



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellter 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

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Datum: 27.10.2025
Gutachten Nr. 25541 ru
für K 51/25

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 – **Einfamilienhaus** * Ortsstraße 60 *
07330 Probstzella - Marktgölitz * Nord- und Ostseite

Grunddaten:

Auftraggeber:	Amtsgericht Rudolstadt * Marktstraße 54 * 07407 Rudolstadt * Aktenzeichen K 51/25 * Beschluss ausgefertigt am 02.07.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	18.09.2025
Qualitätsstichtag:	18.09.2025
Wertermittlungsstichtag:	18.09.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung

286 m² großes, bebautes Reihengrundstück in der straßenbegleitenden Bebauung an der Ortsstraße nahe dem östlichen Ortsrand von Marktgölitz, unregelmäßiger Zuschnitt mit geringer Tiefe, ebene Oberfläche, unmittelbar an der nördlichen Grenze verläuft das Gewässer „Gölitz“.

Nicht überplante Lage mit Mischgebietscharakter in der dörflichen Ortschaft Marktgölitz mit ca. 230 EW, Gemeindeteil der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge (insges. ca. 6.580 EW), im südlichen Teil des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

Zum Sitz der Verwaltungsgemeinschaft in Probstzella ca. 5 km, zur Kreisstadt Saalfeld ca. 22 km, zum Freizeitgebiet Talsperre Hohenwarte - ca. 17 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 strukturierte, gemischte Bebauung mit Wohnhäusern, Gasthaus, Nebengebäude, II VG, offene / a-typische Bebauung.

Etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen aus örtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Ortsstraße vorhanden.

Bebauung des Grundstücks:

Wohnhaus – freistehender Massiv- und Fachwerkbau mit EG, OG und ausgebautem DG ohne Drempel, ca. 8 m² (nicht zugänglich) unterkellert.

Ursprüngliches Baujahr unbekannt, angenommen erste Hälfte des 20. Jh., lt. BT Fassade ca. 90-er Jahre des 20. Jh., ab ca. 2000 Heizungseinbau (Heizkessel Bj. 2009), Kunststofffenster, in den letzten Jahren Bad OG und Fußbodenbeläge erneuert, Elektrozähler und Kippsicherungen. Nach gewonnenem Eindruck stecken gebliebene Sanierung.

Von BT eigen genutztes Haus.

Im EG Hauseingang in den Flur mit Treppe zum OG und rückwärtigem Ausgang, Heizraum und zwei kleine Nebenräume, Arbeitsraum, Haushaltsraum mit Pufferspeicher, Nebenraum.

Im OG Flur mit Treppe vom EG und zum DG, 4 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Abstellraum.

Im DG Flur mit Treppe vom OG, 3 Zimmer.

Im Außenbereich kleiner Schuppen und Überdachung.

Ausstattung - Heizung Warmwasser – Zentralheizung, Feststoffkessel, Pufferspeicher, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, im OG zusätzlich ein Feststoffofen, Brauchwasser über die Heizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Hauseingang Kunststoffhaustürelement verglast, innen tlw. glatte Türen, tlw. gestemmte Türen, mit Futter und Bekleidung, Fassade Thermohaut mit Reibeputz, Satteldach mit Krüppelwalm, Dacheindeckung tlw. Schiefer, tlw. Bitumenschindeln.

EG Flur Terrazzo, ein Raum Laminat, sonst Rohboden, OG und DG Laminat- und PVC-Belag. Sanitär – OG Bad mit eingebauter Wanne, Wand-WC mit u.P.-Spülkasten, Waschtisch mit Unter- und Hängeschrank, Wandfliesen raumhoch. EG Haushaltsraum mit WM-Anschluss, Pufferspeicher.

Außenlagen Anschlussleitungen Wasser, Strom, Schmutzwasserkanalanschluss mit Hebe-
pumpe, Regenwasser versickert bzw. wird in anschließende Gewässer eingeleitet, Freifläche mit einfachem Plattenbelag tlw. befestigt, bzw. Rohboden. Einfriedung Straßenfront lt. BT Eigentum Land Thüringen.

Nach gewonnenem Eindruck einfaches Einfamilienhaus mit Bau- und Sanierungszeit üblicher Grundrissorganisation sowie Bau- und Materialgestaltung. Insgesamt Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr voll entspricht, fehlender Freiraum zu Grenzen.

Sichterkennbar von Schäden und stecken gebliebener Sanierung beeinfluss. Bauphysikalisch heutigen Anforderungen nicht mehr vollständig entsprechend.

Nach gewonnenem Eindruck tlw. ausreichender, tlw. normaler Bauzustand mit Schäden, beeinflusst von vernachlässigter bzw. unterlassener Instandhaltung und erforderlicher Fertigstellung. Insgesamt mittlerer, tlw. hoher Reparaturanstau mit entsprechend großem, tlw. unabweisbarem und tlw. disponiblen Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Fertigstellungsaufwand.

„In die Jahre gekommenes“ Haus, das für weitere Wohnnutzung und damit verbundenen Raumanforderungen als „nutzbar“ eingeschätzt mit weiter erforderlicher Sanierung bzw. Fertigstellung.

Es besteht nach gewonnenem Eindruck Investitionsbedarf für weitere Instandsetzung und Fertigstellung am Haus.

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

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Ortsstraße 60	
Postleitzahl, Ort		07330 Probstzella - Marktgölitz	
Grundstücksgröße		286	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		281	m ²
Wohnfläche / WF / NF		176	m ²
WF / BGF		0,63	
Nutzfläche		Nebengebäude	
Sachwert		79.600,00 €	
Ertragswert		56.800,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		80.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 12
BBT Nebengebäude / Überdachung