



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.- Ing. (FH) * Architekt
Wolf Rainer Hager

Mitglied in den Gutachterausschüssen
im Landkreis Kronach
im Landkreis Coburg
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88

96332 Pressig

Telefon 0 92 65 / 50 88

Telefax 0 92 65 /8100

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de

Mobitel.: (0170) 32 31 872

Datum: 05.08.2024

Gutachten Nr. 24481 ru

für K 32/24

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

Verkehrswert – Gutachten in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt – **Mehrfamilienhaus** * Alte Straße 8 *

98743 Gräfenthal * West- und Nordseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt * Marktstraße 54 * 07407 Rudolstadt * Aktenzeichen K 32/24 * Beschluss ausgefertigt am 25.08.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 03.07.2024

Qualitätsstichtag: 03.07.2024

Wertermittlungsstichtag: 03.07.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Zusammenfassende Objektbeschreibung

Während des Ortstermins war es nicht möglich, das Haus zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen und Angaben des betreibenden Gläubigers, von befragten Behörden und zuständigen Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

580 m² großes, bebautes Reihengrundstück in der straßenbegleitenden Bebauung an der nördlichen Alten Straße und südlichem Grasweg, mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, Hanglage.

Nicht überplante Lage mit Mischgebietscharakter am Rand des alten Ortskerns der Kleinstadt Gräfenthal mit ca. 2.000 EW, Gemeindeteil der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge (insges. ca. 6.580 EW), im südlichen Teil des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

Zum Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Probstzella ca. 7 km, zur Kreisstadt Saalfeld ca. 28 km, zum Freizeitgebiet Talsperre Hohenwarte - ca. 26 km.

Im Ort Haltepunkt für Linienbusse.

Regionale Lage in einem Raum, der von den Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung und damit einhergehend zumindest partiell von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist.

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, östlich Gewerbebebauung, II und III VG, tlw. geschlossene, tlw. offene / a-typische Bebauung.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Alten Straße nicht vorhanden.

Bebauung des Grundstücks:

Wohnhaus – frei stehender Massiv- und Fachwerkbau mit EG, 1. und 2. OG, angenommen nicht ausgebautes DG ohne Drempeel und nicht unterkellert.

Ursprüngliches Baujahr angenommen erste Hälfte des 20. Jh; angenommen bzw. lt. Gläubiger ab 2010 tlw. im 1. und 2. OG begonnene, stecken gebliebene Sanierungen – tlw. Fenster, Elektroheizung, Bäder, Fußböden, Haustechnik, Thermohaut.

Nach gewonnenem Eindruck, Angaben der örtlichen Verwaltungsbehörde und ZWA steht das Haus bereits langjährig leer.

Angenommen einfache Grundrissteilung, im EG Hauseingang und nach Eindruck von außen nicht ausgebauter Rohbauzustand, im 1. und 2. OG je zwei Wohnung.

Ausstattung lt. Gläubiger bzw. angenommen - Heizung Elektroheizung, Brauchwasser mit Elektrogeräten, 1. und 2. OG und DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG alte Holzfenster, Hauseingang gestemmte Holztür mit Verglasung und Seitenteil, innen glatte Türen mit Zargen, Fassade tlw. Thermohaut mit Reibputz, tlw. Schieferverkleidung, im EG mineralischer Putz, Bruchsteinsockel, DG – Giebel verschiefert, Satteldach mit Krüppelwalm, Dachindeckung Bitumenschindeln.

EG Rohboden, 1. und 2. OG Laminat oder keramischer Plattenbelag, DG Holzdielen, im 1. OG und 2. OG drei Bäder mit eingebauter Wanne, WC und Waschbecken, Wandfliesensockel.

Im Außenbereich Ruderalfläche mit Bauschuttresten und Spontanvegetation, schadhafte Sockelmauer zum anschließenden Grasweg, Bretttertor zur Alten Straße.

Lt. ZWA Wasseranschluss ist das Grundstück an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgungsleitungen des ZWA Saalfeld – Rudolstadt angeschlossen. Angenommen Stromanschluss.

Nach gewonnenem Eindruck einfaches Mehrfamilienhaus mit Bauzeit üblicher Grundrissorganisation sowie Bau- und Materialgestaltung. Insgesamt Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

Sichterkennbar vernachlässigtes Objekt. Von Leerstand und stecken gebliebener Sanierung beeinflusster, unfertiger und nur tlw. ausreichender Bauzustand. Bauphysikalisch heutigen Anforderungen nicht mehr vollständig entsprechend.

„In die Jahre gekommenes“ Haus, das für weitere Verwendung zu Wohnnutzung und damit verbundenen Raumanforderungen als „nutzbar“ nach entsprechender weiterer Sanierung und Instandsetzung eingeschätzt wird.

Es besteht nach von außen gewonnenem Eindruck umfangreicher Investitionsbedarf für Instandsetzung und Instandhaltung an Haus und Außenanlagen.

Der örtliche Markt bei derartigen gebrauchten Immobilien mit Nachteilen ist von herrschendem Käufermarkt geprägt. Aufgrund der vorhandenen Verhältnisse wird die Marktplacierbarkeit als eingeschränkt eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Mehrfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Alte Straße 8	
Postleitzahl, Ort		98743 Gräfenthal	
Grundstücksgröße		580	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		616	m ²
Wohnfläche / WF		329	m ²
WF / BGF		0,53	
Nutzfläche		---	
Sachwert		---	
Ertragswert		44.500,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs	45.000,00 €		

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Rudolstadt, Abteilung für Immobilien-
arzwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 6
Grasweg an der Südgrenze mit Sockelmauer