

# Gutachten



98527 Suhl  
Rimbachstraße 51, 53b

Teileigentumseinheit SM

Az.: K 1/24



## **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 36 Seiten und 12 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten. Es wurde in vierfacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.**

**Unser Zeichen GZ 119/2024**

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: K 1/24

Unser Zeichen: GZ 119/24

PLZ: 98527 Ort: Suhl  
Straße: Rimbachstraße 51, 53b  
Teileigentumseinheit SM  
Miteigentumsanteil  
1.161,90/10.000

Gemarkung: Suhl  
Flur: 36  
Flurstücke: 186/6, 72/1, 187,  
188/1, 130/2  
Größe: 10.225 m<sup>2</sup> gesamt



**Kurzbeschreibung: Teileigentumseinheit, ehemaliger SB-Markt**

befindet sich östlich der Zentrumslage von Suhl, Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshauskomplex, insgesamt aufgeteilt in 17 Teileigentumseinheiten, 69 Eigentumswohnungen und 33 Tiefgaragenstellplätze

**Bewertung erfolgt anhand des äußeren Anscheins**

Bauteil 3, Rimbachstraße 51  
Baujahr 1999, Massivbauweise, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert

Teileigentumseinheit SM, Lage Hauptgebäude Erdgeschoss sowie im eingeschossigen Anbau

Separater Zählerraum im Kellergeschoss

Raumaufteilung:

Eingangsbereich, Windfang, Verkaufsbereich, Lager, Anlieferzone, Rampe, Tiefkühler, Kühlraum, WC-Anlagen, Neben- und Technikraum, Aufenthaltsraum

Ausstattung: nicht bekannt, vermutlich Be- und Entlüftungsanlage defekt

Nutzfläche: ca. 802 m<sup>2</sup>, Verkaufsfläche ca. 640 m<sup>2</sup>

Gesamtzustand: vermutlich hoher Sanierungs- und Umbauaufwand notwendig

Bewertungsstichtag: 17.05.2024

**Verkehrswert: 90.000,00 €**

- a) Es bestehen offensichtlich keine Mietverhältnisse.
- b) Zubehör konnte aufgrund der fehlenden Besichtigung nicht festgestellt werden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- e) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- f) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- g) Auf dem Grundstück befinden sich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- h) Die Anschrift lautet:        98527 Suhl, Rimbachstraße 51
- i) Zuständiger Schornsteinfeger:    Herr  
                                                 Maximilian Brandt  
                                                 Suhler Straße 36  
                                                 98587 Steinbach-Hallenberg
- j) Der Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.
- k) Es besteht eine WEG-Verwaltung (separates Schreiben).

## 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/Wertermittlungsstichtag                                                                                    | 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       | Nutzflächen                                                                                                             | 15        |
| 3.7       | Außenanlagen                                                                                                            | 15        |
| <b>4.</b> | <b>Wertermittlung</b>                                                                                                   | <b>16</b> |
| 4.1       | Definition des Verkehrswertes                                                                                           | 16        |
| 4.2       | Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                                                      | 16        |
| 4.3       | Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)                                                                                   | 17        |
| 4.4       | Bodenwert                                                                                                               | 17        |
| 4.4.1     | Entwicklungszustand                                                                                                     | 17        |
| 4.4.2     | Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)                                            | 18        |
| 4.5       | Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV                                                               | 19        |
| 4.5.1     | Vorbemerkungen                                                                                                          | 19        |
| 4.5.2     | Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten                                                                | 21        |
| 4.5.3     | Ertragsansätze                                                                                                          | 22        |
| 4.5.4     | Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)                                                                 | 24        |
| 4.5.5     | Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage                                                  | 25        |
| 4.5.6     | Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)              | 26        |
| 4.6       | Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben diverser dinglicher Rechte                                    | 29        |
| 4.6.1     | lfd. Nr. 1 bis 6 Transformatorenstation, Erdkabel, Mittel- und Niederspannungskabel, Gasleitungsrechte, Abwasserleitung | 29        |
| 4.6.2     | lfd. Nr. 7 Grenzbebauungsrecht                                                                                          | 29        |
| <b>5.</b> | <b>Verkehrswert</b>                                                                                                     | <b>30</b> |

## **Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Baulastenauskunft

Lagepläne Dienstbarkeiten

Sondernutzungsrecht Stellplätze für Teileigentumseinheit SM

Grundriss lt. Baugenehmigung

Grundriss lt. Teilungserklärung

Energieausweis

Bevölkerungsentwicklung

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Suhl, Az.: K 1/24  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck der Wertermittlung**

Verkehrswertermittlung der Teileigentumseinheit (ehemaliger Penny Markt) in 98527 Suhl, Rimbachstraße 51, 53b, im Aufteilungsplan mit SM bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten Nr. P 1 bis P 18, P 22 bis P 123 sowie dem weiter begründeten Sondernutzungsrecht an der Rampe zugewiesen., einschließlich des Gemeinschaftseigentums lt. Teilungserklärung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

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 30.04.2024 zur Ortsbesichtigung am 17.05.2024, 11.00 Uhr eingeladen. Gemäß telefonischer Information durch den Eigentümer vom 16.05.2024, gab dieser an, keine Besichtigung zu ermöglichen und auch keine Angaben zum Ausstattungsstandard machen zu wollen. Die Besichtigung der Teileigentumseinheit konnte daher nur nach dem äußeren Anschein erfolgen. Die Besichtigung der Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums wurden am 17.05.2024 durch den Bevollmächtigten des WEG-Verwalters ermöglicht.

Zum Ortstermin waren anwesend: Bevollmächtigter des WEG-Verwalters  
Frau Dipl.-Ing. Ök. D. Schneider - Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2024



**- Bewertungsliteratur/Sonstige Unterlagen**

|                                            |                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kleiber</b>                             | <b>Verkehrswertermittlung von Grundstücken,<br/>Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln<br/>10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage<br/>2023</b> |
| <b>Schmitz/Krings/Dahlhaus/<br/>Meisel</b> | <b>Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung<br/>Modernisierung/Umnutzung<br/>Verlag für Wirtschaft und Verwaltung<br/>Hubert Wingen Essen</b>                          |
| <b>Dröge</b>                               | <b>Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und<br/>Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005</b>                                                               |
| <b>Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris</b>      | <b>Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,<br/>8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015</b>                                                                                 |
| <b>Kröll/Hausmann/Rolf</b>                 | <b>Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,<br/>5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,<br/>Werner Verlag 2015</b>                            |

**Gerichtsbeschluss des Amtsgerichtes Suhl vom  
24.04.2024**

**Grundbuchauszug von Suhl/Suhl/Blatt 12655**

**IVD Immobilienverband Deutschland, Freistaat  
Thüringen Preisspiegel 2023/2024**

**Grundstücksmarktberichte 2020 bis 2023  
Gutachterausschuss Landkreis Schmalkalden-Meiningen,  
Landkreis Hildburghausen und kreisfreie Stadt Suhl**

**Mietspiegel der Stadt Suhl zum 01.01.2024**

**Bodenrichtwertinformation des Gutachterausschusses  
zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024**

**sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:**

- Stadtverwaltung Suhl vom 19.03.2023, 22.04./  
03.05.2021
- Zweckverband Wasser- und Abwasser Suhl „Mittlerer  
Rennsteig“ vom 23.05.2024
- Grundbuchamt Suhl vom 17.05.2024

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Suhl ist kreisfreie Stadt mit rd. 36.986 Einwohnern (Stand 31.12.2023, Thüringer Landesamt für Statistik vom 19.08.2024) und liegt mitten im Thüringer Wald
- in ca. 7 km Entfernung verläuft der bekannteste Höhenwanderweg Deutschlands - der Rennsteig
- Suhl hat unmittelbaren Anschluss an die Bundesautobahn A 71 Sangerhausen - Schweinfurt sowie die A 73 Suhl – Lichtenfels/Bamberg
- über die A 71 besteht Anschluss an die A 4 Kirchheimer Dreieck - Görlitz am Erfurter Kreuz in ca. 55 km Entfernung
- zur Stadt gehören zehn eingemeindete Dörfer

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- Grundstück befindet sich östlich der unmittelbaren Zentrumslage von Suhl, ca. 600 m von der Fußgängerzone entfernt
- die Umgebungsbebauung ist überwiegend geprägt von in offener Bauweise errichteter Bebauung wie Altgewerbebebauung, sanierte Bürogebäude sowie Wohn- und Mischbebauung
- Anschluss an den ÖPNV besteht in unmittelbarer Nähe (Bushaltestelle)
- weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter bestehen Richtung Fußgängerzone
- eine Kindertagesstätte befindet sich schräg gegenüber des Bewertungsobjektes, verschiedene Schulen können ebenfalls im Stadtzentrum besucht werden
- ärztliche Versorgung besteht ebenfalls ausreichend im Stadtzentrum

- Topographie  
überwiegend eben, tlw. im rückwärtigen Bereich leicht abfallend

- verkehrstechnische Erschließung  
innerstädtische Durchgangsstraße

- innere Erschließung  
Zufahrten vorhanden (Rimbachstraße und Schillerstraße)

- Versorgung/Entsorgung  
voll erschlossen mit Strom, Wasser, Gas, öffentlicher Kanal

**3.3 Rechtliche Gegebenheiten**

Gemarkung: Suhl

Grundbuchband Blatt 12655

| lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Lagebezeichnung                 | Größe in m² | Miteigentumsanteil |
|----------|------|-----------|---------------------------------|-------------|--------------------|
| 1        | 36   | 186/6     | Rimbachstraße 51, 10.163<br>53b |             | 1.161,90/10.000    |
|          | 36   | 72/1      | Rimbachstraße                   | 1           |                    |
|          | 36   | 187       |                                 | 41          |                    |
|          | 36   | 188/1     | Rimbachstraße                   | 17          |                    |
|          | 36   | 130/2     | Rimbachstraße                   | 3           |                    |

verbunden mit dem Sondereigentum an der Teileigentumseinheit (Penny-Markt), im Aufteilungsplan gekennzeichnet mit der Nr. SM.

Sondernutzungsrechte an den Kfz-Frestellplätzen P 1 bis P 18; P 22 bis P 123 sowie dem weiter begründeten Sondernutzungsrecht an der Rampe ausgewiesen

- 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: diverse Leitungsrechte

Grenzbebauungsrecht

Zwangsversteigerungsvermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 03.04.2024 vor.

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

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

Die Stadt Suhl teilte dazu am 03.05.2024 folgende Informationen mit:

- es existiert kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen
- ein Bebauungsplan liegt nicht vor, das Grundstück befindet sich nicht innerhalb von städtebaulichen Satzungen, keine Lage in sonstigen Schutzgebiete, keine Veränderungssperre
- das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt

Durch das Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation vom 04.04.2024 wurde mitgeteilt, dass sich das Grundstück nicht innerhalb eines Flurbereinigungsverfahrens befindet.

#### **3.4.2 Baurecht**

Die Teileigentumseinheit ist Bestandteil eines Ende der 90er Jahre des 20. Jh. neu errichteten Wohn- und Geschäftshauskomplexes (Rimbachzentrum). Die Baugenehmigung wurde dazu 1996 erteilt. Es wird unterstellt, dass alle Auflagen aus der Baugenehmigung vollumfänglich erfüllt wurden.

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

Die Gesamtanlage ist in 69 Eigentumswohnungen und ursprünglich in 17 Gewerbeeinheiten unterteilt. Der Gebäudekomplex verfügt über vier separate Hauseingänge. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die Teilungserklärung mit diversen Nachträgen wurden 1996 bis 1999 erteilt.

Baulasten bestehen lt. Auskunft der Stadt Suhl wie folgt:

- Eintragung einer Sicherung des Zugangs und der Zufahrt zugunsten der Flurstücke 186/7 und 186/8
- Eintragung der Sicherung eines Mischwassersammlers zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser und Abwasser

Die Lage dieser Baulasten ist anhand der Anlage ersichtlich.

Anders als die Grunddienstbarkeit sichert die Baulast die Stellung des Grundeigentümers nicht zivilrechtlich. Um ein Nutzungsrecht des Begünstigten zu begründen, ist eine gesonderte privatrechtliche Vereinbarung notwendig (sog. „Doppelsicherung“). Für den Begünstigten besteht allenfalls ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidungen über die Durchsetzung einer Baulast.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Der begünstigte Eigentümer hat auch keinen Nutzungsanspruch.

Somit wird keine Wertminderung für diese Baulasten eingeschätzt, da ggf. insbesondere für die Geh- und Zufahrtsbaulast ein Nutzungsentgelt verlangt werden könnte.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachgewiesen.

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

Seit 2019 werden in Thüringen keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben. Nach schriftlicher Information durch den Zweckverband Wasser und Abwasser vom 23.05.2024, ist das Grundstück an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Energieausweis:

verbrauchsabhängiger Ausweis (Anlage)

Endenergieverbrauch: 73,60 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch 80,90 kWh/(m² a)

Stand 2019

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus ist aufgeteilt in 17 Teileigentumseinheiten, 69 Eigentumswohnungen, 33 Tiefgaragenstellplätze sowie acht Lagerräume entsprechend den Unterlagen aus dem Jahr 1998.

Nachfolgend bezieht sich die Gebäudebeschreibung auf die betreffende, nur von außen besichtigte Teileigentumseinheit SM sowie das Gemeinschaftseigentum.



Außenansicht



Außenansicht



**Parkplatz Sondernutzungsrecht Teileigentumseinheit SM**



**Parkplatz Sondernutzungsrecht Teileigentumseinheit SM**



**seitliche Ansicht Gebäudekomplex**



**rückwärtige Ansicht eingeschossiger Anbau mit Rampe  
Teileigentumseinheit SM**



**begrünter Dachbereich Anbau Teileigentumseinheit SM**



**Wohn- und Geschäftshauskomplex, Bereich Teileigentumseinheit SM, Bauteil 3**

- Baujahr: 1999
- Konstruktionsmerkmale: Massivbauweise, Stahlbetonstreifenfundamente, Außenwände Stahlbeton, Innenwände Kalksandsteinwände, tlw. Trockenbau, unterkellert
- Geschossigkeit: dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Bereich Teileigentumseinheit SM überwiegend eingeschossig im Anbau
- Fassade: verputzt, lt. Baubeschreibung Thermoaußenhaut
- Decken: massiv
- Treppen: zweiläufiges, massives Treppenhaus, Werksteinbelag, Aufzugsanlagen (lt. Beschluss der Eigentümergemeinschaft zahlt die Teileigentumseinheit keine Umlage zu den Aufzugsanlagen)
- Dach: Wohn- und Geschäftshauskomplex: Holzkonstruktion, Satteldach, Betondachsteindeckung, gedämmt eingeschossiger Anbau für Sondereigentum SM: massiv, Flachdach, begrünt  
Eingangsbereich der Teileigentumseinheit überdacht in Metall-/ Glaskonstruktion
- KG:  
Raumaufteilung: tlw. besichtigt, Tiefgaragenstellplätze, Neben- und Technikräume, separater Zählerraum für Teileigentumseinheit SM

**Ausstattung:**

- Boden: Beton, Estrich
- Wände: verputzt
- Decken: verputzt
- Türen: Metall, Holz
- Fenster: PVC, tlw. Metall
- E-Installation: über Putz
- Heizung: Heizungsanlage für die Gebäudeteile Haus- Nr. 51, 53, 53 a und b und Markt SM, Baujahr 1998, für Teileigentumseinheit SM keine zentrale WW-Aufbereitung
- Technik: für die notwendige Entwässerung der Ladenflächen im Erdgeschoss wurde eine Doppelhebeanlage installiert, diese wurde lt. WEG Verwaltung im Jahr 2022 erneuert



**Tiefgarage**



**Heizung**

**Beschreibung Teileigentumseinheit SM, Gebäudeteil 3, Rimbachstraße 51:**

Diese Einheit konnte nur von außen besichtigt werden, die Angaben über den Ausstattungsstandard erfolgten daher neben der äußeren Inaugenscheinnahme auch anhand von Annahmen und Vermutungen.

**- EG:**

**Raumaufteilung:** Eingangsbereich, Windfang, Verkaufsbereich, Lager, Anlieferzone, Rampe, Tiefkühler, Kühlraum, WC-Anlagen, Neben- und Technikraum, Aufenthaltsraum (lt. Bauunterlagen)

**Ausstattung:**

**Boden:** Werksteinbelag, vermutlich erhebliche Gebrauchsspuren

**Wände:** verputzt

**Decken:** verputzt, Verkaufsbereich Odenwalddecke, nicht stützenfrei

**Türen:** PVC, Metall, Holz, Eingangsbereich Automatiktür

**Fenster:** tlw. feststehende Schaufensterbereiche PVC/Alu, Anbau PVC, vergittert

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** vermutlich über und tlw. unter Putz

**Sanitär:** vermutlich innen liegende WC-Anlagen, Boden und Wände gefliest, Standard des Baujahres

**Heizung:** Heizung über Deckenlüfter über Klima- und Lüftungsautomatik, nach Angaben des zuständigen Objektbetreuers defekt, nicht mehr reparabel, Nebenräume Plattenheizkörper

**Treppe:** Metallaußentreppe am eingeschossigen Anbau sowie massive Betonaußentreppe

**- Gesamtzustand:** vermutlich hoher Sanierungs- und Umbauaufwand notwendig



**Eingangsbereich Teileigentumseinheit**



**seitliche Ansicht eingeschossiger Anbau Teileigentumseinheit SM und Tiefgaragenzufahrt**



**rückwärtige Ansicht eingeschossiger Anbau**



**Rampe, Anlieferung**

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

### 3.6 Nutzflächen

Die Nutzflächen wurde aus den Unterlagen zur Baugenehmigung übernommen.

Diese unterteilen sich, entsprechend den Angaben aus der Baugenehmigung wie folgt:

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Verkaufsfläche:            | ca. 600,45 m <sup>2</sup> |
| Windfang Ein- und Ausgang: | ca. 13,38 m <sup>2</sup>  |
| Aufsichtsbüro:             | ca. 8,38 m <sup>2</sup>   |
| Lager:                     | ca. 99,98 m <sup>2</sup>  |
| Anlieferung:               | ca. 20,48 m <sup>2</sup>  |
| Kühlraum/Tiefkühlraum:     | ca. 16,82 m <sup>2</sup>  |
| Sozial- und Sanitärräume:  | ca. 43,53 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtnutzfläche:          | ca. 803,02 m <sup>2</sup> |

Entsprechend der Teilungserklärung beträgt die zugeordnete Nutzfläche für die Teileigentumseinheit SM rd. 802 m<sup>2</sup>.

Diese Angabe wird auch in der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt.

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

### 3.7 Außenanlagen

**Einfriedung:** überwiegend ohne  
**Freiflächen:** angelegte und markierte Außenstellplatzflächen vor der Teileigentumseinheit SM und den weiteren ehemaligen Shops, Boden Betonverbundpflaster, tlw. uneben, tlw. sanierungsbedürftig, im rückwärtigen Bereich des eingeschossigen Anbaus der Teileigentumseinheit Bitumenbelag und tlw. Betonverbundpflaster, tlw. Schrankenanlage

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

Die Teileigentumseinheit wurde in den 90er Jahren als Einzelhandelseinkaufsmarkt konzipiert und auch genutzt. Somit ist diese Teileigentumseinheit als Renditeobjekt einzustufen.

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.

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren kann nicht angewandt werden, da für diese Art der Teileigentumseinheit eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV nicht ermittelt werden konnte. Ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss ergab lediglich drei nur sehr eingeschränkt vergleichbare Kauffälle von Teileigentumseinheiten in Suhl bzw. Zella-Mehlis (Kaufälle zwischen 5.000,00 € bis 115.000,00 € zwischen 230 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup>).

#### **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 des Baujahres und des vermuteten Ausstattungsstandards, kann von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen werden.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

#### **4.4 Bodenwert**

##### **4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

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

|                             |                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| Bodenrichtwertnummer:       | 424006                                           |
| Bodenrichtwert:             | 77,00 €/m <sup>2</sup>                           |
| Entwicklungszustand.        | baureifes Land                                   |
| abgabenrechtlicher Zustand: | erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und ThürKAG |
| Nutzungsart:                | Mischgebiet                                      |
| Bauweise:                   | offen                                            |
| Grundstücksfläche:          | 700 m <sup>2</sup>                               |
| Stichtag:                   | 01.01.2024                                       |

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

Straßenfronten: ca. 180 m zur Rimbachstraße  
ca. 48 m zur Schillerstraße

Tiefe: zwischen ca. 48 m bis ca. 110 m

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

Bodenwertanteil Teileigentumseinheit SM

10.225 m<sup>2</sup> x 77,00 €/m<sup>2</sup> x 1.161,90/10.000 = 91.479,00 €

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



#### 4.5 Ertragswertverfahren ( in Anlehnung § 27 bis § 34 ImmoWertV)

##### 4.5.1 Vorbemerkungen

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

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

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

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

##### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

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

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

Durch die zuständigen Gutachterausschüsse der Landkreise Schmalkalden-Meiningen, Hildburghausen und der Stadt Suhl wurden im Grundstücksmarktbericht 2023 (veröffentlicht Dezember 2023) Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser und Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Danach wurde ein gemeinsamer durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 4,36 % (Bandbreite 3,91 % bis 4,81 %) angegeben.

Dabei wurde eindeutig nachgewiesen, dass eine deutliche Absenkung des Liegenschaftszinssatzes im Zeitablauf (2020 bis Ende 2022) erkennbar und eine deutliche Steigerung des Liegenschaftszinssatzes mit steigendem Rohertrag erkennbar war.

Eine getrennte Untersuchung in Bezug auf den Liegenschaftszinssatz von Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern erfolgte dabei nicht.

Die durchschnittlichen Werte für die wesentlichen Einflussfaktoren zum Liegenschaftszinssatz wurden für diese Stichprobe wie folgt angegeben:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Baujahr:                   | 1974                |
| Restnutzungsdauer:         | 33 Jahren           |
| Wohn- und Nutzfläche:      | 563 m <sup>2</sup>  |
| Bodenrichtwert:            | 49 €/m <sup>2</sup> |
| Standardstufe:             | 2,60                |
| Zeitraum der Untersuchung: | 02/2020 bis 04/2023 |

Somit zeigt es sich, dass diese Auswertung nicht geeignet ist, das wirtschaftliche Risiko der zu bewertenden Teileigentumseinheit abzubilden.

Es wird daher hilfsweise auf die Angaben der Fachliteratur Bezug (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln, 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023 sowie IVD-Deutschland) genommen.

Danach werden für Verbrauchermärkte Liegenschaftszinssätze in der Bandbreite zwischen 6,00 % bis 8,50 % angegeben.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend, näher beschriebenen Risiken (Punkt 4.5.3 und 4.5.5), wird ein Liegenschaftszinssatz von 7,50 % berücksichtigt.

### **Reinertrag**

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

#### 4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten

Die mikro- und makroökonomischen Ausgangsdaten zeigen eine befriedigende Tendenz der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung auf.

Entsprechend den Angaben aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Suhl wird die Stadt mit einem Durchschnittsalter von über 46,7 Jahren und einem mittleren Niveau ausgewiesen.

- Arbeitslosenquote im Arbeitsagenturbezirk Suhl, Stichtag Juli 2024 ca. 7,6 %
- einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennziffernindex ca. 98,2 % je Einwohner (Stichtag 2024)
- Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Suhl (Quelle: Landesamt für Statistik, Gebietsstand 31.12.2021):
  - Entwicklung (2022 von 37.200 Einw.) bis 2042      - 28,6 %
  - Altersstruktur:
    - Anteil der über 65jährigen 2022:    ca. 32,3 %       $\Delta$  12.010 Einwohner
    - Prognose im Jahr 2042:              ca. 36 %       $\Delta$  9.570 Einwohner
- Bevölkerung im Erwerbsalter nimmt bis zum Jahr 2042 um – 33,9 % ab

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognose im Oktober 2022, wird die Stadt Suhl wie folgt eingestuft:

- Gesamtindex Platz 372 von 400 Städten und Landkreisen
- es bestehen hohe Zukunftsrisiken hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- der Indikator Wohlstand & Soziale Lage erreicht mit Platz 315 die „beste“ Platzierung

### 4.5.3 Ertragsansätze

Die Teileigentumseinheit SM wurde nach Angaben der Verwaltung nur wenige Jahre nach der Errichtung als Discount-Lebensmittelmart genutzt. Ab 2020 wurde es für ein knappes Jahr wieder als Lebensmitteleinzelhandelsmarkt (ohne Alkoholverkauf) betrieben. Seit diesem Zeitraum steht die Einheit leer.

Eine übliche Checkliste in Bezug auf die negativen und positiven Merkmale in Bezug auf den Mikrostandort, Gebäudezustand, Mietflächen und Nutzer stellt sich dabei, entsprechend den Angaben aus der Fachliteratur, wie folgt dar:

#### Mikrostandort:

|                        | positiv              | negativ                  |
|------------------------|----------------------|--------------------------|
| Lage:                  | 1 A Lage             | Isolationsstandort       |
| unmittelbare Nachbarn: | guter Branchenmix    | nur Wohnen               |
| Visibilität:           | weit sichtbar        | nicht sichtbar           |
| Erschließung:          | guter ÖPNV Anschluss | kein ÖPNV Anschluss      |
| Parkplätze:            | eigene               | keine                    |
| Baurecht:              | viele Nutzungen      | keine Nutzungsänderungen |

#### Gebäudezustand

|                          | positiv                                                    | negativ                                                   |
|--------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Gebäudezustand:          | gut                                                        | Altbau mit Mängeln                                        |
| Gebäudezustand Nachbarn: | Neubauten                                                  | Altbauten mit Mängeln                                     |
| Visibilität:             | weit sichtbar                                              | nicht sichtbar                                            |
| Vorzone/Gehweg:          | breite Gehwege<br>Verweilmöglichkeiten                     | enge Transitlage                                          |
| Zugang:                  | ebenerdig, großer<br>Eingang, direkt einsehbar             | kleiner Eingang, Treppe<br>keine Einsehbarkeit            |
| Schaufenster:            | durchgängig großzügige<br>Schaufensterfront                | keine Schaufenster                                        |
| Energie:                 | zeitgemäßes Energie<br>management, niedrige<br>Nebenkosten | hohe Nebenkosten, unzeit-<br>gemäßes<br>Energiemanagement |

**Mietflächen**

|                           | positiv                                | negativ                                         |
|---------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Gesamtmietfläche:</b>  | großzügig, für viele Branchen geeignet | unzureichend unterhalb der Mindestbetriebsgröße |
| <b>Zuschnitt:</b>         | eine große viereckige Fläche           | Flächenlabyrinth                                |
| <b>Raumhöhe:</b>          | großzügig                              | sehr niedrig                                    |
| <b>Raumelemente:</b>      | keine vorhanden                        | viele, hoher Umbaubedarf                        |
| <b>Lager/Anlieferung:</b> | ebenerdig, direkte Anlieferung         | getrennte Anlieferzone                          |

Im vorliegenden Fall weist die Teileigentumseinheit nur eine Verkaufsfläche von rd. 620 m<sup>2</sup> auf und ist somit für heutige Bedürfnisse der Kunden und Betreiber zu klein (üblicherweise 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Bauordnungsrechtlich und bautechnisch ist eine Erweiterung dieser Verkaufsfläche nicht möglich.

Für die unmittelbare, insbesondere überwiegend ältere Kundschaft wäre ein Einkaufsmarkt in dieser Lage sehr wünschenswert.

Unter Berücksichtigung dieses Einzugsgebietes, in Verbindung mit der Größe der Verkaufsfläche, kann aber nur eine untergeordnete Umsatzrendite eingeschätzt werden. Dazu kommen die in den letzten Jahren erheblichen Preissteigerungen sowohl im Food als auch im Non Food Bereich, in Verbindung mit der deutlichen Überalterung der Bevölkerung in Suhl und den damit einhergehenden geringeren frei verfügbaren finanziellen Mitteln.

Im aktuellen IVD-Mietspiegel Thüringen 2023/2024 werden für Suhl folgende Nettomietpreise für Einzelhandel, Büros und Hallenflächen ausgewiesen:

|                                                                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Einzelhandel, Nebenkern, 1 b groß bis 100 m <sup>2</sup> :           | 4,00 €/m <sup>2</sup> |
| Spitzenwert:                                                         | 6,00 €/m <sup>2</sup> |
| Büro, mittlerer Standard:                                            | 4,50 €/m <sup>2</sup> |
| Hallenflächen bis 500 m <sup>2</sup> , guter Nutzwert:               | 3,00 €/m <sup>2</sup> |
| Hallenflächen zwischen 500 m <sup>2</sup> bis 1.000 m <sup>2</sup> : | k.A.                  |

Im vorliegenden Fall stehen die im Erdgeschoss ursprünglich konzipierten Shops leer bzw. es wurden diese Nutzflächen in dienstleistungsgeprägte Nutzungen umgewandelt (kleiner Shop mit Bäcker/Fleischverkauf, Friseur, Pflegedienst, Tierarzt, Hebammenpraxis, Versicherungsbüro, Physiotherapie).

Somit existieren keine Ankermieter, die eine entsprechende Nachfrage auch über das unmittelbare Umfeld hinaus generieren würden.

Unter Berücksichtigung dieser Angaben, den teilweise negativen Lagemerkmalen sowie der Größe der Teileigentumseinheit, wird eine marktübliche Nettokaltmiete (nach Instandsetzungen der defekten Klima- und Lüftungsautomatik sowie weiterer notwendigen Instandsetzungen im Gemeinschafts- und vermutlich Sondereigentum) von 3,00 €/m<sup>2</sup> eingeschätzt.

Bei diesem niedrigen Ansatz der Nettokaltmiete wird auch die fehlende Umnutzungsfähigkeit/Drittverwendung mit berücksichtigt. Durch die Übertiefe, die Deckenhöhe sowie die Mikrolage ist weder eine Umnutzung in Wohnungen noch im Bereich Lager/Logistik wirtschaftlich und baurechtlich darstellbar.

In der Gemeinschaftsordnung wurde festgelegt, dass die der Teileigentumseinheit SM (Hausgemeinschaft 3) zugeordneten Außenstellplätze (P 1 bis P 8 und P 22 bis P 123, insgesamt 145 Stellplätze, davon zwei Behinderten Stellplätze, auf einem Stellplatz steht ein Altkleidercontainer) auch den Besuchern der Gewerbeeinheiten in den Hausgemeinschaften 1 und 2 zur Verfügung gestellt werden. Die jeweiligen Nutzer haben sich an den Kosten des laufenden Betriebs und der Unterhaltung im Maß ihrer Nutzung zu beteiligen.

Aktuell wird der Parkplatz überwiegend von Fremdnutzern der angrenzenden Gewerbeeinheiten (Pflegestation Rimbachstraße 47) sowie diversen anderen Mietern genutzt.

Da es keine Abzäunung gibt, ist eine Überwachung und Überprüfung der nicht berechtigten Nutzer nur sehr eingeschränkt möglich bzw. dies bedürfte einen höheren technischen Aufwand.

Für die als Sondernutzungsrechte zugeordneten Außenstellplätze werden daher keine separaten Mieterträge ermittelt. Diese Nutzungen sind indirekt im Ansatz der Nettokaltmiete für den SB Markt mit enthalten.

#### **4.5.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der ImmoWertV (Stand 01.01.2024) wie folgt eingeschätzt:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Verwaltungskosten:     | 3 % des Rohertrages   |
| Instandhaltungskosten: | 9,00 €/m <sup>2</sup> |
| Mietausfallwagnis:     | 4,00 %                |

**4.5.5 Ertragswertberechnung**

| Gebäude                                   | Nutzfläche<br>in m² | €/m²                  | Ertrag/Monat |
|-------------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------|
| Teileigentumseinheit SM                   | ca. 802,00          | 3,00                  | 2.406,00 €   |
| Gesamtfläche                              | 802,00              |                       |              |
| Monatsertrag                              |                     |                       | 2.406,00 €   |
| Jahresertrag                              |                     |                       | 28.872,00 €  |
| nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten |                     |                       |              |
| Verwaltungskosten                         | 28.872,00 €         | x 3%                  | 866,16 €     |
| Instandhaltungskosten                     | 9,00 €/m²           | x 802,00 m²           | 7.218,00 €   |
| Mietausfallwagnis                         | 28.872,00 €         | x 4%                  | 1.154,88 €   |
| Bewirtschaftungskosten                    |                     |                       | 9.239,04 €   |
| Jahresertrag                              |                     |                       | 28.872,00 €  |
| ./. Bewirtschaftungskosten<br>entspricht  | 32,00 %             |                       | -9.239,04 €  |
| jährlicher Reinertrag                     |                     |                       | 19.632,96 €  |
| ./. Bodenwertverzinsung                   | 91.479,00 €         | x 7,50 %              | -6.860,93 €  |
| Gebäudereinertrag                         |                     |                       | 12.772,04 €  |
| Restnutzungsdauer                         | 40                  |                       |              |
| Liegenschaftszinssatz                     | 7,50                |                       |              |
| Barwertfaktor                             |                     |                       | 12,59        |
| Gebäudeertragswert                        |                     |                       | 160.856,23 € |
| Bodenwert                                 |                     |                       | 91.479,00 €  |
| Ertragswert                               |                     |                       | 252.335,23 € |
|                                           |                     | rd.                   | 252.000,00 € |
| <b>Kennzahlen</b>                         |                     |                       |              |
| der Ertragswert entspricht                | 8,74                | des Jahresrohertrages |              |
| die Nettoanfangsrendite beträgt           | 8,24                |                       |              |
| Bodenwertanteil am Ertragswert            | 36,25               |                       |              |
| Quadratmeterpreis in €/m²                 | 314,63              |                       |              |

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

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

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

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen der zuständigen WEG-Verwaltung bestehen diverse Besonderheiten für das Gemeinschaftseigentum.

Grundlage dieser Angaben waren die Vorlagen der Beschlusssammlungen, der aktuelle Wirtschaftsplan 2024, Kostenschätzungen sowie die Gemeinschaftsordnung.

Der Gebäudekomplex besteht aus 7 Einheiten. Diese jeweiligen Einheiten sind als Selbstverwaltungsgemeinschaften Teilgruppierungen der Gesamtgemeinschaft, ohne eigene Vertretungsbefugnisse nach außen.

Vereinigen sich alle Raumeinheiten eines und desselben Gebäudeteiles in einer Hand, so ruhen die Befugnisse der Hausgemeinschaft. Dies gilt auch für die Sondereigentumseinheit des Marktes SM (als Hausgemeinschaft 3 bezeichnet). Erfolgt dies, so ist die Hausgemeinschaft 3 berechtigt, ein Mitglied im Verwaltungsbeirat zu stellen.

Die Teileigentumseinheit SM weist eine große Nutzfläche auf. Bezogen auf die absolute Größe dieser Teileigentumseinheit, beträgt der gesamte Miteigentumsanteil rd. 11,62 %. Entsprechend dem aktuellen Wirtschaftsplan für 2024 beträgt das monatliche Hausgeld rd. 2.230,00 € (ohne Sonderumlagen). Bei diesem Ansatz sind offensichtlich relativ moderate Heizkosten ausgewiesen, aber relativ hohe Kosten des Winterdienstes (2021 in Höhe von ca. 10.000,00 €).

Somit besteht für diese Teileigentumseinheit ein relativ hohes betriebswirtschaftliches Risiko wegen der Höhe der umlegungsfähigen Betriebskosten sowie aufgrund des hohen Miteigentumsanteils.

Die Teileigentumseinheit konnte nicht besichtigt werden. Durch den Eigentümer wurden Angaben zum Ausstattungsstandard und sonstigen Besonderheiten, rückständigen Instandsetzungen verweigert.

Daher besteht ein zusätzliches wirtschaftliches Risiko über den tatsächlichen Zustand der Teileigentumseinheit.

Insgesamt erfolgt daher aufgrund der hohen Zahllast sowie der fehlenden Innenbesichtigung, ein Abschlag von 10 % auf den eingeschätzten, marktbezogenen Ertragswert.

252.000,00 €      x      10 %      =      rd. 25.000,00 €



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.

Nach Angaben des Hausmeisters ist die Klima- und Lüftungsanlage offensichtlich nicht mehr funktionsfähig und auch nicht reparabel.

Die Heizungsanlagen im Gebäudekomplex sind erneuerungsbedürftig. Die avisierten Kosten betragen danach (Kostenangebot von vor einem Jahr) rd. 150.000,00 €. Sollte eine alternative Heizquelle entsprechend dem Heizungsgesetz gewählt werden, oder sich die Erneuerung noch über einen längeren Zeitraum hinziehen, sind ggf. deutlich höhere Investitionskosten fällig.

Nach Angaben der WEG-Verwaltung besteht keine nennenswerte Instandhaltungsrücklage, auch aufgrund der fehlenden Hausgeldzahlungen durch den Eigentümer der Teileigentumseinheit SM.

Es ist daher davon auszugehen, dass für diese Kosten Sonderumlagen gebildet werden.

Insgesamt erfolgt daher ein Abschlag von 17.000,00 € für die anteilige Erneuerung der Heizungsanlagen sowie anteilig von rd. 150,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Instandsetzung der Teileigentumseinheit SM (Klima- und Lüftungsanlage und ggf. Instandsetzung Flach-/Gründachbereich).

ca. 802 m<sup>2</sup>                      x                      150,00 €/m<sup>2</sup>                      =                      rd. 120.000,00 €

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

|                                                           |   |              |
|-----------------------------------------------------------|---|--------------|
| marktangepasster Ertragswert:                             |   | 252.000,00 € |
| Abschlag hohe Nebenkosten, fehlende<br>Innenbesichtigung: | - | 25.000,00 €  |
| Abschlag anteilige Instandsetzungen:                      | - | 137.000,00 € |
| marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:            |   | 90.000,00 €  |

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 112,00 €/m².

#### **4.6 Separater Ausweis der Wertminderung beim Bestehen bleiben diverser dinglicher Rechte**

##### **4.6.1 lfd. Nr. 1 bis 6 Transformatorstation, Erdkabel, Mittel- und Niederspannungskabel, Gasleitungsrechte, Abwasserleitung**

Diese Belastungen mit der Trafo-Station sowie den diversen Erdkabeln, sind für die Versorgung des Gebäudekomplexes notwendig. Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück 186/6 eine nicht dinglich gesicherte Gasleitung.

Durch die bereits vorhandene, vollständige Bebauung ist auch keine zukünftige Wertminderung durch diese Leitungen erkennbar.

Beim Bestehen bleiben dieser Rechte wird keine Wertminderung für die Teileigentumseinheit SM eingeschätzt.

Die Lage der Leitungen ist in der Anlage aufgeführt.

##### **4.6.2 lfd. Nr. 7 Grenzbebauungsrecht**

Es besteht ein Grenzbebauungsrecht bis zum südwestlichen Randbereich des angrenzenden Flurstückes 186/8 (zur Beurkundung des Rechtes Flurstück 186/5) dahingehend, dass der jeweilige Eigentümer dieses Flurstückes berechtigt ist, entsprechend der vorliegenden Markierung (Anlage) bis zur Grenze des Flurstückes 186/6, ohne Einhaltung von Abstandsflächen, zu bebauen.

Daher befinden sich auf dem nördlichen Bereich des Bewertungsflurstückes 186/6 die Abstandsflächen des angrenzenden Grundstückes und können nicht bebaut werden.

Auf diesem Grundstück wurden Mehrfamilienhäuser aktuell errichtet (dreigeschossig, Staffelgeschoss).

Da sich auf diesen belasteten Flächen diverse Stellplätze, die der Teileigentumseinheit SM als Sondernutzungsrechte zugeordnet wurden, befinden, besteht keine Wertminderung durch dieses dinglich gesicherte Recht, da die Stellplätze bestehen bleiben können.

## 5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Teileigentums SM in 98527 Suhl, Rimbachstraße 51, 53b, ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände **nach dem äußeren Anschein** (ohne Abteilung II) mit:

**90.000,00 €**

### 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.

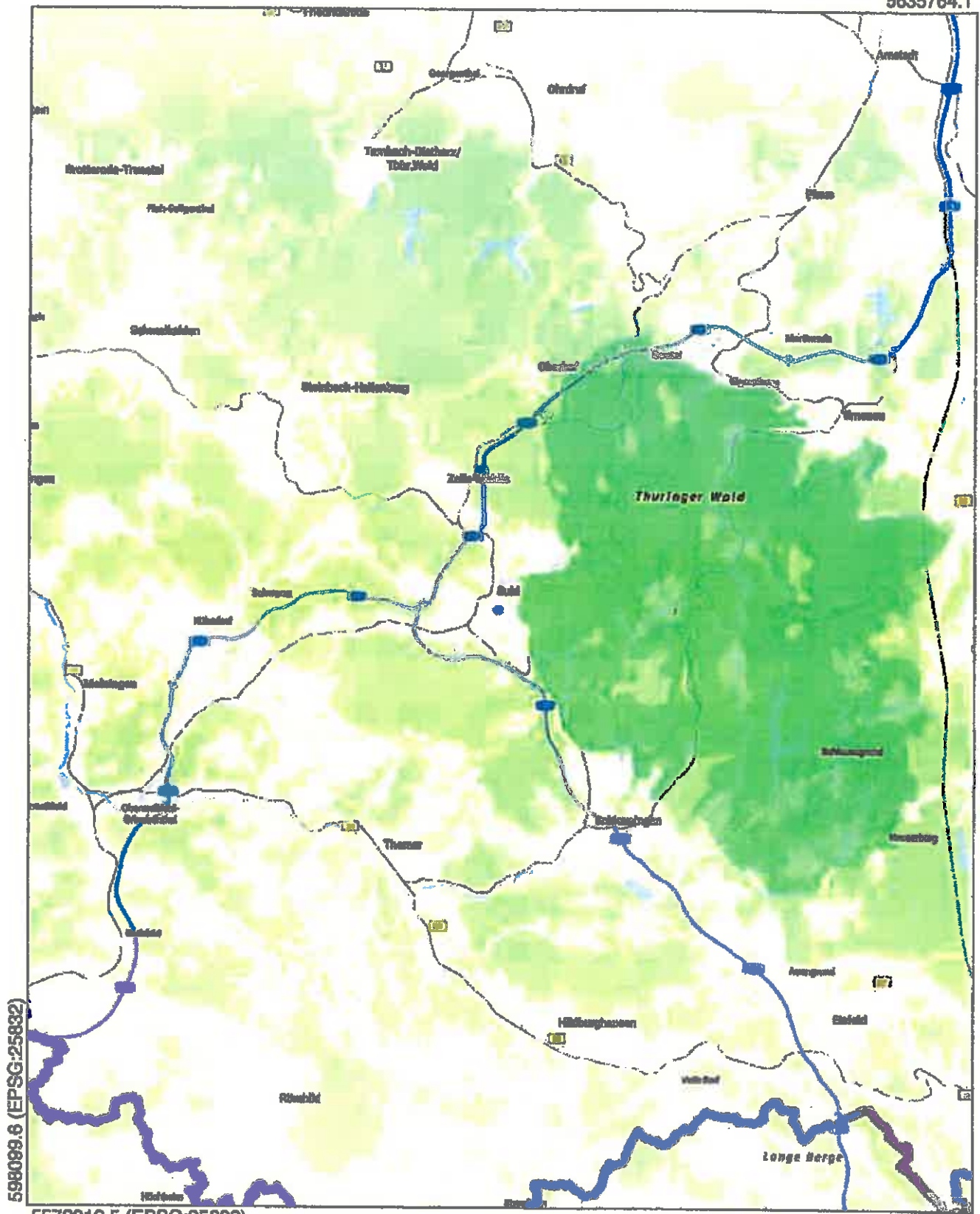
  
Dorothea Schneider

Erfurt, 22.08.2024

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



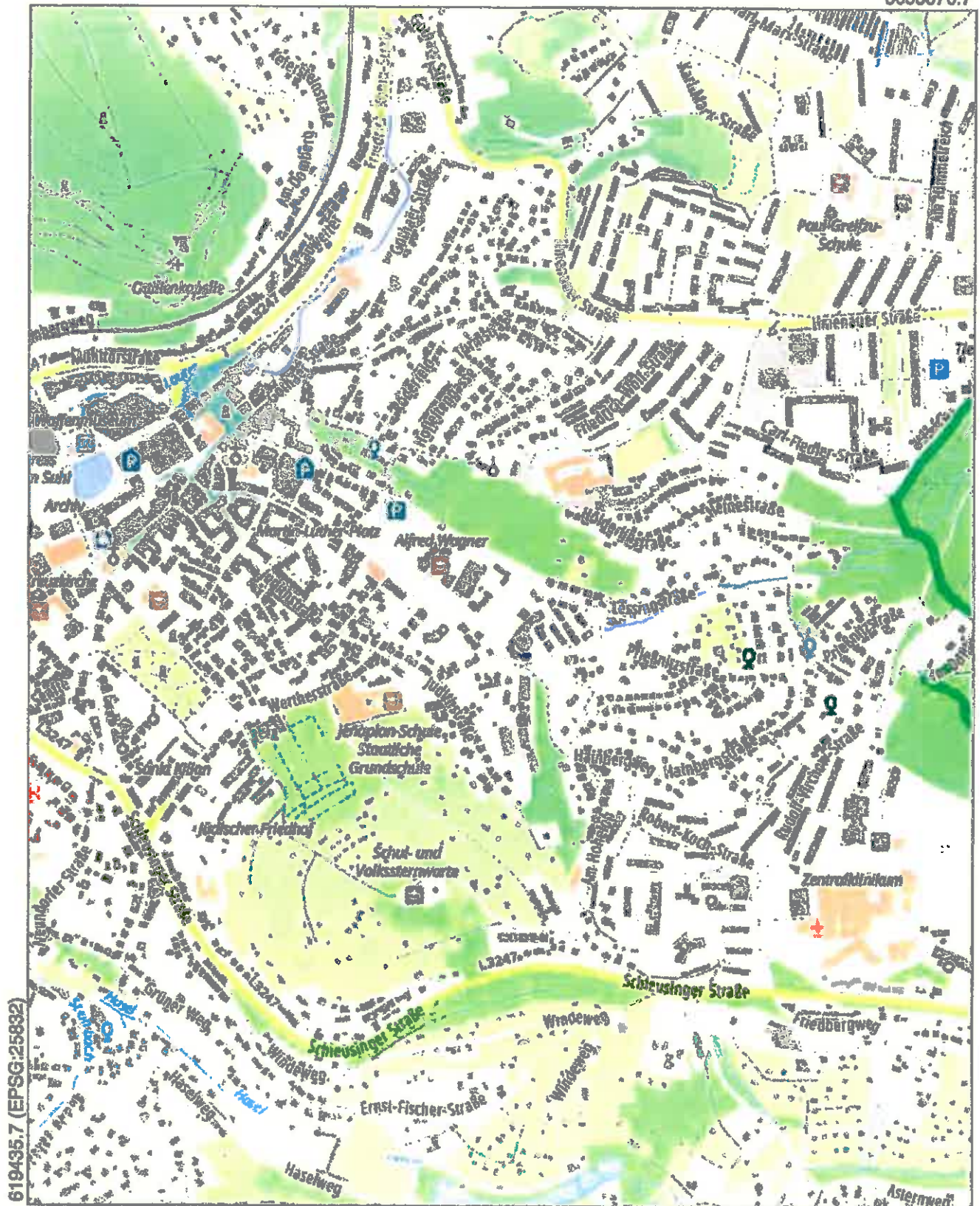
5635764.1



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 di-de/by-2-0



5608670.7

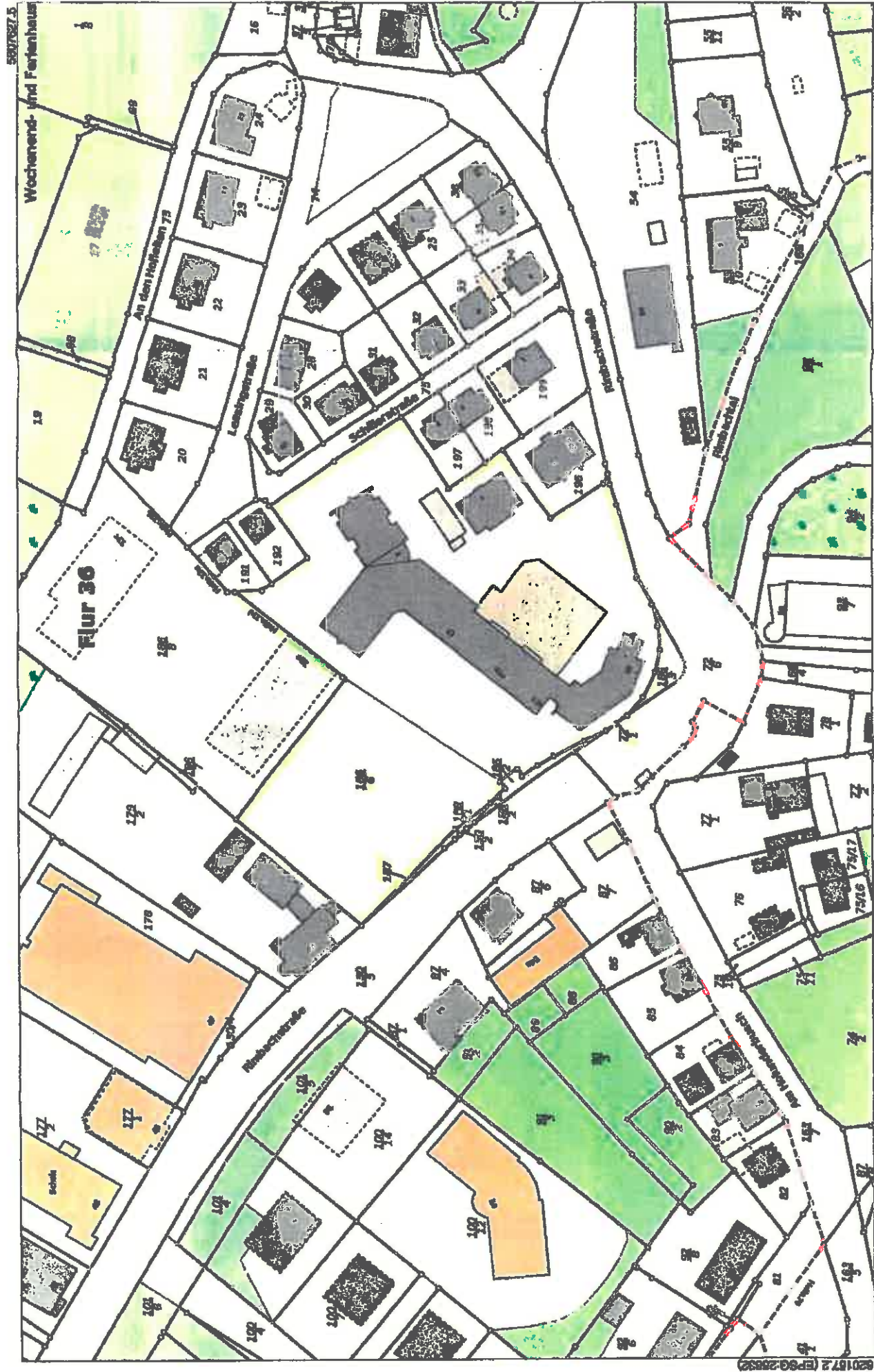


619435.7 (EPSG:25832)

5606412.9 (EPSG:25832)

Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.  
© GeoBasis-DE / BKG 2024 dl-de/by-2-0





Der vorliegende Auszug wurde aus Daten verschiedener grundstücks- und raumbezogener Informationssysteme erstellt. Er stellt keinen amtlichen Auszug im Sinne des Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung dar, so dass eine rechtsverbindliche Auskunft daraus nicht abgeleitet werden kann.

© GeoBasis-DE / BKG 2024 dt-ds/by-2.0



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
GeoProxy Kartenauszug  
Mettetal  
28.04.2024  
Cl. 1:1000





820157.2 (EP83-55523)

8207384.1 (EP83-25552)

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.

© GeoBasile-DE / BKG 2024 dl-de/by-2.0



Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft  
Geoproxy Karteneuszug  
Meln Tisoi  
Ca. 1 : 1000  
29.04.2024





# 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  
Gemarkung

Suhl  
Suhl

Bodenrichtwertnummer  
Bodenrichtwert [Euro/m<sup>2</sup>]  
Stichtag

424006  
77  
01.01.2024

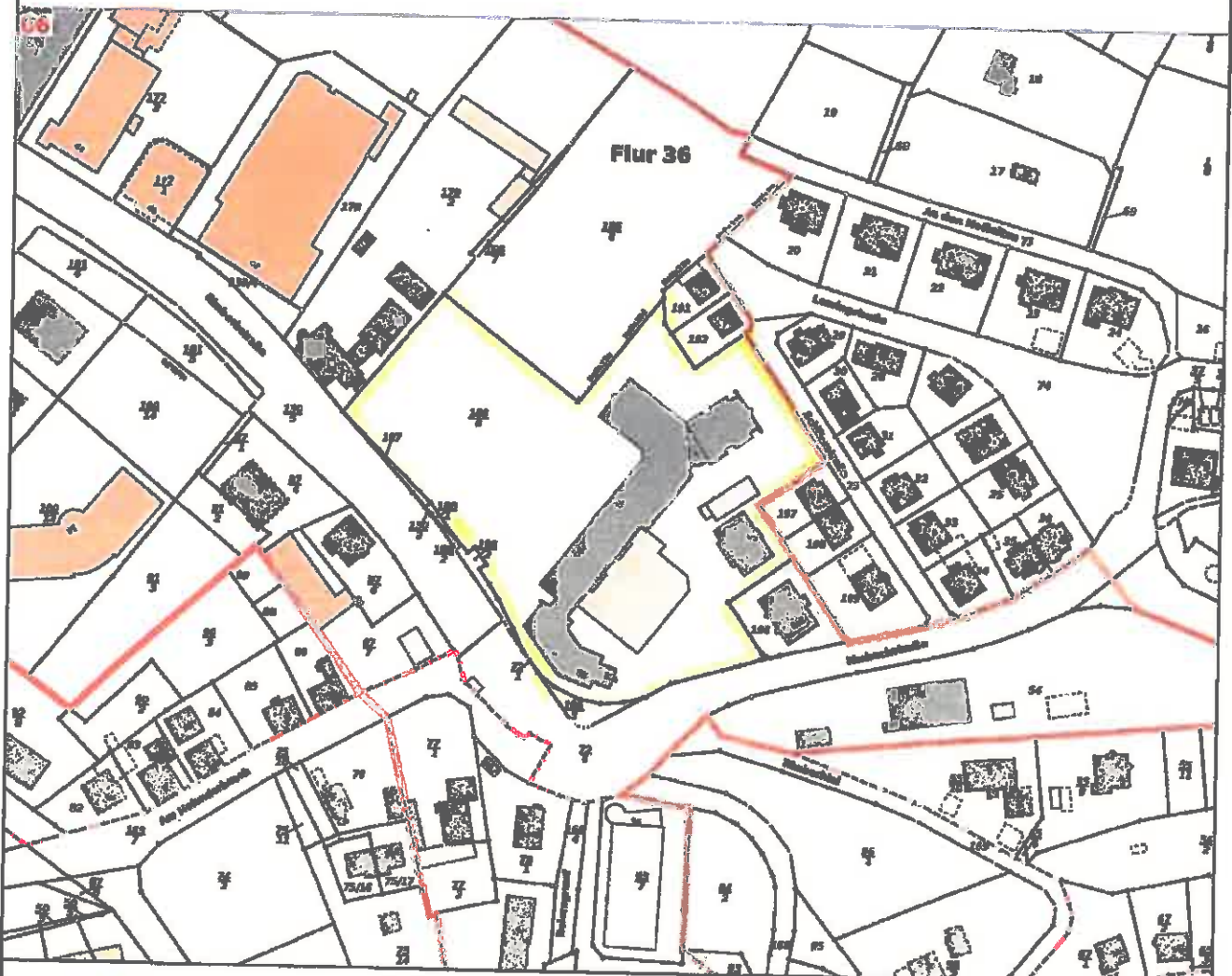
Entwicklungszustand  
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land  
erschließungsbeitragsfrei nach  
BauGB und ThürKAG  
Mischgebiet

Nutzungsart

Bauweise  
Fläche [m<sup>2</sup>]

offen  
700



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

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



Maßstab:  
1 : 2000

erstellt am:  
16.07.2024

# Baulastenauskuft

22. Okt. 2024

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baulastenblatt</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Untere Bauaufsichtsbehörde<br><b>BL/1067/98</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Nummer</b><br><br><br><br><br><b>1067</b> | <b>Seite</b><br><br><br><br><br><b>1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Baulastenverzeichnis der Gemeinde<br><b>Suhl</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Gemarkung - Flur - Flurstück<br><b>Gemarkung Suhl, Flur 36, Flstck. 186/6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Lage des Grundstückes (Straße und Hausnummer)<br><b>Rimbachstraße 98527 Suhl</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>1</b>                                     | <b>2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Lfd.Nr.</b>                               | <b>Inhalt der Eintragung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Bemerkungen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.</b>                                    | <p>Die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte vermaßt dargestellte Fläche wird zugunsten der Flurstücke <span style="background-color: red; color: red;">[REDACTED]</span></p> <p><b>Gemarkung Suhl</b><br/><b>Flur 36</b><br/><b>Flurstücke 186/7 und 186/8</b></p> <p>als jederzeit ungehinderte und verkehrssichere Zufahrt sowie als Zugang zur Verfügung gestellt.<br/>Die nutzungsanteilige Unterhaltung der ständig freizuhaltenden Zufahrt obliegt dem Eigentümer des begünstigten Grundstücks.</p> <p style="text-align: center;"><b>Ende der Eintragung</b></p> <hr style="width: 30%; margin: 20px auto;"/> | <p><b>Bezug:</b><br/><b>AZ: TG 9804055</b></p> <p><b>Baulasteneintragung</b><br/><b>am</b><br/><b>19.05.1998</b></p> <p><b>Fortschreibung der</b><br/><b>Baulast</b><br/><b>FN2299.01 vom</b><br/><b>01.01.2023</b></p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i><br/><b>Adler</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;"><b>Folgende Seite Nr. 2</b><br/><b>Lageplan</b></p> |

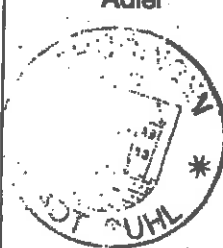
**Baulastenblatt**

Untere Bauaufsichtsbehörde

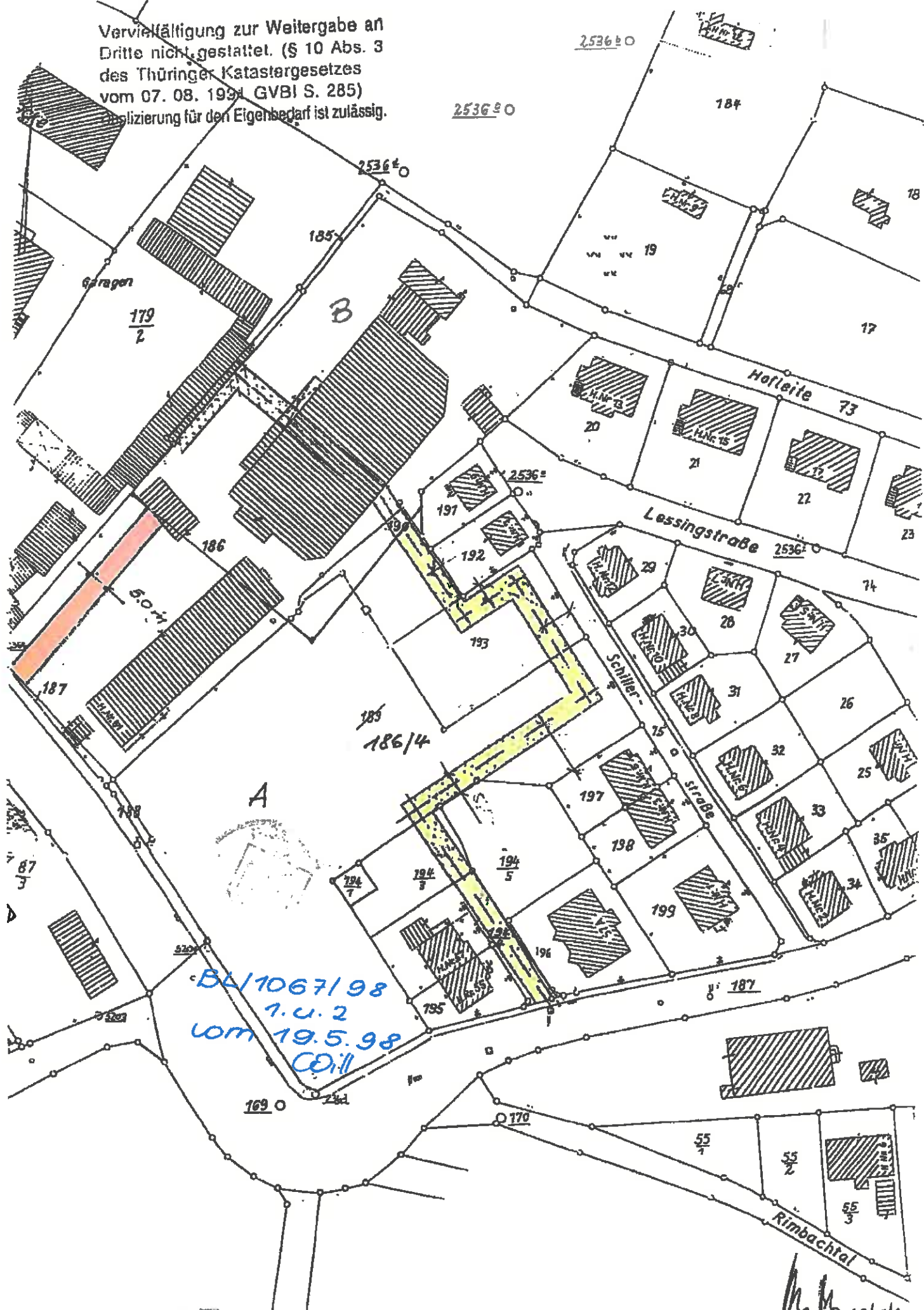
**BL/1067/98**

| Nummer | Seite | Baulastenverzeichnis der Gemeinde             |
|--------|-------|-----------------------------------------------|
| 1067   | 3     | Suhl                                          |
|        |       | Gemarkung - Flur - Flurstück                  |
|        |       | Gemarkung Suhl, Flur 36, Flstck. 186/6        |
|        |       | Lage des Grundstückes (Straße und Hausnummer) |

Rimbachstraße 98527 Suhl

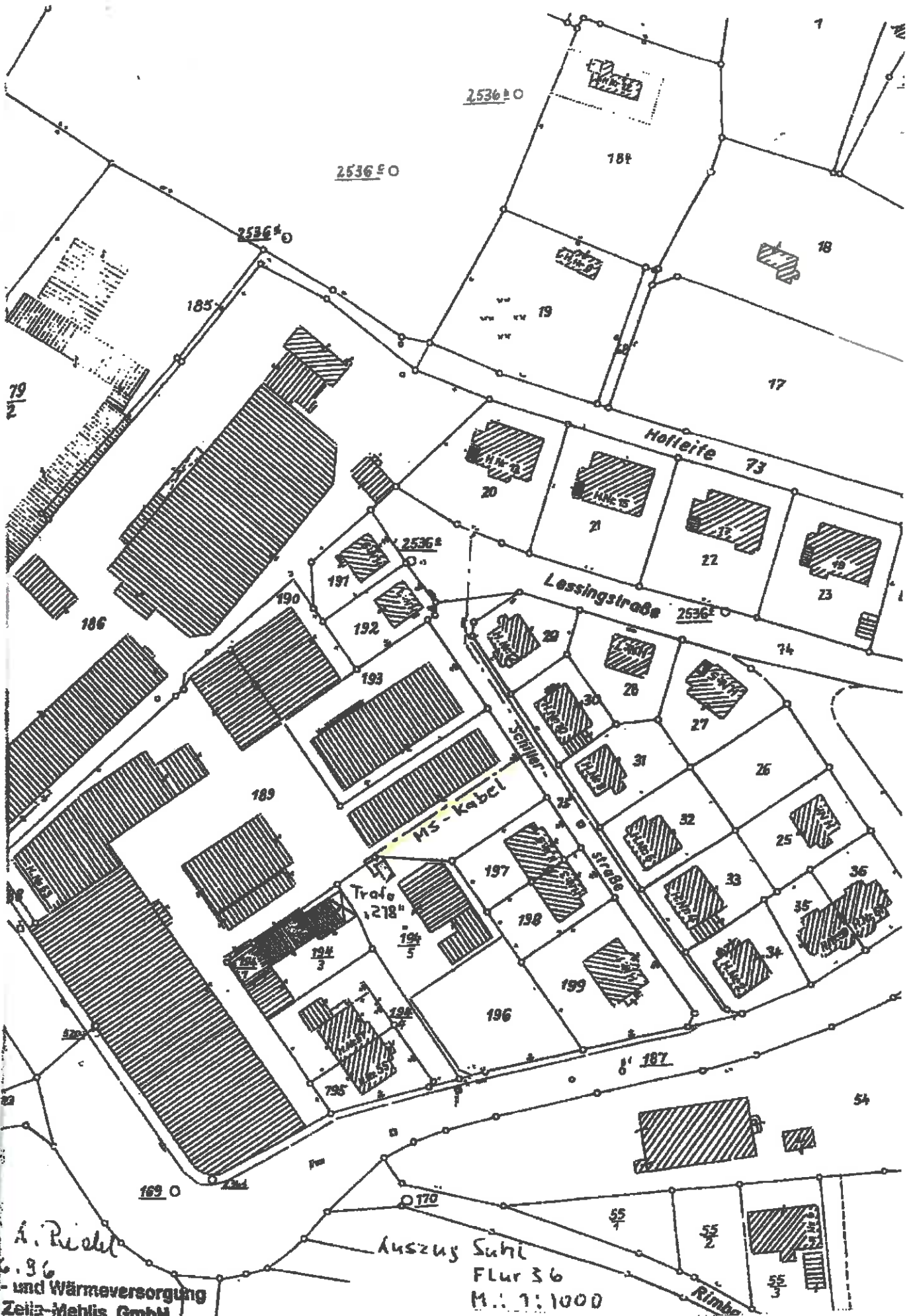
| 1                                | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lfd.Nr.                          | Inhalt der Eintragung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bemerkungen                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2.                               | <p>Die in der beigelegten beglaubigten Abzeichnung der Flurkarte dargestellte Fläche (dargestellt ist der Verlauf des Mischwassersammlers auf o. g. Flurstück in einer Breite von 5,00 m) wird dem Zweckverband Wasser und Abwasser „Mittlerer Rennsteig“ zur öffentlichen Nutzung zur Verfügung gestellt.</p> <p style="text-align: center;">Ende der Eintragung</p> | <p>Bezug:<br/>AZ: TG 9804055</p> <p>Baulasteneintragung<br/>am<br/>19.05.1998</p> <p>Fortschreibung der<br/>Baulast<br/>1. Änderung am<br/>02.11.2000</p> <p style="text-align: center;">Adler</p>  |
| Folgende Seite Nr. 4<br>Lageplan |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Vervielfältigung zur Weitergabe an Dritte nicht gestattet. (§ 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07. 08. 1994 GVBl S. 285)  
 Abglanzung für den Eigenbedarf ist zulässig.



# Lagepläne Dienstbarkeiten



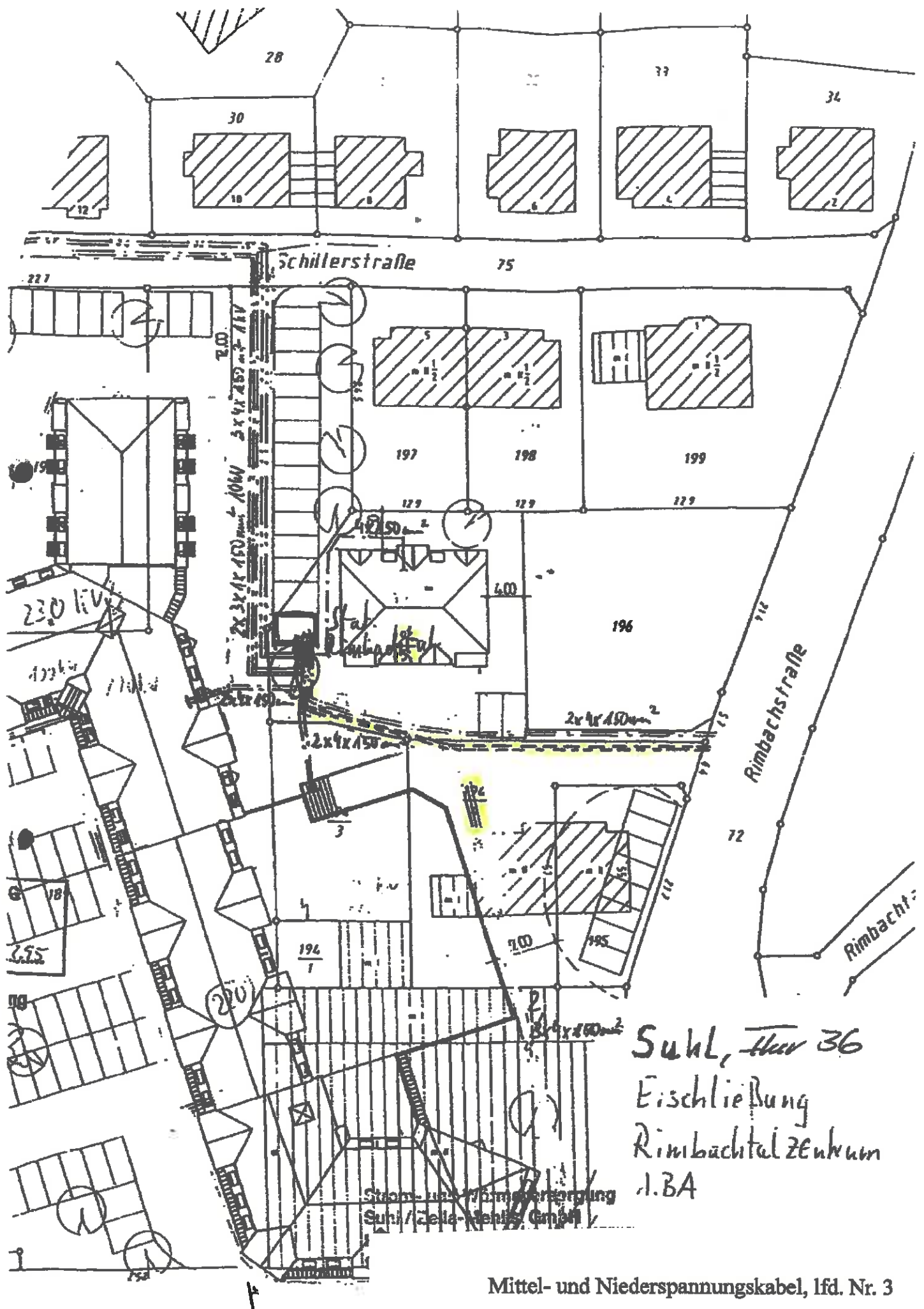


A. Riedel  
 G. 96  
 - und Wärmeversorgung  
 Zeitz-Mehlis GmbH  
 Cho-Mann-Straße 2  
 8 Suhl

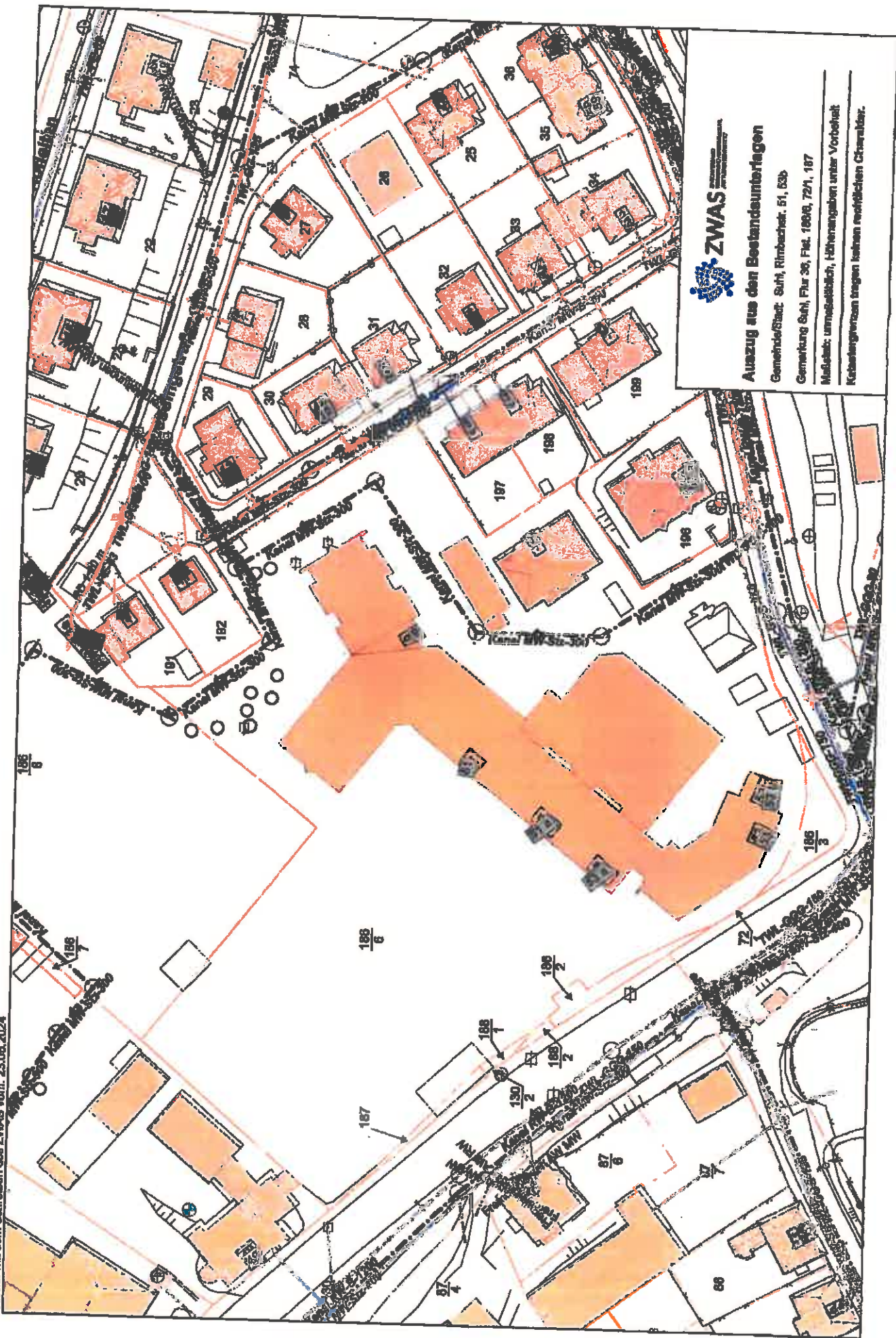
Trafo Rimbac

Auszug Suhl  
 FLUR 36  
 M. 1:1000

Transformatorstation, Erdkabel, lfd. Nr. 1, 2

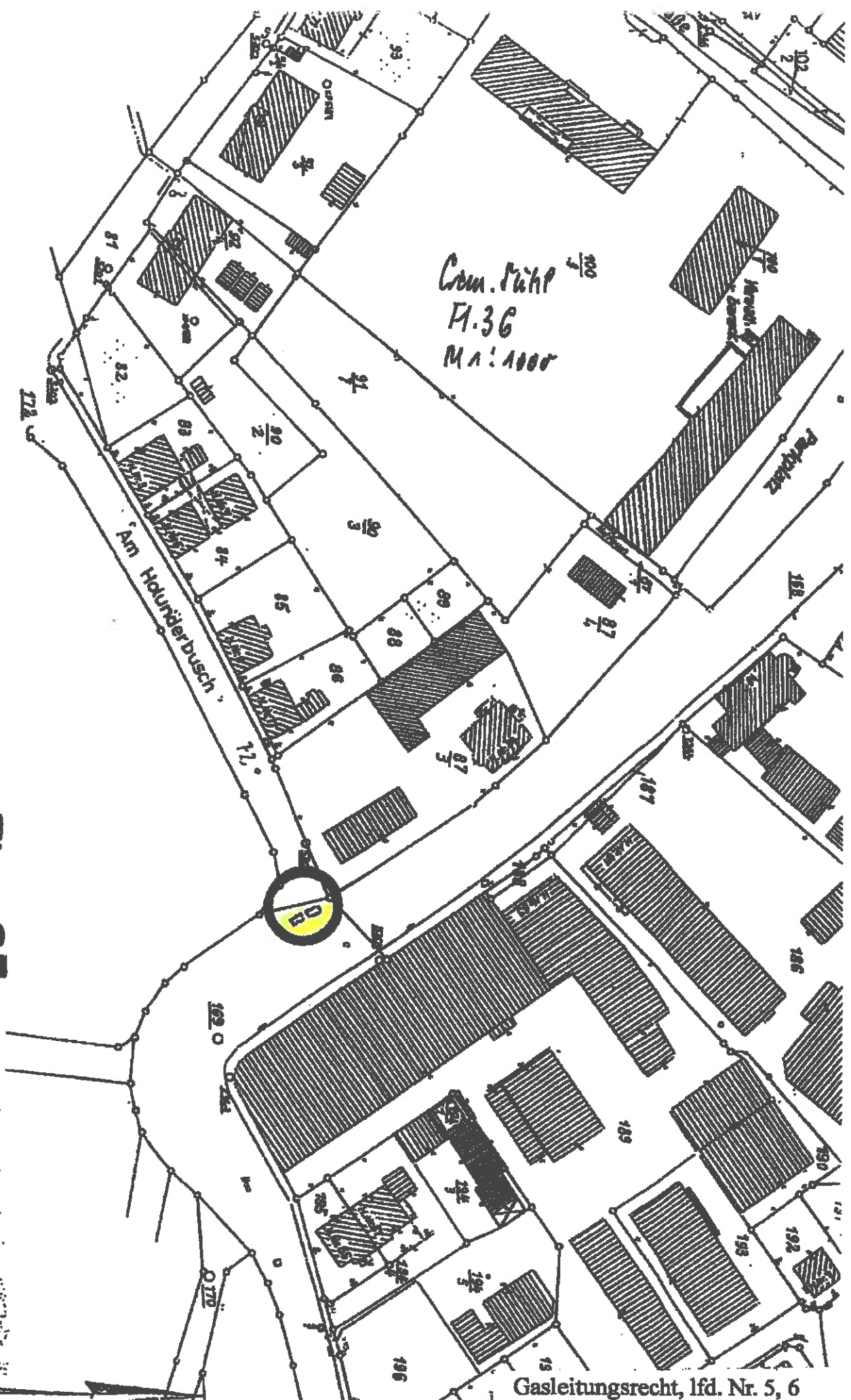






# Flur 35

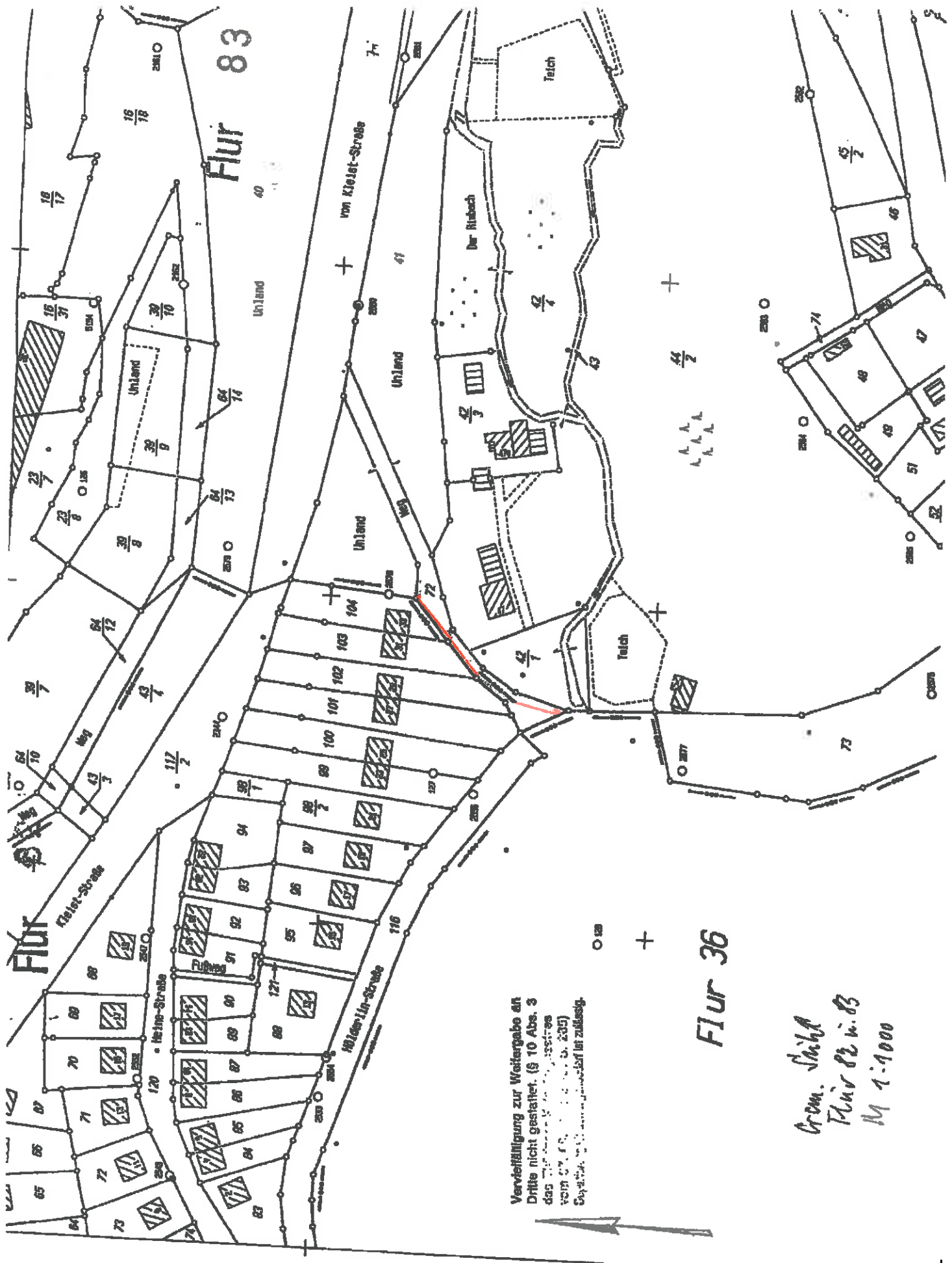
Verordnung über die Katasterkarten 1910 Abs. 3  
des Thüringer Katastergesetzes  
vom 09. 08. 1991 GVB1 S. 285)  
Duplizierung für den Eigenbedarf ist zulässig



Gasleitungsrecht, lfd. Nr. 5, 6

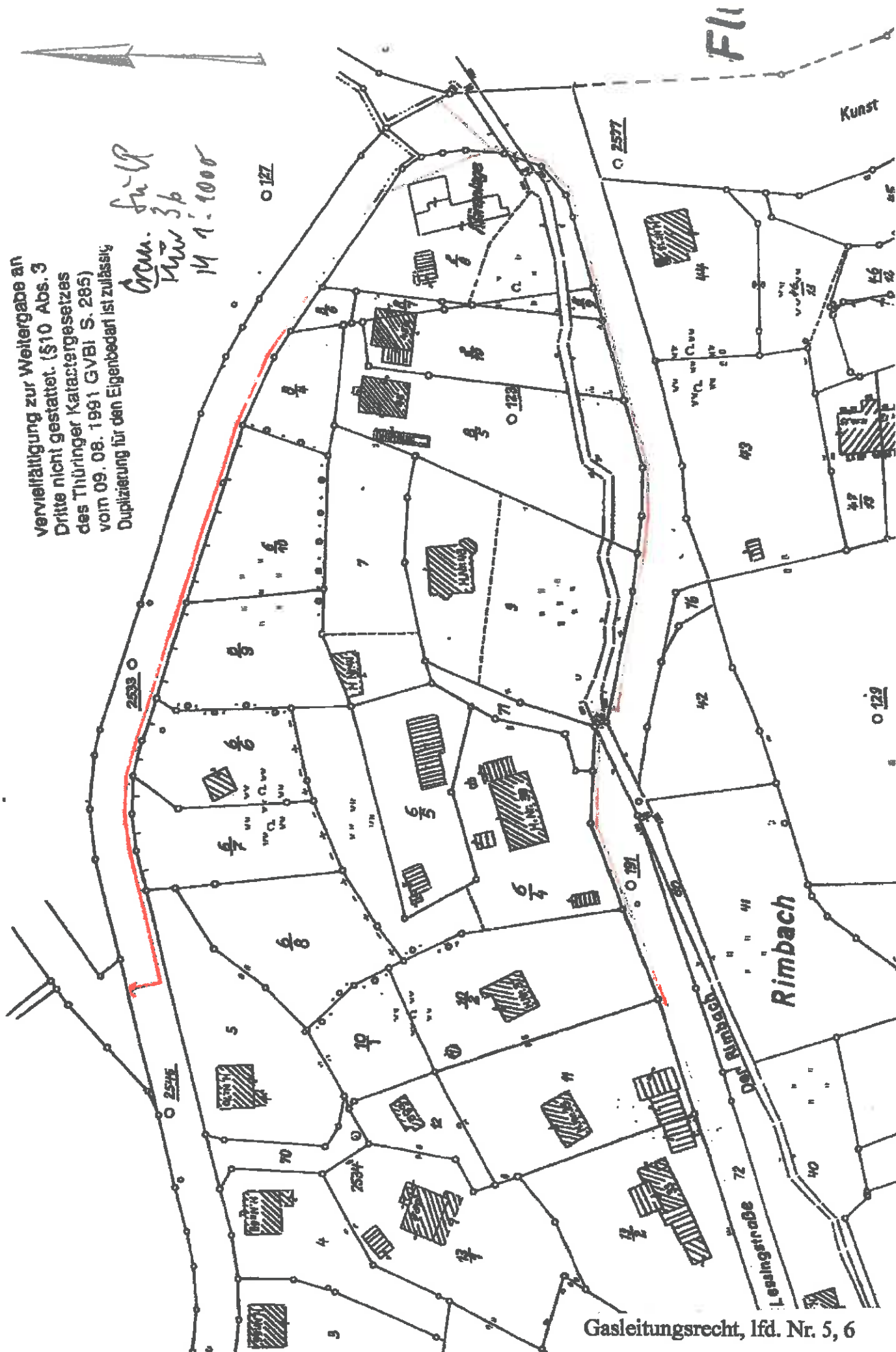






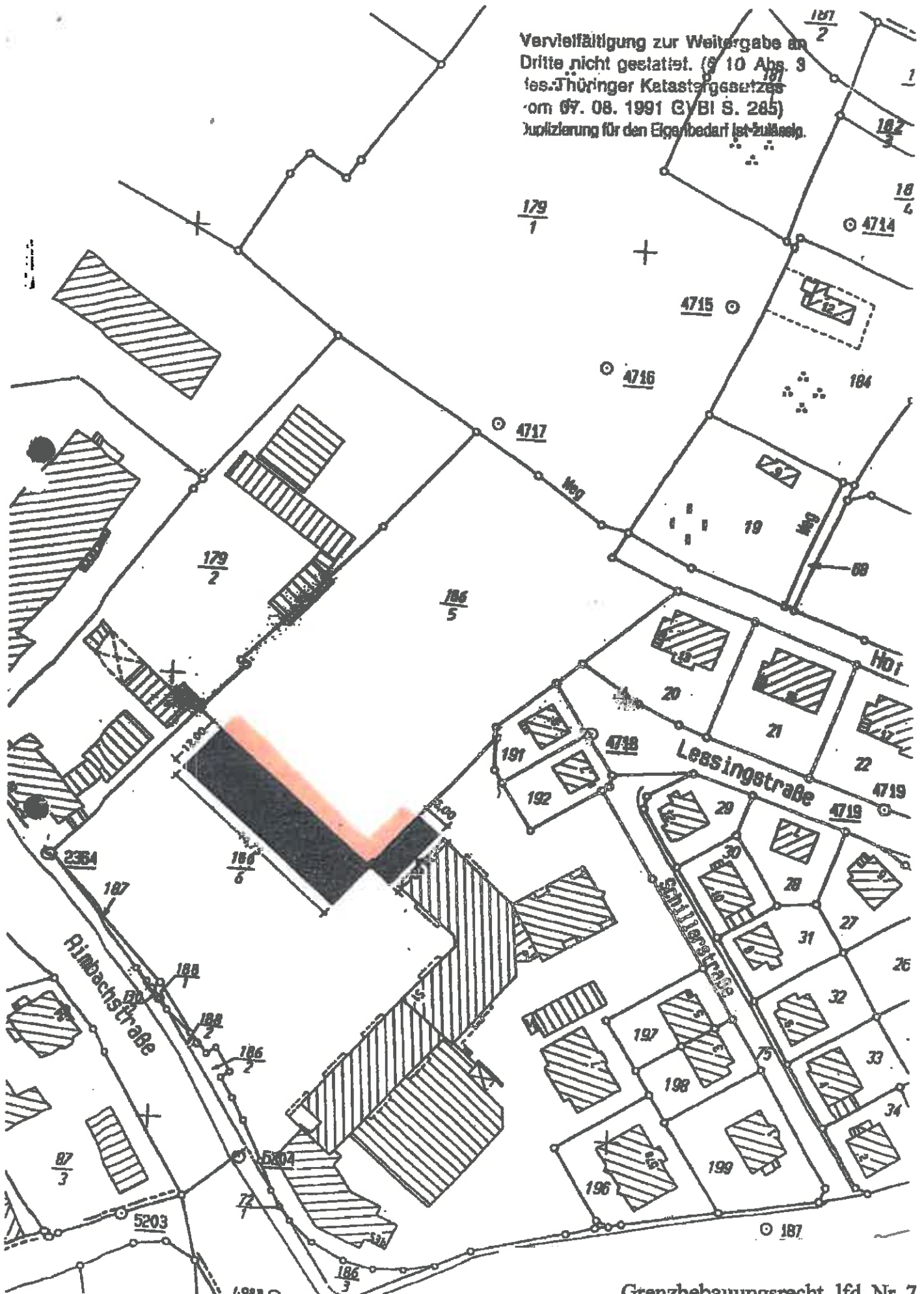
vervielfältigung zur Weitergabe an  
Dritte nicht gestattet. (§10 Abs. 3  
des Thüringer Katastergesetzes  
vom 09. 08. 1991 GVBl. S. 285)  
Duplizierung für den Eigenbedarf ist zulässig

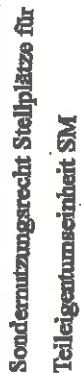
Gen. für  
Nur 3b  
14 1. 1000



Gasleitungsrecht, lfd. Nr. 5, 6

Vervielfältigung zur Weitergabe an Dritte nicht gestattet. (§ 10 Abs. 3 des Thüringer Katastergesetzes vom 07. 08. 1991 (GVBl. S. 285))  
 Kopierung für den Eigenbedarf ist zulässig.







[illegible]



**"Rinnbachzentrum"  
Dienstleistung + Wohnen**

**Address:** \_\_\_\_\_

## Summary

**Feedback:**

**See Thompson 157**

157

**STANDARD/RECOMMENDED**

Journal of Management Inquiry 23(6)

## Ergebnisse - Budget

Document 01.07.1996

Telephone: 19.05.1987/06.9

© 2000 Blackwell Science Ltd

1998年12月

---

## Appendix 14 Table

## Journal of Interpersonal Violence

## Grundriss lt. Teilungserklärung

# Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 05.02.2029

Registriernummer <sup>2</sup>

TH-2018-002523258

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                                        | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                      |
| Adresse                                                           | Rimbachstr. 51-53 b, 98527 Suhl                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |
| Gebäudeteil                                                       | Gesamtes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                      |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1898                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                              | 1998                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 31                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )                               | 3.503,0 m²                                                                                                                                                                                                                                                               | <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup> | Erdgas E                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                      |
| Erneuerbare Energien                                              | Art:                                                                                                                                                                                                                                                                     | Verwendung:                                                          |
| Art der Lüftung / Kühlung                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                      |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises                       | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf                                                             |                                                                      |

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☒ Eigentümer

☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Klaus Lehmann Energieberater SHK  
Industrievertretung CDH  
Florastr. 17  
12623 Berlin-Mahlsdorf

Dipl.-Ing. Klaus Lehmann  
Energieberater SHK  
Zulassungs-Nr. 040031106  
Florastr. 17 12623 Berlin  
Tel./Fax. 030/5828212

10.02.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registrierenummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registrierenummer ist nach deren Eingang nichttrügend einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung der Registrierenummer ist nach deren bei Wärmeerzeuger Baujahr der Übergabezeit

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

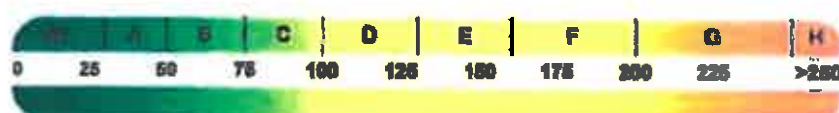
Registrierungsnummer <sup>2</sup>

TH-2019-002523259

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Spezifischer Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

### Für Endenergiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18550

☐ Regelung nach § 3 Absatz 6 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %  
%  
%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

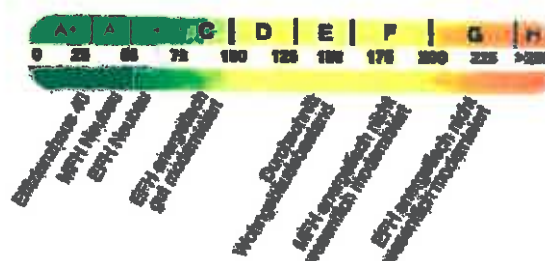
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>7</sup> W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>0</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

3

## Holger Roth, Schanze, 18. November 2020 3.2.20



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

TH-2018-002523259

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |                                                               |
|-----|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                              | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparter Kilo-Wattstunde Endenergie |
| 1   | Wärmeerzeugung         | Gas-Brennwert-Kessel                         | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                               |
| 2   | Heizungsanlage         | Hydraulisch Abgleichen                       | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                               |
| 3   | Wärmeverteilung        | Elektronisch geregelte Pumpe                 | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                               |
| 4   | Warmwasserbereitung    | Solare Brauchwarmwasserbereitung             | <input checked="" type="checkbox"/>         | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                               |
| 5   | Warmwasserbereitung    | Energie sparende Warmwasserzirkulation       | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                               |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                               |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                               |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                               |

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Klaus Lehmann Energieberater GfH, Industrievertretung CDH  
Florastr. 17, 12623 Berlin-Mahldorf

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 8 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Ermessbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Verkettung“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelsymbol in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verkettung der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

**BERECHNUNGSUNTERLAGEN**

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Übersicht Eingabedaten****Objekt**

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Rimbschstr. 51-53 b  
 PLZ / Ort: 98527 Suhl  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 3503,00 m²  
 Anzahl Wohneinheiten: 31

**Energieverbrauch**

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Heizwert  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H<sub>i</sub>

| Abrechnungs-<br>beginn | Abrechnungs-<br>ende | Verbrauch          |        | Heizung |      | Warmwasser |      |
|------------------------|----------------------|--------------------|--------|---------|------|------------|------|
|                        |                      | kWh H <sub>i</sub> | kWh    | kWh     | %    | kWh        | %    |
| 01.01.2015             | 31.12.2015           | 260160             | 260160 | 190100  | 73,1 | 70060      | 26,9 |
| 01.01.2016             | 31.12.2016           | 270234             | 270234 | 200174  | 74,1 | 70060      | 25,9 |
| 01.01.2017             | 31.12.2017           | 285293             | 285293 | 215233  | 75,4 | 70060      | 24,6 |

**Klimakorrektur**

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 98527  
 Ort: Suhl

**Leerstände**

- keine -

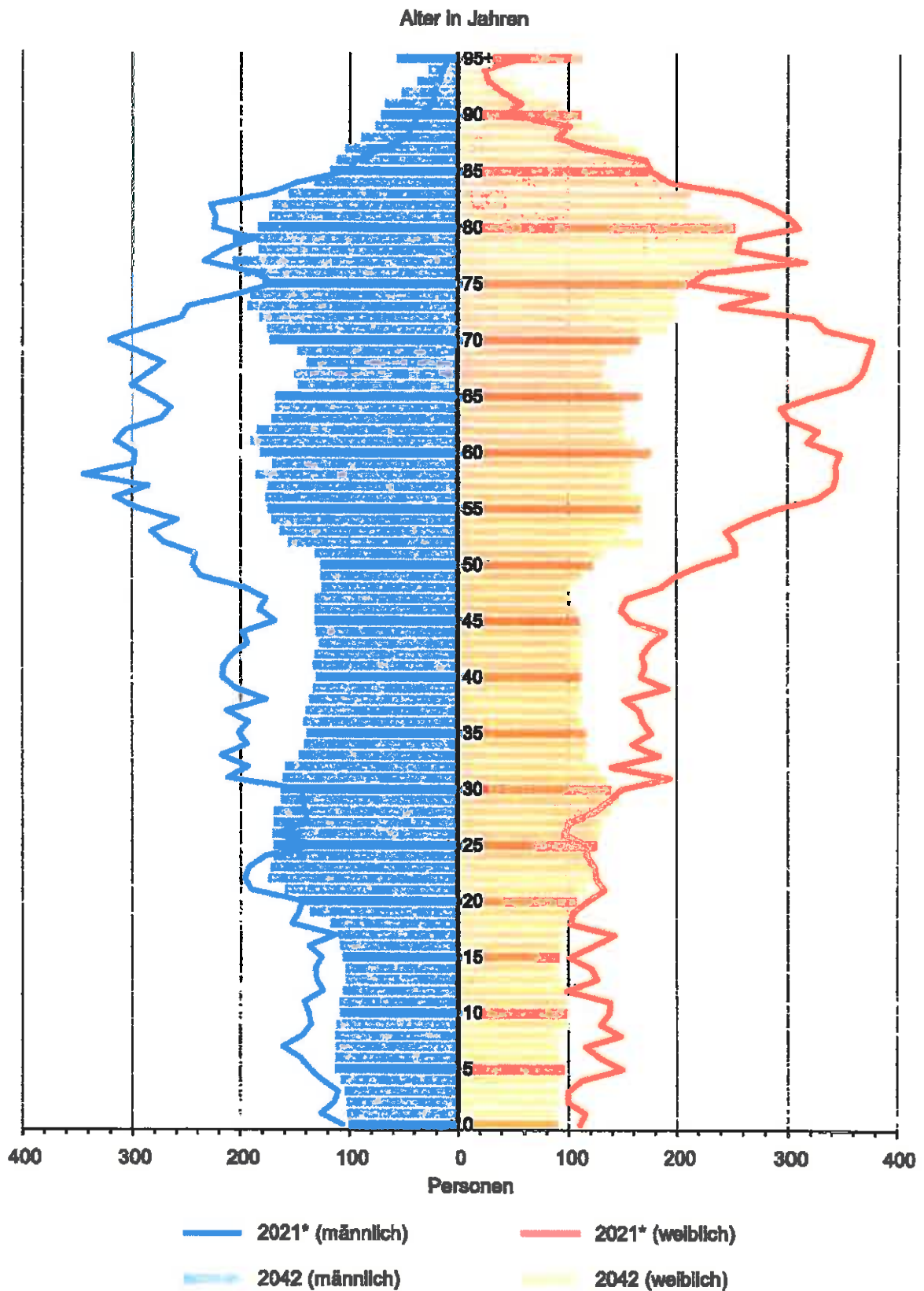
**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
 Kennwert: 73,6 kWh/(m² a)

# Grafische Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bis 2042

## Altersaufbau der Bevölkerung 2021 und 2042

### Kreisfreie Stadt Suhl



\* IST-Werte des Jahres 2021

Thüringer Landesamt für Statistik