

Amtsgericht Meiningen

Meiningen, 02.04.2026

Az.: 10 K 14/24



Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Donnerstag, 18.06.2026	09:00 Uhr	A 0105, Sitzungssaal	Amtsgericht Meiningen, Lindenallee 15, 98617 Meiningen

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

a)
Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Schmalkalden

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

lfd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
1	1/2	an den Räumen der Wohnung im Hinterhaus/-gebäude, sämtlich mit Ziff. 1 des Aufteilungsplanes bezeichnet.	4500 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m ²
Schmalkalden	27, 154	Gebäude- und Freifläche	Auer Gasse 5, 98574 Schmalkalden	382

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4500 bis 4501). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsregelung ist getroffen bezüglich an Grundstücksfläche mit Ziff. 1 im Aufteilungsplan bezeichnet.

b)
Eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Schmalkalden

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

Ifd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
2	1/2	an den zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Vorderhaus nebst Verkaufsraum im Erdgeschoß, sämtlich mit Ziff. 2 des Aufteilungsplanes bezeichnet.	4501 BV 1

an Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Schmalkalden	27, 154	Gebäude- und Freifläche	Auer Gasse 5, 98574 Schmalkalden	382

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4500 bis 4501). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

c)
Eingetragen im Grundbuch von Schmalkalden

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
3	Schmalkalden	27, 155	Gebäude- und Freifläche	Auer Gasse 7, 98574 Schmalkalden	168	662 BV 1

d)
Eingetragen im Grundbuch von Schmalkalden

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²	Blatt
4	Schmalkalden	27, 156	Landwirtschaftsfläche (lt. Grundbuch: Hinter der Stadt)	Auer Gasse 7, 98574 Schmalkalden	145	662 BV 2

e)
Eingetragen im Grundbuch von Schmalkalden

Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

Ifd. Nr.	ME-Anteil	Sondereigentums-Art	Blatt
5	54,27/1.000	an der Wohnung im Dachgeschoß Haus Nr. 62, dem Kellerraum mit Nr. 14 und am Abstellraum mit Nr. 13 des Aufteilungsplanes bezeichnet	4205 BV 1 und 2 / zu 1

an dem Grundstück

Gemarkung	Flur, Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	m²
Schmalkalden	37, 36/14	Gebäude- und Freifläche	Hedwigsweg 62, 98574 Schmalkalden	2.465

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4192 bis 4205). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung, wobei Stimmenmehrheit genügt

Ausnahmen: Veräußerung
an Abkömmlinge,
an Verwandte gerader Linie,
an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie,
an andere Wohnungseigentümer der Gemeinschaft

Lfd. Nr. 1 (= Buchst. a)

Objektbeschreibung *(laut Angabe d. Sachverständigen):*

Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 126 qm; Baujahr: Neuaufbau ca. 1957/58 (ehemalige Werkstatt), Um- und Ausbau als Wohnhaus 2003, Natursteinmauerwerk, 24er Mauerwerk, Gewölbetonne, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss.

Die Eigentumswohnung befindet sich in einem rückwärtigen ehemaligen Werkstattgebäude, das in ein Wohnhaus umgebaut wurde .

Weitere Teileigentumseinheit: sh. lfd. Nr. 2 (= Buchst. b)).

Verkehrswert: 191.000,00 €

Lfd. Nr. 2 (= Buchst. b)

Objektbeschreibung *(laut Angabe d. Sachverständigen):*

Teileigentumseinheit mit einer Nutzfläche von insgesamt 185 qm, Baujahr ca. 17. Jh., grundlegende Sanierung und Dachgeschossausbau ca. 1997, EG Mauerwerksbau, ab 1. OG Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, Einzeldenkmal.

Die Teileigentumseinheit befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus, das gemeinsam mit dem Nachbargebäude Auer Gasse 7 (= Versteigerungsobjekt lfd. Nr. 3 / Buchst. c) und lfd. Nr. 4 / Buchst. d) als wirtschaftliche Einheit als „Pension Barbara“ (Vermietung Ferienwohnungen) betrieben wird.

Weitere Wohnungseigentumseinheit: sh. lfd. Nr. 1 (= Buchst. a)).

Verkehrswert: 183.000,00 €

davon entfällt auf Zubehör: 3.000,00 € (Inventar (Einbauküchen))

Hinweis:

Der festgesetzte Verkehrswert (inkl. Inventar) basiert auf der Annahme, dass die zukünftige Nutzung als Mietwohnungen bzw. möblierte Wohnungen (kleines Mehrfamilienhaus) erfolgt, da diese Nutzungsvariante einen höheren Ertragswert als die bisherige Nutzung als Ferienwohnungen ausweist und ein vernünftig handelnder Investor die Nutzungsvariante wählen wird, die eine höhere Rendite bzw. eine höheren Verkehrswert verspricht.

Lfd. Nr. 3 (= Buchst. c)

Objektbeschreibung *(laut Angabe d. Sachverständigen):*

Grundstücke Flur 27, Flurstücke 155 und 156 als wirtschaftliche Einheit mit einem Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr vermutlich ursprünglich 1. Hälfte 17. Jh., grundlegende Sanierung und

Dachgeschossausbau ca. 1997 und in späteren Zeiträumen, EG Mauerwerksbau, ab 1. OG Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, Anbau eingeschossig.

Das Gebäude wird gemeinsam mit dem Nachbargebäude Auer Gasse 5 (Vorderhaus = Versteigerungsobjekt lfd. Nr. 2 / Buchst. b) als „Pension Barbara“ (Vermietung Ferienwohnungen) betrieben.

Verkehrswert: 160.000,00 €

davon entfällt auf Zubehör: 4.000,00 € (Inventar (Einbauküchen))

Hinweis:

Der festgesetzte Verkehrswert (inkl. Inventar) basiert auf der Annahme, dass die zukünftige Nutzung in einem kleinen Mehrfamilienhaus besteht, da diese Nutzungsvariante einen höheren Ertragswert als die bisherige Nutzung als Ferienwohnungen ausweist und ein vernünftig handelnder Investor die Nutzungsvariante wählen wird, die eine höhere Rendite bzw. einen höheren Verkehrswert verspricht.

Lfd. Nr. 4 (= Buchst. d))

Objektbeschreibung (laut Angabe d. Sachverständigen):

Grundstücke Flur 27, Flurstücke 155 und 156 als wirtschaftliche Einheit bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus; Baujahr vermutlich ursprünglich 1. Hälfte 17. Jh., grundlegende Sanierung und Dachgeschossausbau ca. 1997 und in späteren Zeiträumen, EG Mauerwerksbau, ab 1. OG Fachwerkbauweise, nicht unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden, Anbau eingeschossig.

Das Gebäude wird gemeinsam mit dem Nachbargebäude Auer Gasse 5 (Vorderhaus = Versteigerungsobjekt lfd. Nr. 2 / Buchst. b) als „Pension Barbara“ (Vermietung Ferienwohnungen) betrieben.

Verkehrswert: 16.000,00 €

Lfd. Nr. 5 (= Buchst. e))

Objektbeschreibung (laut Angabe d. Sachverständigen):

Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 52,62 qm im Dachgeschoss eines Wohnblocks mit drei Hauseingängen und insgesamt 14 Eigentumswohnungen.

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

Eigentumswohnung: Raumaufteilung: Flur, Küche, Bad, WC, Abstellraum, zwei Zimmer. Abstellraum im Kellergeschoss und Abstellraum im Dachgeschoss.

Verkehrswert: 41.000,00 €

davon entfällt auf Zubehör: 2.000,00 € (Inventar)

Der Gesamtverkehrswert aller Versteigerungsobjekte beträgt damit 591.000,00 €.

Der Versteigerungsvermerk ist am 05.04.2024 bzgl. den Versteigerungsobjekten lfd. Nr. 1 bis 4 (= Buchst. a) bis d)) und am 29.05.2024 bzgl. dem Versteigerungsobjekt lfd. Nr. 5 (= Buchst. e) in das jeweilige Grundbuch eingetragen worden.

Der nach § 13 ZVG für wiederkehrende Leistungen maßgebliche Beschlagnahmezeitpunkt ist der 28.03.2024 bzgl. den Versteigerungsobjekten lfd. Nr. 1 bis 4 (= Buchst. a) bis d)) und der 24.05.2024 bzgl. dem Versteigerungsobjekt lfd. Nr. 5 (= Buchst. e).

Zur Zuschlagserteilung bzgl. dem Versteigerungsobjekt lfd. Nr. 5 (=Buchst. e) ist die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung erforderlich, wobei Stimmenmehrheit genügt.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Antragsteller widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Hinweis:

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden. Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.