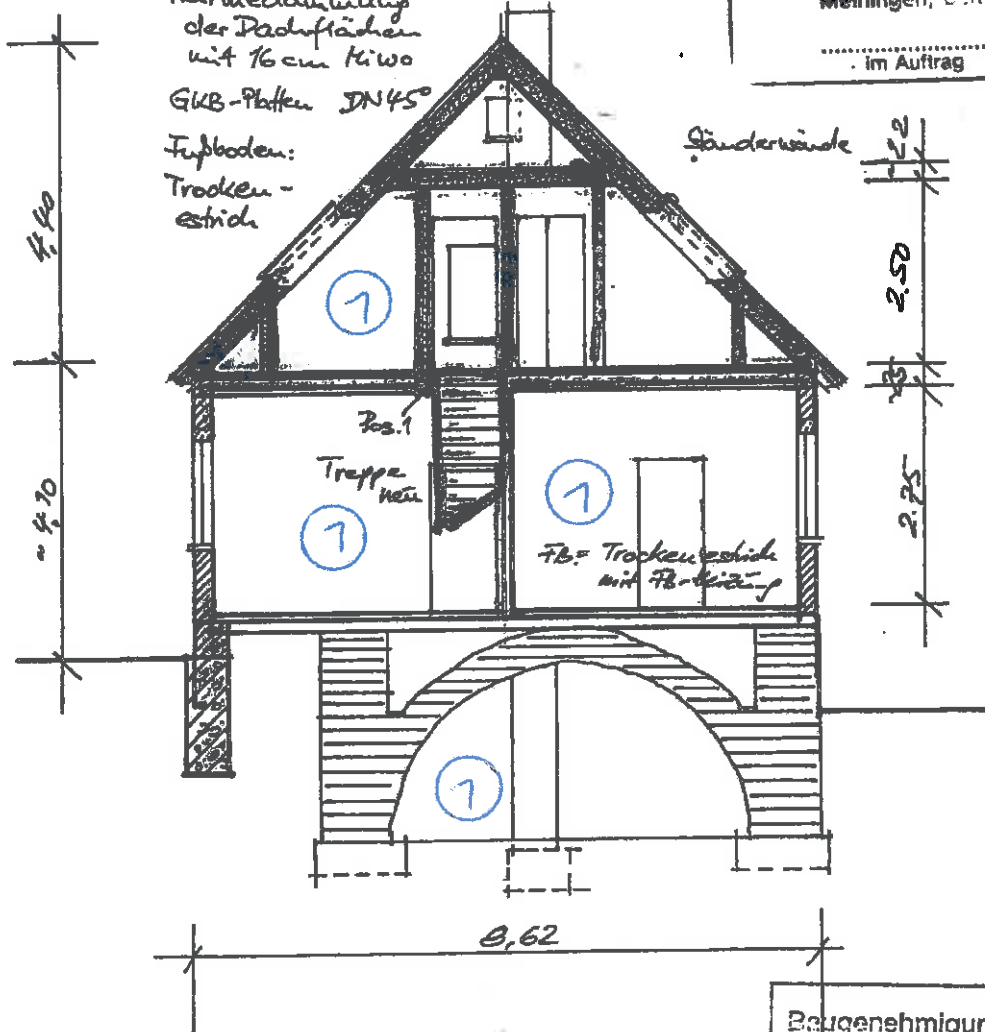
**MASZSTAB**  
 1 : 100

Schmalkalden, den 12.08.2000

**INGENIEURKAMMER THÜRINGEN**  
 Klaus Krüger  
 1067-95-BV  
 PLANBERECHTIGT  
 UNTERSCHRIFT

**Änderung**  
 Abgeschlossenheitsbescheinigung Nr. **358-01-20**  
 Landrat samt Schmalkalden-Meiningen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
**20. FEB 2002**  
 Meiningen, den .....  
 im Auftrag .....  
 Unterschrift **Storck**

DS:  
 Wärmedämmung  
 der Dachflächen  
 mit 16cm Kiwo  
 GKB-Platten DN45  
 Fußboden:  
 Trocken-  
 Estrich



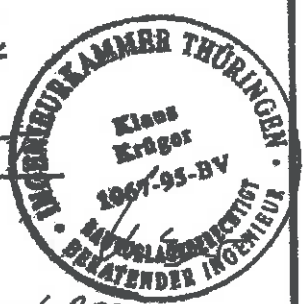
Baugenehmigung Nr. **03B37-00-15**  
 Landrat samt Schmalkalden-Meiningen  
 Untere Bauaufsichtsbehörde  
 Meiningen, den **26. Jan. 2001**  
 im Auftrag .....  
 Unterschrift .....

Bauherrn:  
 Barbara u. Ralf Milnarik  
 Haargasse 4  
 98574 Schmalkalden

Nutzungsänderung des  
 Hintergebäudes  
 Auergasse 5  
 in Schmalkalden  
 Flur 27, Fl.st. 154

M. 1: 100

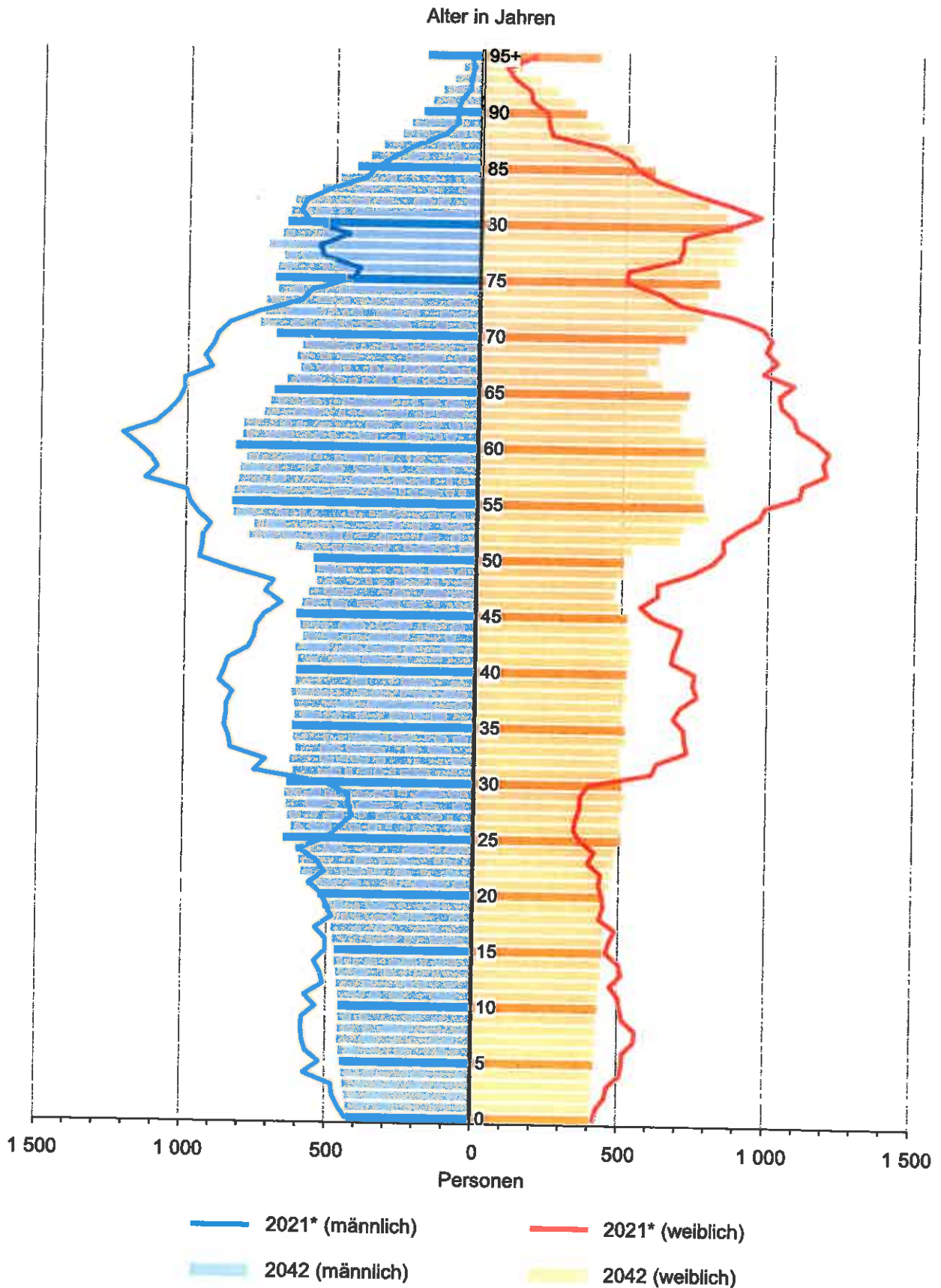
Blatt 3 - SCHNIT



# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

# Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

## Landkreis Schmalkalden-Meiningen



\* IST-Werte des Jahres 2021