



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54

07407 Rudolstadt

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: 17.03.2025
Gutachten Nr. 25505 ru
für K 93/24

V e r k e h r s w e r t – G u t a c h t e n

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Eigentumswohnung (1 bis 2 Zimmer)** * 46/1.000 MEA + SE Wohnung im EG und Kellerraum bezeichnet mit Nr. 1 im Mehrfamilienhaus Ernst-Thälmann-Platz 9 *
07426 Königsee * gesamter Wohnblock Hs. Nr. 8 bis 11 - Ostseite

Inhalt

- 0 Zusammenfassende Objektbeschreibung - Zusammenfassung wesentlicher Daten
1. Auftraggeber * Auftrag und Zweck des Gutachtens
2. Beteiligte * Unterlagen * Vorschriften / Richtlinien
 - 2.1 Ortsbesichtigung
 - 2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen
 - 2.3 Vergleichspreise
 - 2.4 Rechtsgrundlagen
 - 2.5 Baupreisindex
3. Grundstücksmerkmale, rechtliche Gegebenheiten, Lage und weitere Grundstücksmerkmale
4. Gebäudebeschreibung
5. Wertermittlungsverfahren
 - 5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung
 - 5.2 Zusammenfassende Beurteilung * Verfahrensauswahl
- Wertermittlung**
6. Ermittlung des Bodenwerts
7. Ermittlung des Vergleichswertes
 - 7.1 Intertemporale Angleichung
 - 7.2 Interqualitative Angleichung
 - 7.3 Vergleichspreisliste (Stichprobe)
 - 7.4 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Vergleichswertverfahren
8. Ertragswertverfahren
 - 8.1 Marktüblicher Ertrag
 - 8.2 Liegenschaftszins
 - 8.3 Bewirtschaftungskosten
 - 8.4 Ertragswertberechnung
 - 8.5 Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale / Wert nach dem Ertragswertverfahren
9. Verkehrswert
 - 9.1 Verkehrswert des unbelasteten MEA + SE Nr. 1
 - 9.2 Vorbehalte
 - 9.3 Ergänzende Zusatzangaben
Unterschrift
10. Bilddokumentation
11. Massenberechnung

Anlagen:

- 1 Flurkarte
- 1 Seite Auskunft aus dem Altlastenkataster
- 1 Kopie Auskunft zu Baulasten
- 1 Kopie Auskunft Beanstandungen

0. Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

0.1 Zusammenfassende Objektbeschreibung

Abgeschlossene 2-Zimmer - Eigentumswohnung, leerstehend - umgewandeltes Wohnungseigentum – 46/ 1.000 MEA und SE Wohnung im Erdgeschoss und Kellerraum Nr. 1, sowie Sondernutzungsrecht am Abstellraum Nr. 1 im Dachgeschoss.

Regionale Lage am Nordosthang des Thüringer Waldes, einem ländlichen Raum, der von den Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung betroffen ist.

Nicht überplante Lage mit Mischgebietscharakter nahe dem östlichen Stadtrand der ländlichen Kleinstadt Königsee, einschließlich Ortsteilen ca. 7.100 EW, im Landkreis Saalfeld - Rudolstadt.

Sitz der Verwaltung in Königsee, zur Kreisstadt Saalfeld ca. 25 km, nach Rudolstadt ca. 33 km.

Haltepunkt für Linienbusse, Bahnhof an der Schwarzatalbahn im Ortsteil Rottenbach.

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte, ältere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, in ca. 100 m Entfernung Einkaufsmarkt.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf dem Thälmannplatz nicht vorhanden.

Insgesamt 1.616 m² großes, bebautes Reihengrundstück zwischen 2 Straßen, etwas unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage.

Bebauung des Grundstücks:

Mit 4 Mehrfamilienhäusern (Thälmannplatz 8, 9, 10 und 11) als Reihenbebauung, mit insgesamt lt. Teilungserklärung 20 abgeschlossenen Wohnungen. Massivbau mit EG, OG und ca. 2/3 ausgebautem DG ohne Drempel, mit zwei Gauben, voll unterkellert, Zweispänner – Grundrissorganisation.

Ca. 1952 erbautes Gebäude, im Jahr 1993 erfolgte die Gliederung nach dem WEG.

Hauseingang vom Fußweg an der Ostseite aus in das gemeinschaftliche Eigentum Treppenhaus mit Treppe zum KG und zu EG / OG / DG.

Im EG gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus und Eingang in die Wohnung **SE 1** und SE 2.

Im OG gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus und Eingang in die Wohnung SE 3, 4. Im DG Treppenhaus mit Treppe vom OG und Eingang in die Wohnung SE 5, Abstellraum als Sondernutzungsrecht 5 und in gemeinschaftliches Eigentum Dachboden mit Holzstiege zum

nicht zugeordneten gemeinschaftlichen Eigentum Spitzboden und Abstellräumen als Sondernutzungsrechte 1, 2, 3, 4.

Im KG gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus mit Differenzterasse vom EG, gemeinschaftliches Eigentum Flur mit Außentür, Waschhaus, sowie den SE-Einheiten zugeordnete Kellerräume, **einschließlich SE Keller 1.**

Ausstattung gemeinschaftliches Eigentum: Hauseingang Kunststoffelement verglast, Klingel Sprechanlage, Türöffner, BK – Anlage, Treppenhaus Plattenbelag, Wände Strukturputz.

Differenzterasse zum KG Betontreppe, sonst Kunststein – Podest - Treppenanlage, Kunststofffenster, Keller Massivdecke gestrichen, Fußboden Estrich, Brettertüren, einfache Stahlfenster, Ausgang Kunststofftür, Außentreppe Betonstufen, Hausanschlussraum mit a. P - Elektro - Zähleranlage, im Flur KG Erdgasanschluss und Zähler. Gemeinschaftliches Eigentum Dachboden einfacher Belag, Spitzboden Lehmschlag zwischen Balken.

EG / OG und DG Kunststofffenster, Fassade mineralischer Putz, Gauben Faserzementverkleidung, Dacheindeckung Betondachsteine mit Unterspannbahn, Zn-Rinnen.

EG –Wohnung Nr. 1

Eingang vom Treppenhaus in die abgeschlossene Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, ohne ausgewiesenen Abstellraum in der Wohnung.

Zum SE 1 gehört der Keller Nr. 1 und der mit Gebrauchsregelung zugeordnete Abstellraum 1 im DG.

Ausstattung der Wohnung SE Nr. 1: Erdgastherme im Keller Nr. 1, Wohnung ohne Heizkörper, Bad ohne Installation, Rohzustand, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Böden alter Holzfußboden, Bad alte Mörtelreste, Wände, außer Bad, glatter Putz, Küche eine Seite Vorwandkonstruktion aus OSB-Platten und roher, unfertiger GKB-Plattenverkleidung, Bad Rohwände bzw. alte Putzreste, Decke alte Putzdecken, Küche rohe GKB - Plattenverkleidung, Wohnungseingang altes Holztürelement, sonst ohne Innentüren. Klingel / Sprechanlage / Türöffner lt. BT stillgelegt.

Sanitär: SE 1 Bad nur mit einem rohmontiertem Wand- WC, sonst ohne Installation. Küche nur einfache Rohinstallation hinter Vorwandverkleidung. SE 1 Elektro – u.P.- und tlw. a.P.-Rohinstallation mit Leerdosen und u.P-Verteilung.

SE 1 Keller Estrich, Massivdecke gestrichen, Wände geputzt und gestrichen, Brettertür, Erdgastherme. Lt. BT außer Betrieb. SNR Abstellraum DG Lattenverschalung und Lattentür, Boden tlw. einfacher Belag, Decke Balkenlage.

Außenanlagen gemeinschaftlich: Hauszugang und Kellerzugang Betonpflaster, Einfriedung tlw. Hecken, Garten und Vorgarten Rasen. Geländeverarbeitung.

Gemeinschaftliches Eigentum Bau- und Ausbauzeit entsprechend normaler Bauzustand, durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen mit mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand.

Bauphysikalisch / energetisch der Bau- und Ausbauzeit entsprechend, Dämmung der Kellerdecke zum beheizten EG nicht erkennbar.

Wohnung SE 1 unfertiger Ausbau, tlw. rohbauähnlich, steckengebliebene Sanierung, derzeit nicht bestimmungsgemäß nutzbare Wohnung. Es ist im SE 1 größerer Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand erforderlich.

Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum ist lt. Hausverwaltung gebildet, für das SE 1 besteht Zahlungsrückstand.

Für örtliche Verhältnisse durchschnittliches, durch nachträgliche Gliederung entstandenes (umgewandeltes) Wohnungseigentum mit Mehrfamilienhaus – Grundriss und Baugestaltung, partiell etwas unausgewogen, ohne Abstellraum in der Wohnung, ohne Balkon.

Nicht stufenlos über Rampe erreichbarer Fahrrad -/ Kinderwagenraum, fehlender Kinderspielfeld im gemeinschaftlichen Eigentum.

Durch die Gliederung nach dem WEG mit Einfluss aus der Kompliziertheit von WEG - Regelungen und den im örtlichen Bereich herrschenden Marktverhältnissen für Wohnungseigentum in derartigen Objekten ist von befriedigender Marktplacierbarkeit auszugehen.

0.2 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Eigentumswohnung (1 bis 2 Zimmer)
Straße, Hausnummer		Thälmannplatz 9
Postleitzahl, Ort		07426 Königsee
Grundstücksgröße	1.616	m²
		46/1.000 MEA + SE Nr. 1
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus
Bruttogrundfläche BGF		m²
Wohnfläche / WF SE 2	49	m²
WF - NF / BGF		
Nutzfläche		
Sachwert		- €
Ertragswert		15.000,00 €
Vergleichswert		16.000,00 €
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		16.000,00 €

1. Auftraggeber * Auftrag und Zweck des Gutachtens

1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt * Marktstraße 54 * 07407 Rudolstadt *
Aktenzeichen K 93/24 * Beschluss ausgefertigt am 18.10.2024.

**Auftrag und Zweck
des Gutachtens:**

Gemäß Gutachtauftrag soll der Verkehrswert des nachfolgend näher bezeichneten 46 / 1.000 Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses Thälmannplatz 9 und dem / des Kellerraum/räume im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1 in 07426 Königsee als Unterlage für das **Zwangsversteigerungsverfahren**

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt, SG Kreiskasse / Vollstreckung, Schloßstraße 24, 07318 Saalfeld/Saale,
Gz.: T280330/rsel

- betreibende Gläubigerin –

gegen

OOOO

- Schuldner -

ermittelt werden.

Tag der Ortsbesichtigung: 25.02.2025

Qualitätsstichtag: 25.02.2025

Wertermittlungsstichtag: 25.02.2025

2. Beteiligte * Vorschriften / Richtlinien * Unterlagen

2.1 Ortsbesichtigung (OT)

Die Ortsbesichtigung am 25.02.2025, als Beteiligte (BT) wirkten mit:

Herr OOOO – Eigentümer - BT;

Vertreter der betreibenden Gläubigerin Landratsamt Saalfeld;

Während des Ortstermins konnten die typischen Räume des gemeinschaftlichen Eigentums und des SE, sowie das Grundstück begangen werden.

Das Ergebnis der Ortsbesichtigung wurde durch den SV für die Arbeitsunterlagen protokolliert und zusätzlich durch Fotoaufnahmen der wesentlichen baulichen Anlagen von innen und außen zum Ortstermin dokumentiert.

2.2 Verwendete, objektbezogene Unterlagen / Informationsquellen

Grundbuchauszug - Wohnungsgrundbuch, Abdruck vom 24.10.2024, von AG;

Auszug Baulastenverzeichnis, von AG;

Kopie der Teilungserklärung und Aufteilungspläne vom 28.04.1993 aus den Grundakten des Grundbuchamtes Rudolstadt (SV);

Flurkartenausschnitt 1 : 1.000 (SV);

Altlastenauskunft vom LRA Saalfeld – Rudolstadt (SV);

Auskunft des LRA Saalfeld-Rudolstadt zu Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen vom LRA Saalfeld – Rudolstadt (SV);

Behördenauskünfte zu Infrastruktur, Baurecht, Bauakten, Erschließung und beitragsrechtlichem Zustand, von der Verwaltungsgemeinschaft Schiefergebirge.

Mobilfunkantennen – Standorte aus dem Internet emf. Bundesnetzagentur.de.

Demografiebericht „Kommune Landkreis Saalfeld – Rudolstadt“ der BertelsmannStiftung www.wegweiser-kommune.de.

Erforderliche Daten für die Wertermittlung aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises SLF – RU;

Folgende Unterlagen (Kopien) von der Hausverwaltung:

Energieausweis;

Versicherungsschein Feuer;

Protokolle der Eigentümerversammlung 2024; 2023; 2022;

Angaben des Hausverwalters zu Modernisierungsmaßnahmen, Sonderumlagen, Bewohnerstruktur, baubehördlichen Beanstandungen, Ver- und Entsorgungsverhältnissen und Herstellungsbeitragszustand, Zerstrittenheit in der Wohnanlage, dinglich und nicht dinglich gesicherten Rechten.

Angaben vom Eigentümer zu Grundstück, Erschließung, Ver- und Entsorgungsverhältnissen, Überbau, Herrschrechte, baubehördliche Beanstandungen, Baujahr und Zeitpunkt und Umfang von Ausbauten, bekannter Beschaffenheit, Schäden, Mängel, Nutzung / Leerstand, Risikonutzungen, Mietern, Pächter, Gewerbebetrieb.

Es wird davon ausgegangen, dass dem Sachverständigen alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich – rechtlicher Bestimmungen, Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dgl. oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen erfolgte nicht.

Die vorliegenden Aufteilungspläne wurden vom SV für dieses Gutachten auf Plausibilität geprüft und auf den aktuellen Stand hinsichtlich Abweichungen abgeändert oder ergänzt, soweit solche sichtbar vorlagen oder von BT benannt wurden.

Analog dazu wurden auch vorhandene Berechnungen, soweit sie übernommen und nicht durch erforderliche Neuberechnungen ersetzt wurden, durch Kontrollrechnungen plausibilisiert, geändert bzw. erweitert.

Alle Maß-, Flächen- bzw. Rauminhaltsangaben sind als ca. – Angaben zu betrachten, mit der, für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichenden Genauigkeit.

2.3 Vergleichspreise:

Vergleichswerte als Bodenrichtwerte aus der Aufstellung über Bodenrichtwerte der Geschäftsstelle des GA – Ausschusses für das Gebiet des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt, Auskunft aus der Kaufpreissammlung des GA – Ausschusses für das Gebiet des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt.

2.4 Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) / Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) / Wertermittlungsrichtlinien (WertR) mit den Normalherstellungskostentabellen (NHK 2000) / Baunutzungsverordnung (BauNVO) / Grundflächen und Rauminhalte DIN 277 / Wohnflächenverordnung (WoFIV) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Büroräume (MF – B) / Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für Handelsräume (MF – H) / Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) / in jeweils aktueller oder zum Stichtag anzuwendender Ausgabe. DIN 283 in der Fassung von 1951.

2.5 Baupreisindex:

Den im Sachwertverfahren berechneten Gebäudewerten liegen Raummeter- bzw. Bruttogrundflächenpreise, bezogen auf das Vergleichsjahr 2010 zugrunde (incl. Mwst.). Die Baupreisindexzahl des Statistischen Bundesamtes Deutschland, bezogen auf den

Wertermittlungsstichtag beträgt: Baupreisindex Wohngebäude insgesamt 184,4 – Nov. 2024 / 2010 = 100.

Alle Umrechnungen aus der Währung DM in die Währung € werden mit dem Umrechnungsfaktor 1,95583 ausgeführt.

3. Grundstücksmerkmale

Der Zustand des Wertermittlungsobjektes ist zum Qualitätsstichtag anhand der Grundstücksmerkmale zu beschreiben (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Alle Angaben werden zum Wertermittlungsstichtag dargestellt. Sollten sich Angaben auf andere Stichtage beziehen, wird es besonders angegeben.

3.1.1 Grundbuchstand: Grundbuch von Königsee Blatt 2886 - Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht Rudolstadt		Grundbuch von Königsee		Blatt 2886	Bestandsverzeichnis Eigen 1
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe m²
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	
1	2	a	b	c	4
1		46/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Königsee 8 1267/28 Gebäude- und Freifläche Ernst-Thälmann-Platz 8, Ernst- Thälmann-Platz 9, 3. und verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links des Hauses Thälmannplatz 9 und dem/der Kellerraum/-räume im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1; Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 2886 bis 2900). Der hier dargestellte Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrecht an den Abstellräumen Nr. 1; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; (Veräußerungsbeschränkung gilt nicht für die 1. Veräußerung) Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, an frühere Ehegatten, durch Zwangsversteigerung, durch Zwangsversteigerung, durch Konkursverwalter; Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 29.07.1994, hierher übertragen aus Blatt 2833; eingetragen am 04.07.1995.			1616

Rudolstadt Königsee 2886 - Geändert am 21.08.2024 - Abdruck vom 24.10.2024 - Seite 2 von 9 Seiten

Erste Abteilung

Lfd. Nr.	Eigentümer
3	0000

Zweite Abteilung

Lfd. Nr.	Lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Am Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für Zweckverband Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau, Naumannstr. 21 in Ilmenau; aufgrund der Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 19.01.2011, AZ: 16073042 – 538/10 (Landratsamt Saalfeld – Rudolstadt, FD Wasserwirtschaft / Bodenschutz) gemäß § 9 GBBerG und §§ 4, 9 SachenR-DV eingetragen am 09.06.2011.
3	1	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K93/24, eingetragen am 21. 08. 2024

Baulasten: Lt. Auskunft vom 27.08.2024 ist das Grundstück Gemarkung Königsee, Flur-Flurstück 8-1267/28 nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt belastet.

Überbau, Abstandsflächenübergreif:

Überbau ist lt. BT nicht vorhanden und aus vorliegendem Flurkartenausschnitt nicht erkennbar.

Herrschaftrechte, nicht dinglich gesicherte Rechte:

Lt. BT nicht vorhanden.

3.1.1.2 Inhalt der zivilrechtlichen Gliederung nach dem WEG vom 28. 04. 1993 (Ausschnitt):

§ 4			
Lage und Beschaffenheit			
Sämtliche Wohnungs- und Teileigentumseinheiten sind in sich abgeschlossen. Abgeschlossenheitsbescheinigungen des Landkreises Rudolstadt vom 02.04.1993 und 06.04.1993 liegen vor. Aufteilung, Lage und Größe der im Sondereigentum stehenden Räume und Gebäudeteile sind aus den Anlagen 1, 2 zu entnehmen. Alle Gebäudeteile, die nicht gemäß Teilungsaufstellung Anlage 1 in Übereinstimmung mit den Plänen zur Abgeschlossenheitsbescheinigung stehen, sind gemeinschaftliches Eigentum. Auf die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird gemäß § 13 a BeurkG verwiesen. Nach Belehrung über die Bedeutung der Verweisung wird auf das Mitausfertigen und Beifügen zu dieser Urkunde verzichtet. Die Bescheinigung lag bei Beurkundung im Original vor.			
§ 7			
Sondernutzungsrechte			
Den jeweiligen Wohnungseigentümern wird das ausschließliche Nutzungsrecht der im Dachgeschoß gelegenen Abstellräume wie folgt zugeordnet:			
Thälmann-Platz Nr. 8		Thälmann-Platz Nr. 9	
WHG-Nr.	Abstellraum-Nr.	WHG-Nr.	Abstellraum-Nr.
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
Thälmann-Platz Nr. 10		Thälmann-Platz Nr. 11	
WHG-Nr.	Abstellraum-Nr.	WHG-Nr.	Abstellraum-Nr.
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5

6.	Miteigentumsanteil von	46 / 1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß links des Hauses Thälmann-Platz 9 sowie den/die mit gleicher Nr. bezeichnete(n) Kellerraum/räume;		
7.	Miteigentumsanteil von	46 / 1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß rechts des Hauses Thälmann-Platz 9 sowie den/die mit gleicher Nr. bezeichnete(n) Kellerraum/räume;		
8.	Miteigentumsanteil von	46 / 1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß links des Hauses Thälmann-Platz 9 sowie den/die mit gleicher Nr. bezeichnete(n) Kellerraum/räume;		
9.	Miteigentumsanteil von	45 / 1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoß rechts des Hauses Thälmann-Platz 9 sowie den/die mit gleicher Nr. bezeichnete(n) Kellerraum/räume;		
10.	Miteigentumsanteil von	47 / 1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoß des Hauses Thälmann-Platz 9 sowie den/die mit gleicher Nr. bezeichnete(n) Kellerraum/räume;		
11.	Miteigentumsanteil von	46 / 1000
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß links des Hauses Thälmann-Platz 10 sowie den/die mit gleicher Nr. bezeichnete(n) Kellerraum/räume;		

§ 3
Nutzung des Sondereigentums

Der Miteigentümer hat das Recht der alleinigen Nutzung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums nebst etwa dazugehörigen Loggien und Balkonen, sowie derjenigen Räume und Flächen, an welchen ihm Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder dieser Erklärung ergeben.

Er hat ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen. Der Umfang der Nutzung ergibt sich auch aus der Hausordnung.

Zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, dürfen Wohnungen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters genutzt, vermietet, verpachtet oder auf sonstige Weise nicht nur vorübergehend Dritten überlassen werden.

Die Zustimmung darf unter Auflagen erteilt und nur verweigert oder widerrufen werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die beabsichtigte Nutzung eine unzumutbare Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer oder Hausbewohner befürchten läßt oder wenn sie den Charakter des Wohnhauses beeinträchtigt.

Der Zustimmung des Verwalters bedarf es nicht, sofern und soweit die Erstverkäuferin im Kaufvertrag bereits die Zustimmung zu einer bestimmten Nutzung erteilt hat.

Der Wohnungseigentümer hat dafür zu sorgen, daß Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbereich angehören oder denen er sonst die Benutzung der im Sonder- oder Miteigentum stehenden Grundstücks- oder Gebäudeteile überlassen hat, die Hausordnung und andere für die Wohnungseigentümer verbindliche Anordnungen, Bestimmungen usw. beachten. Jegliche Gebrauchsüberlassung an Dritte ist dem Verwalter anzuzeigen.

Alle Nutzungs- und Benutzungsrechte dürfen nur so ausgeübt werden, daß kein anderer Miteigentümer oder Hausbewohner über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidbare Maß hinaus beeinträchtigt wird.

§ 4
Übertragung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum ist veräußerlich und vererblich.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Das gilt nicht bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums an einen anderen Wohnungseigentümer, an Verwandte und Verschwägerte in gerader Linie oder bis zum zweiten Grad in der Seitenlinie, an Ehegatten oder frühere Ehegatten. Die Zustimmung des Verwalters ist ferner nicht erforderlich bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter oder wenn ein Grundpfandrechtsgläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung erworbenes Wohnungseigentum veräußert.

Die Veräußerungsbeschränkung gilt nicht für die erste Veräußerung eines Wohnungseigentums durch den derzeitigen Eigentümer, der Erstverkäuferin.

Der Verwalter kann die Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum nur aus wichtigem Grund versagen.

Erteilt der Verwalter innerhalb eines Monats ab Zugang des Zustimmungersuchens an ihn die erforderliche Zustimmung nicht, so entscheidet darüber auf Antrag des Wohnungseigentümers die Eigentümerversammlung. Dieser Beschluß bedarf der einfachen Mehrheit.

Bei der Veräußerung eines Wohnungseigentums besteht die Verpflichtung, alle Rechte und Pflichten aus der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, auch soweit sie nicht schon als Inhalt des Sondereigentums dringlich wirken, dem Nachfolger im Eigentum aufzulegen sowie die Verpflichtung des Nachfolgers, diese Rechte und Pflichten zu übernehmen und die in der Teilungserklärung abgegebenen Bewilligungen und Vollmachten im eigenen Namen zu bestätigen.

§ 5**Sanierung und Modernisierung des gemeinschaftlichen Eigentums**

Die Wohnungseigentümer sind untereinander verpflichtet, das gemeinschaftliche Eigentum des Gebäudes zu sanieren und zu modernisieren und zwar folgende Teile:

- a) Neueindeckung des Daches
- b) Erneuerung der Dachrinnen und Fallrohre
- c) Sanierung der Schornsteinköpfe
- d) Isolierung der Dachgauben

Die Arbeiten a) - d) sollen sofort nach Eigentumserwerb durchgeführt werden. Hierfür hinterlegt jeder Ersterwerber bei Übergabe des Wohnungseigentums einen Betrag von DM 200,-/m² Wohnfläche als Sonderumlage auf ein vom Verwalter zu benennendes Treuhandkonto. Über diese Gelder darf der Verwalter nur gemeinsam mit einem Beiratsmitglied verfügen.

Die einzuzahlenden Mittel sind für die vorgenannten Maßnahmen zu verwenden. Sofern die Mittel aufgrund der einzuholenden Kostenangebote nicht ausreichen, ist auf Beschluß der Wohnungseigentümer eine weitere Sonderumlage notwendig bzw. muß eine weniger dringende Sanierungsmaßnahme solange zurückgestellt werden, bis die Instandhaltungsrücklage durch die laufenden Beiträge entsprechend angespart ist.

§ 6**Spätere bauliche Veränderungen**

Bauliche Veränderungen in und an Räumen, die im Sondereigentum stehen, wie Um-, An- und Einbauten und deren spätere Beseitigung sowie größere Installationen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung nur versagen, wenn sie oder ihre Vorahme sich auf das gemeinschaftliche Eigentum und seine Benutzung oder auf das Sondereigentum anderer Raumeigentümer nachteilig auswirken oder die Maßnahme des Eigentümers gegen ein bestehendes Beschluß der Eigentümergemeinschaft erfolgt (z.B. Einbau einer Einzelheizung). Die Entscheidung des Verwalters hat unverzüglich zu erfolgen.

In Abweichung von § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG können bauliche Veränderungen oder Erneuerungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die über ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen sowie Erweiterungen des Sondereigentums unter Inanspruchnahme von gemeinschaftlichem Eigentum von der Eigentümerversammlung mit einer 3/4 Mehrheit beschlossen werden. § 22 Abs 1 Satz 2 WEG gilt entsprechend.

§ 11**Instandhaltungsrücklage**

Die Miteigentümer sind zur Ansparung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Die Miteigentümerversammlung beschließt über die Höhe und den Beginn einer entsprechenden Umlage.

Sie steht den Miteigentümern gemeinschaftlich zu.

Die Gemeinschaft an der Instandhaltungsrücklage kann nur zusammen mit der Miteigentümergeinschaft aufgehoben oder übertragen werden. Der Anteil der Miteigentümer an der Rücklage geht mit dem Übergang eines mit Sondereigentum verbundenen Miteigentumsanteils ohne Auseinandersetzung auf den Rechtsnachfolger des Eigentümers über. Der Beitrag eines jeden Miteigentümers zur Instandhaltungsrücklage richtet sich nach dem Miteigentumsanteil der Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten.

Die Instandhaltungsrücklage darf nur für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienender Anlagen und Einrichtungen verwendet werden.

§ 8**Instandhaltung und Instandsetzung**Sondereigentum

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör auf eigene Kosten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Innerhalb dieser Grenzen entscheidet er allein über Umfang, Art und Häufigkeit der Instandhaltungsmaßnahmen, soweit nicht das Gemeinschaftseigentum berührt wird. Er hat für gehörige Reinigung, Beheizung und Durchlüftung zu sorgen. Zur Vermeidung von Frostschäden sind erforderliche Vorkehrungen zu treffen.

Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wie auch die Instandhaltung der inneren Fenster- rahmen, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Raumeigentümer. Die rechtzeitige Vorahme von Schönheits- reparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

Jeder Sondereigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, daß dadurch kein anderer Eigentümer beeinträchtigt wird und der Wert des Sondereigentums auf dem Niveau der bei Aufteilung und Verkauf gelieferten Ausstattung erhalten bleibt.

Für jeden durch Vernachlässigung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht entstehenden Schaden hat der Sondereigentümer einzusiehen.

Gemeinschaftliches Eigentum

Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, vertreten durch den Verwalter. Er ist generell beauftragt und bevollmächtigt, alle hierzu erforderlichen Maßnahmen zu treffen. § 6 Ziffer 3 gilt entsprechend.

Über die Vorahme außergewöhnlicher Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie über die Verwendung der dazu gebildeten Rücklagen entscheidet die Wohnungs- und Teileigentümer nach Anhörung des Verwalters.

Ist Gefahr im Verzuge ist der Verwalter stets berechtigt, von sich aus auch ohne Mitwirkung der Eigentümer die notwendigen Maßnahmen zu treffen.

Baugutachten-Nr.:	Ort, Datum Radolstadt, den 02.04.93 /sg. <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:50%;">Auftraggeber:</td> <td style="width:50%;">Zimmer:</td> </tr> <tr> <td>Herr Koch</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>Telefon Nr. (Durchwahl):</td> <td>Telefon Nr.:</td> </tr> <tr> <td>64279</td> <td>64370</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben):</td> </tr> <tr> <td colspan="2">M 22/221/93</td> </tr> </table>	Auftraggeber:	Zimmer:	Herr Koch	120	Telefon Nr. (Durchwahl):	Telefon Nr.:	64279	64370	Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben):		M 22/221/93													
Auftraggeber:	Zimmer:																								
Herr Koch	120																								
Telefon Nr. (Durchwahl):	Telefon Nr.:																								
64279	64370																								
Aktenzeichen (Bitte bei Antwort angeben):																									
M 22/221/93																									
Innoplan GmbH Hermann-Drechsler-Str. 1 D - 6500 Gera	Bescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) (Abgeschlossenheitsbescheinigung) 25.02.93 Ertrag des Antrages																								
Die in dem beiliegenden Aufteilungsplan <table style="width:100%;"> <tr> <td style="width:30%;">☒ mit Nummer</td> <td style="width:10%;">von</td> <td style="width:10%;">1</td> <td style="width:10%;">bis</td> <td style="width:10%;">5</td> <td style="width:30%;">bezeichneten Wohnungen</td> </tr> <tr> <td>☐ mit Nummer</td> <td>von</td> <td></td> <td>bis</td> <td></td> <td>bezeichnen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume</td> </tr> <tr> <td>☐ mit Nummer</td> <td>von</td> <td></td> <td>bis</td> <td></td> <td>gemeinschaftlich genutzten Räume</td> </tr> </table> in dem ☒ bestehenden ☐ zu errichtenden Gebäude auf dem Grundstück in Ort, PLZ, Straße, Hausnummer D - 6624 Königsee, Ernst-Thälmann-Platz 9 Katzstermische Bezeichnung Gemarkung Königsee, Flur 8, Flurstück 1267/28 <table style="width:100%;"> <tr> <td style="width:33%;">Grundbuch von</td> <td style="width:33%;">Band</td> <td style="width:33%;">Blatt</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> ☒ sind ☐ gelten als in sich abgeschlossen Sie entsprechen daher dem Erfordernis des ☒ § 3 Abs. 2 ☐ § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Bei der Erteilung dieser Bescheinigung war die bebauungsrechtliche (bauplanungsrechtliche) Zulässigkeit der zu errichtenden oder errichteten Räume und ihrer Nutzung von Rechts wegen nicht zu prüfen. Für diese Bescheinigung wird eine Gebühr in Höhe von 259,00 DM erhoben. Die Gebührenrechnung ergibt sich aus der beigefügten Anlage.		☒ mit Nummer	von	1	bis	5	bezeichneten Wohnungen	☐ mit Nummer	von		bis		bezeichnen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume	☐ mit Nummer	von		bis		gemeinschaftlich genutzten Räume	Grundbuch von	Band	Blatt			
☒ mit Nummer	von	1	bis	5	bezeichneten Wohnungen																				
☐ mit Nummer	von		bis		bezeichnen nicht zu Wohnzwecken dienenden Räume																				
☐ mit Nummer	von		bis		gemeinschaftlich genutzten Räume																				
Grundbuch von	Band	Blatt																							
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag <i>[Signature]</i> Beyer Referatsleiter Unsered. (St.) Anlagen Aufteilungsplan Gebührenberechnung (Siegel oder Stempel)																									

Aufteilungspläne unter 4.2

3.1.2 Planrechtlicher Zustand

Lt. Stadt Königsee liegt für das Grundstück keine qualifizierte Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor. Darstellung im FNP die weder Satzung noch Verwaltungsakt ist, sondern nur ein Planungskonzept ohne Entfaltung von Rechtsschutz darstellt, als Mischgebiet.

Mischgebiete nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Weitere Satzungen:

Denkmalschutz – nicht relevant.

Wasserschutzzonen, Überschwemmungsgebiete – Das Grundstück wird im Kartendienst des TLUBN nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Sanierungsgebiet / Stadtumbau – nicht relevant.

Immissionsschutz – Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist am Thälmannplatz nicht vorhanden.

Naturschutz – nicht relevant

3.1.3 Erschließungs- und Abgabensituation

Lt. Hausverwaltung ist zu Erschließungs- und KAG – Beiträgen derzeit alles erledigt, offene Erschließungs- und KAG – Beiträge liegen nicht vor. Straßenausbaubeitragssatzung besteht.

3.1.4 Grundstücksnutzung

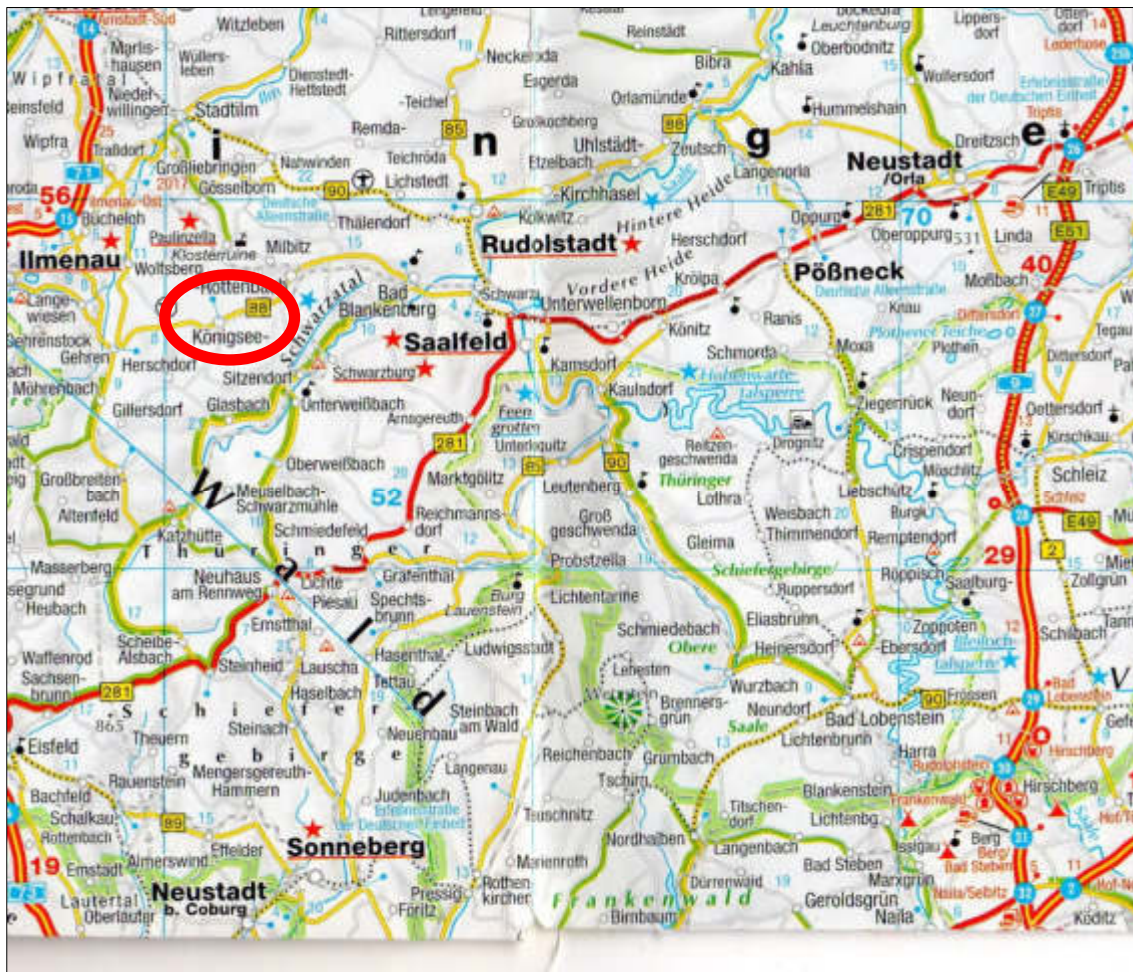
Das Gesamtgrundstück wurde ca. 1952 mit einem Mehrfamilien – Wohnhaus bebaut und bestimmungsgemäß genutzt.

3.1.5 Entwicklungszustand / Grundstücksqualität

Bebautes Grundstück der Entwicklungsstufe baureifes Land.

3.2 Lage und weitere Grundstücksmerkmale

3.2.1 Ortsdaten / Regionale Lage:



Ausschnitt Übersichtskarte („Falk Deutschland“)

Königsee ist eine ländliche Kleinstadt mit insgesamt ca. 7.100 Einwohnern, regionale Lage am nordwestlichen Rand des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt, Land Thüringen. Raum, der von den Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit negativer, schrumpfender Bevölkerungsentwicklung betroffen ist.

Die Struktur der Kleinstadt ist ländlich geprägt von Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, etwas Landwirtschaft, Wohnnutzung, Gastronomie, Bildungs- und Sozialeinrichtungen. Königsee ist über die Bundesstraße B 88 erschlossen.

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über durchschnittliche Infrastruktur.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt unterdurchschnittlich.

Nach Saalfeld (Kreisstadt, weiterführende Schulen, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen, Einkaufsmärkte, Industriebetriebe) ca. 25 km, nach Rudolstadt ca. 33 km.

Haltepunkt für Linienbusse. Bahnhof an der Schwarzatalbahn im Ortsteil Rottenbach.

Zum Autobahnanschluss A 71 - Ilmenau ca. 20 km.

Wichtiges Verkehrsmittel bildet in diesem ländlichen Raum der Privat – PKW.

Zum Flugplatz Erfurt ca. 50 km.

3.2.2 Informationen zur demografischen Situation – „Demografischer Wandel 2022“.

Kommune „Stadt Königsee“

Relative Bevölkerungsentwicklung seit 2011: k. A.

Relative Bevölkerungsentwicklung letzte 5 Jahre: k. A.

Wanderungssaldo je 1000 EW: 2,9

Durchschnittsalter: 51,2 Jahre

Anteil unter 18-Jährige: 13,2 %

Anteil 65 - 79 Jährige: 22,5 %

3.2.3 Lage im Ort, Verkehrslage:

Das Grundstück liegt in der nicht überplanten Bebauung nahe dem östlichen Stadtrand von Königsee.

Der Größe der Kleinstadt entsprechende Infrastruktur und Einrichtungen befinden sich in Königsee (Grundschule, Regelschule, Gymnasium, Kindergarten, Allgemein- und Fachärzte, Apotheken, Versorgungsmöglichkeit, Einkaufsmärkte, Gastronomie, Freizeit-, Sport- Sozial- und Kultureinrichtungen).

3.2.4 Umgebung:

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte, ältere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, in ca. 100 m Entfernung Einkaufsmarkt. Tlw. geschlossene, tlw. offene Bebauung mit II und tlw. II + D.

Lt. BT und Hausverwaltung ältere Bewohnerstruktur, tlw. mit Meinungsverschiedenheiten, jedoch ohne echte Zerstrittenheit.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf dem Thälmannplatz nicht vorhanden.

Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile nach den erkennbaren Verhältnissen örtlich durchschnittliche Mischgebiets - Wohnlage.

Mobilfunkantennenanlagen werden auf emf.bundesnetzagentur.de nur im weitesten im Umfeld angezeigt.

3.2.5 Tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks

Reihengrundstück zwischen 2 Straßen, etwas unregelmäßiger Zuschnitt, leichte Hanglage. Front zum Erschließungsweg ca. 65 m, Grundstückstiefe, i. M. ca. 22 bis 24 m.

Erschließung:

Ausgebaute Ortsstraße mit Gehweg und Fußweg mit Differenzterasse.

Versorgung: Wasser-, Strom-, Erdgas-, Kabelfernsehanschluss.

Entwässerung: Schmutz- und Regenwasserkanal.

3.2.6 Bodenverhältnisse / Altlasten und Kontaminationen

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen und Rüstungsaltpasten liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz der Gebäude gefährdet bzw. der Wert des Grund und Bodens beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem getrennten Gutachten zu ermitteln. Festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigung an den baulichen Anlagen bzw. am Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener, marktgängiger Höhe in Abzug zu bringen, um den, um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Zu Risikonutzungen: Bekannte Nutzung zu Wohnzwecken.

Angaben und Erkenntnisse zu Schadstoffbelastungen aus chemischen Holzschutzmitteln und verwendeten Baustoffen liegen nicht vor. Deshalb können hierüber ebenfalls keine Feststellungen getroffen werden.

Dies wäre, wenn hierdurch die Substanz der Gebäude gefährdet bzw. der Wert des Grund und Bodens beeinflusst werden könnte, ebenfalls durch entsprechende Fachleute in einem getrennten Gutachten zu ermitteln. Festgestellte Belastungen wären in einem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigung an den baulichen Anlagen bzw. am Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener, marktgängiger Höhe in Abzug zu bringen, um den, um die Beseitigungskosten eventueller Schadstoffbelastungen geminderten Wert zu ermitteln.

Unwägbarkeiten bestehen zu Asbestinhalt von Reibputz, Spachtelmassen und Fliesenklebern im Haus.

Lt. Altlastenauskunft des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt ist das Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS (voller Wortlaut als Anlage) registriert – hierzu Auskunft vom 19.11.2024 als Anlage.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes – Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

Das Höhenverhältnis zu anschließenden Grundstücken ist im Gelände Verlauf normal, es sind i. W. Grundstücke in leichter Hanglage vorhanden.

Über die tatsächlich vorhandenen Baugrund - / Grundwasserverhältnisse liegen, außer den zum OT erkennbaren Verhältnissen keine weiteren Kenntnisse vor.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Baugrundverhältnisse wäre ebenfalls ein Sondergutachten erforderlich, dessen mögliches Ergebnis hier noch keine Berücksichtigung finden kann. Bodenverhältnisse werden deshalb nur so wie im weiteren Gutachten angegeben berücksichtigt.

3.2.7 Lärmbelastung

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf dem Thälmannplatz nicht vorhanden.

Gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

4. Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeines

Genehmigte Bauzeichnungen:

Die unter 2.2 aufgelisteten Pläne wurden eingesehen.

Lt. Hausverwaltung liegen baubehördliche und Beanstandungen des BKM nicht vor.

Lt. Landratsamt SLF / RU liegen keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen zu dem Grundstück vor.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen und zu sichterkennbaren Abweichungen von der Teilungserklärung / Aufteilungsplan -

Gemeinschaftliches Eigentum:

- KG Waschhaus mit Trennwand unterteilt;
- Kelleraußentreppe gedreht;
- Keller Sondereigentum 1 größer als im ursprünglichen Aufteilungsplan;
- DG Holzstiege zum nicht zugeordneten Spitzboden als gemeinschaftliches Eigentum;

Die Übereinstimmung der ausgeführten baulichen Anlagen mit den genehmigten Plänen in sowohl planungsrechtlicher als auch bauordnungsrechtlicher Hinsicht wurde darüber hinaus nicht weiter überprüft.

In der Wertermittlung werden ansonsten die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und deren Nutzung sowie die Einhaltung von evtl. in den Genehmigungen vorhandenen Auflagen vorausgesetzt.

Für evtl. vorhandene Abweichungen gehe ich, ohne weitere Überprüfung davon aus, dass eine ggf. notwendige Legalisierung, soweit nicht tatsächlich bereits vorhanden, durchsetzbar ist.

4.2 Pos. 01 Wohnhaus – MEA am gemeinschaftlichen Eigentum + SE 1

4.2.1 Nutzung / Leerstand:

Gesamtobjekt mit Gliederung nach dem WEG in MEA und Sondereigentum, danach sind in 4 Mehrfamilienhäusern (Thälmannplatz 8, 9, 10 und 11) 20 abgeschlossene Wohnungseinheiten mit Kellerraum vorhanden. Im Gebäude Thälmannplatz 9 sind 5 abgeschlossene Wohnungen mit Kellerraum vorhanden.

Lt. Teilungserklärung besteht im Objekt Gebrauchsregelung (Sondernutzungsrechte), danach sind den 5 Wohnungen jeweils ein Abstellraum im DG zugeordnet.

SE Nr. 1 = zum WST seit ca. 2022 leerstehende Wohnung,

Protokolle von Eigentümerversammlungen liegen vor.

Vom WEG - Verwalter angegeben:

Hausgeld für SE 1 = 82,00 €/Mon., davon beträgt die Instandhaltungsrücklage 19,20 €/Mon. Für SE 1 besteht Zahlungsrückstand bei Wohngeld von 498,00 €.

Zu Modernisierungsmaßnahmen liegen keine Beschlüsse vor; zu Sonderumlagen sind keine Beschlüsse gefasst.

Verhältnis eigengenutzte Wohnung und vermietete Wohnungen = 80% / 20 %;

gewerbliche Nutzung wird in der Anlage nicht betrieben;

es sind überwiegend ältere Personen bei den Eigentümern, konstante, langfristige

Verhältnisse bei Eigentümern;

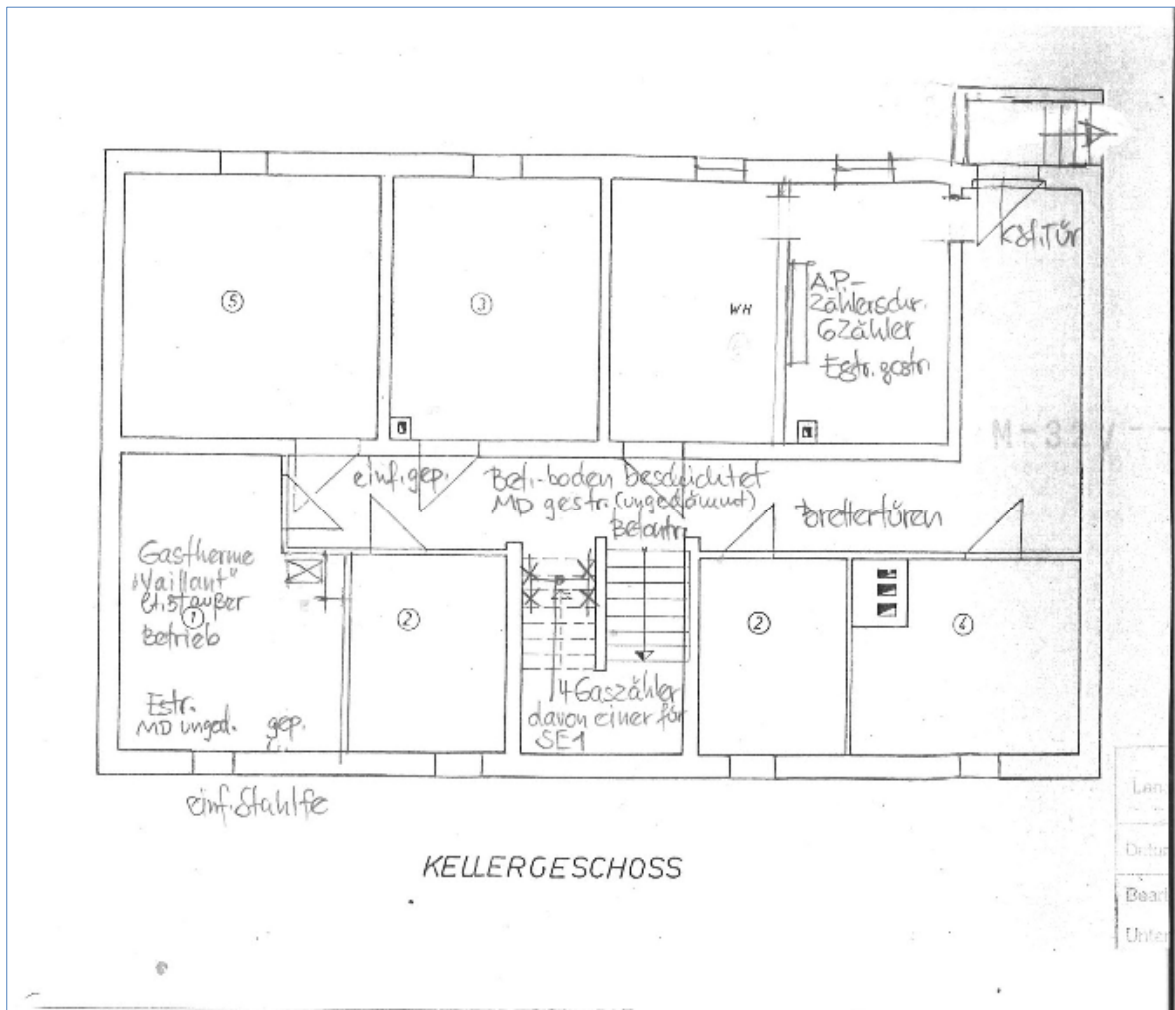
soziales Konfliktpotential - es bestehen Meinungsverschiedenheiten, echte Zerstrittenheit in der WEG nicht;

leer stehende Wohnungen sind in der Anlage nicht bekannt;

In den letzten 5 Jahren gab es in der gesamten Anlage insgesamt 7 Eigentümerwechsel;

Konzeption:

Mit Nachbarhäusern Hs. Nr. 8 und 10 zusammengebautes Mehrfamilien – Wohnhaus, Massivbau mit EG, OG und ca. 2/3 ausgebautem DG ohne Drempel, voll unterkellert. Zweispänner - Grundrissorganisation.

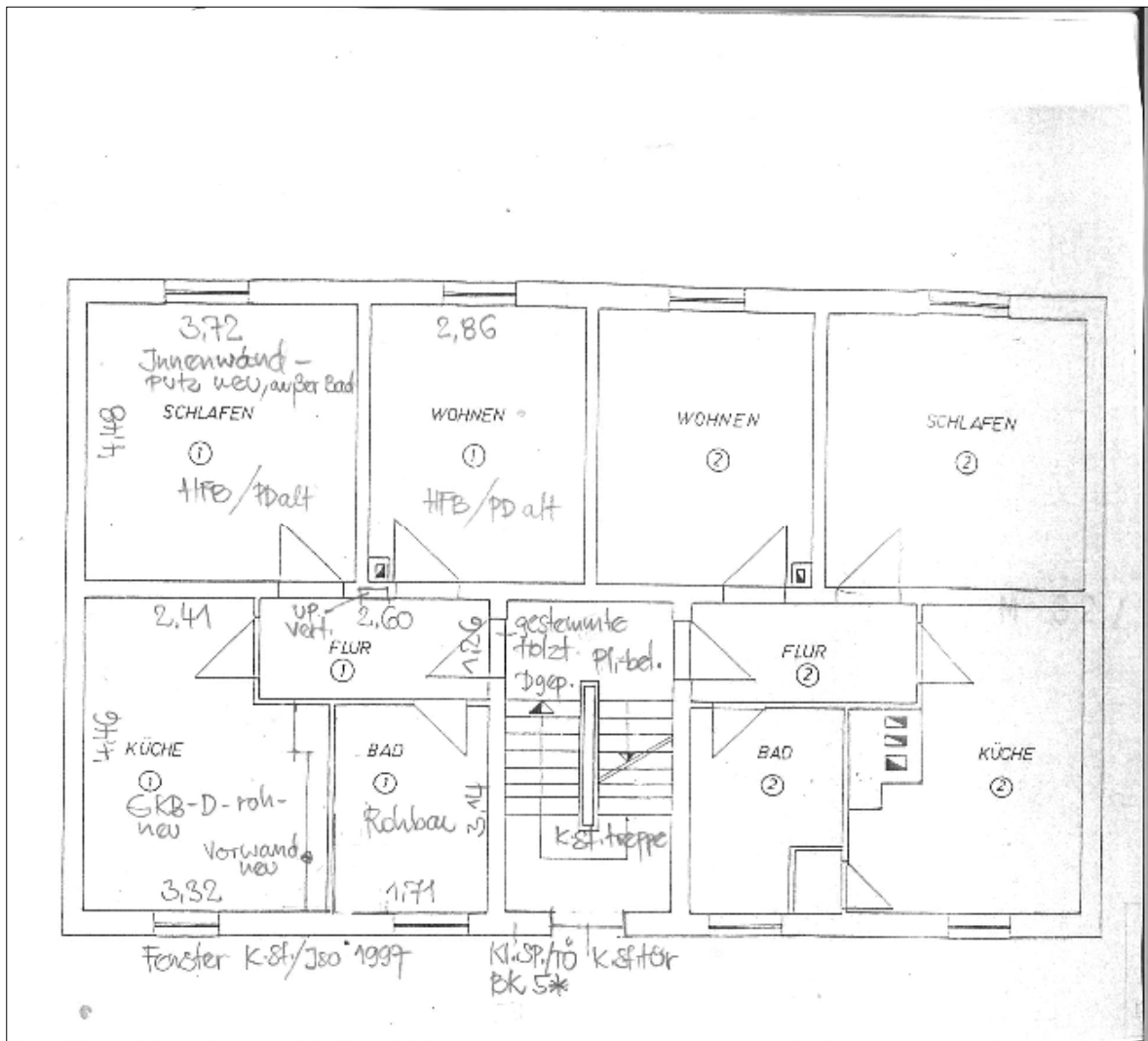


Aufteilungsplan KG – lichte Höhe lt. Plan ca. 2,20 m

Gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus mit Differenztreppe vom EG, gemeinschaftliches Eigentum Flur mit Außentür, Waschhaus,

SE Keller 1,

sowie den SE-Einheiten zugeordnete Kellerräume 2, 3, 4, 5.



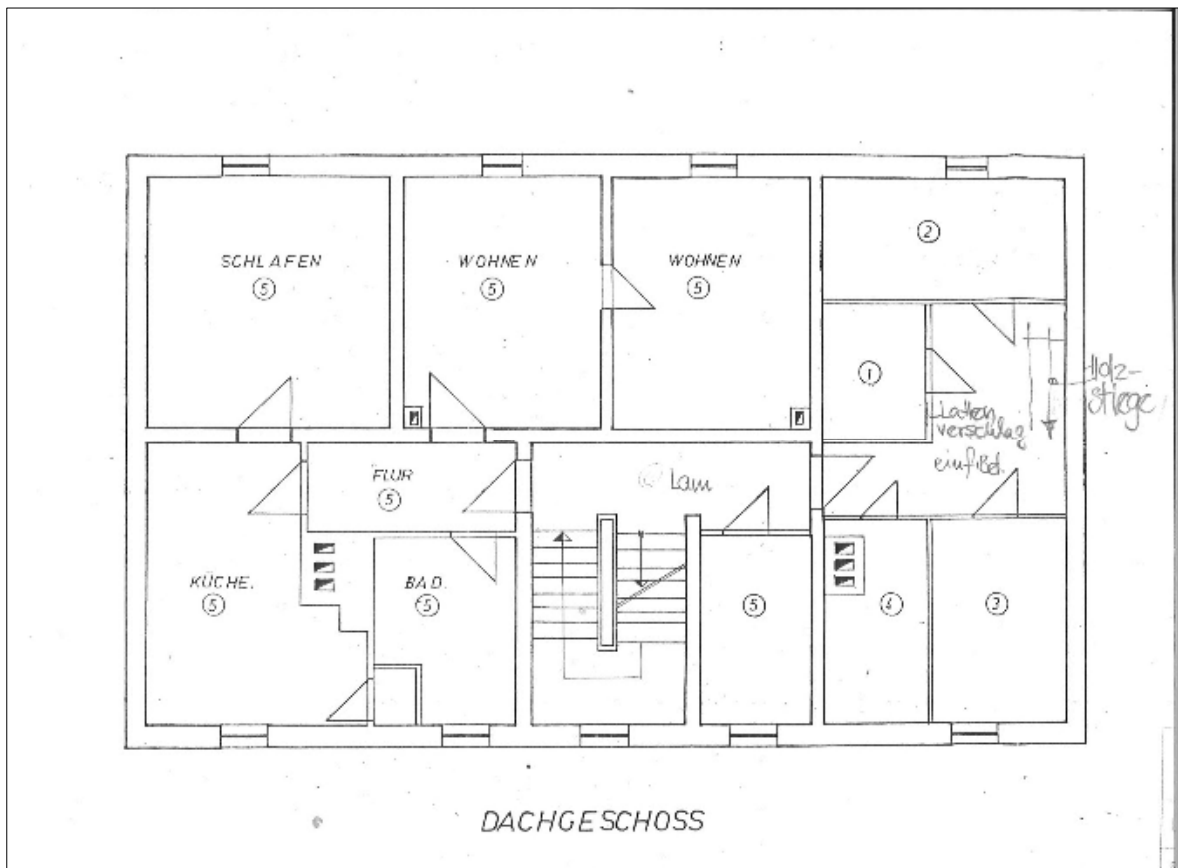
Aufteilungsplan EG – lichte Höhe lt. Plan ca. 2,70 m

Im EG Hauseingang (mit Briefkastenanlage) in das gemeinschaftliche Eigentum Treppenhaus mit Differenztreppe zum KG und EG / OG, Eingang in die Wohnung **SE 1** und SE 2.

Wohnung SE 1 - Eingang vom Treppenhaus in die abgeschlossene Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, ohne ausgewiesenen Abstellraum in der Wohnung.

Die Wohnung hat ca. 49 m² Wfl.

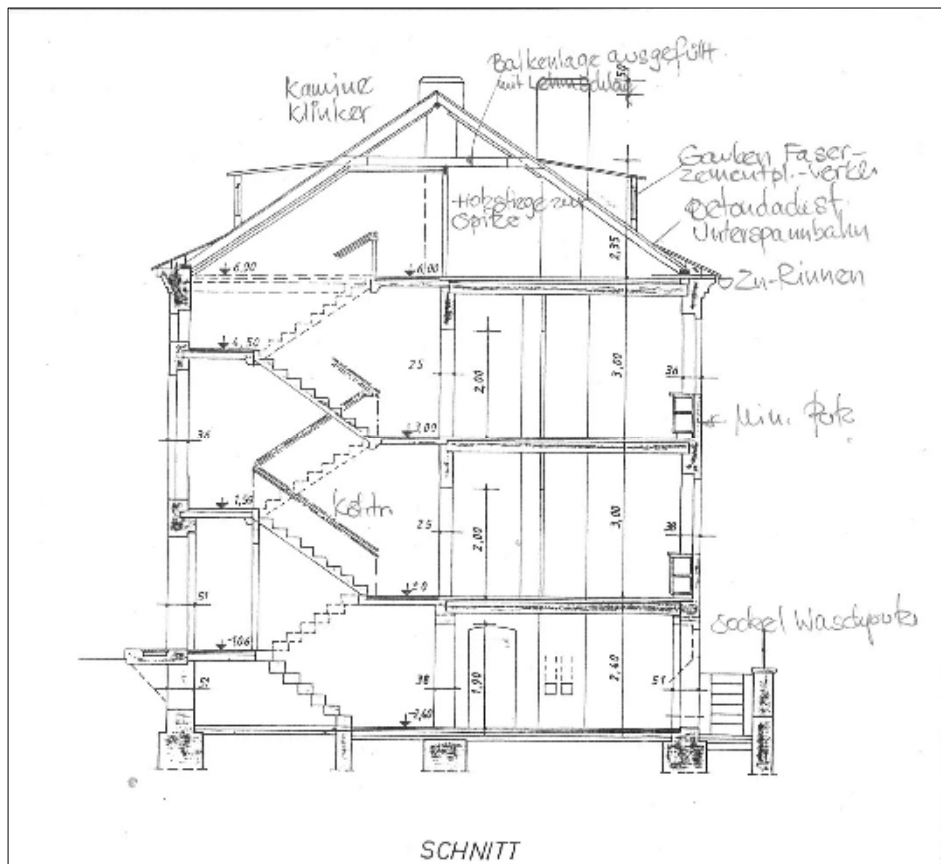
Im OG Treppenhaus mit Treppe vom EG und zum DG, Eingang in die Wohnungen SE 3 und 4.



Aufteilungsplan DG – lichte Höhe lt. Plan ca. 2,05 m

Im DG Treppenhaus mit Treppe vom OG, am Treppenhaus anliegend die abgeschlossenen Wohnungen SE Nr. 5 und Abstellraum als Sondernutzungsrecht 5.

Eingang in gemeinschaftliches Eigentum Dachboden mit Holzstiege zum nicht zugeordneten, gemeinschaftlichen Eigentum Spitzboden und Abstellräumen als Sondernutzungsrechte **Nr. 1, 2, 3, 4.**



Querschnitt

Beurteilung der Konzeption und Gestaltung

Für örtliche Verhältnisse durchschnittliches, durch nachträgliche Gliederung entstandenes (umgewandeltes) Wohnungseigentum mit Mehrfamilienhaus – Grundriss und Baugestaltung, partiell etwas unausgewogen, ohne Abstellraum in der Wohnung, ohne Balkon.

Nicht barrierefrei über Rampe erreichbare Wohnung, Fahrrad -/ Kinderwagenraum, fehlender Kinderspielplatz im gemeinschaftlichen Eigentum.

Bauphysikalisch / energetisch der Bau- und Ausbauzeit entsprechend, Dämmung der Kellerdecke zum beheizten EG nicht erkennbar.

Nachfolgend eingescannter Energieausweis lag vor.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 29.03.2028

Registriernummer ² TH-2018-001789202
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Thälmannplatz 9, 07426 Königssee-Rottenbach	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1952	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1995	
Anzahl Wohnungen	5	
Gebäudenutzfläche (A _N)	312 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (freiwillig)	

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

EXTERN Messdienst GmbH Ralf Götter
Hohenölsen, Am Weidaer Weg 3
07570 Weida

Dieser Ausweis wurde erstellt in Zusammenarbeit mit:

29.03.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

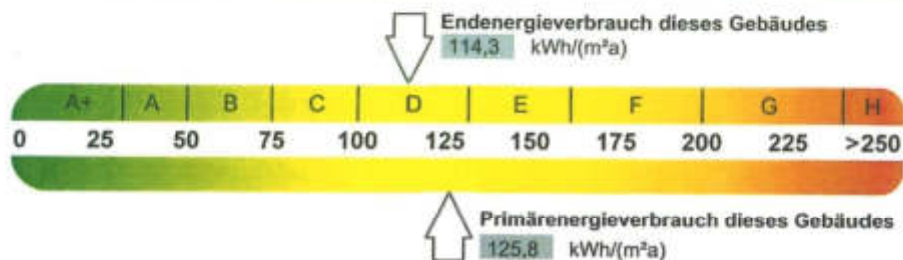
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² TI-2018-001789202

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

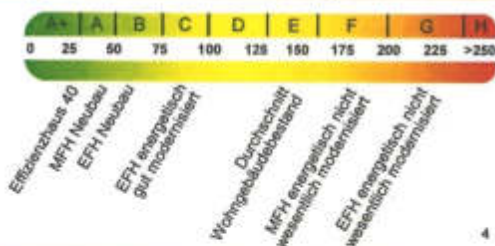
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

114,3 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	35878	7176	28702	0,92
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	38451	7690	30761	0,93
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	37174	7435	29739	1,00

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

In der nachfolgenden Beschreibung verwendete Abkürzungen

(G) = Bereich gemeinschaftliches Eigentum

(SE) = Bereich Sondereigentum 2.

Pos. 01 Wohnhaus MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1

4.2.2

Rohbau

- Außenwände : (G) Mauerwerk massiv.
- Innenwände : (G + SE) Mauerwerk massiv, Abstellräume DG Lattenverschlüsse.
- Decken : (G) KG Massivdecke gestrichen, EG Massivdecke mit altem Putz, Küche GKB – Verkleidung roh, Dachboden Holzbalkendecke ohne Verkleidung.
- Geschosstreppen : (G) Differenztreppe zum KG Betontreppe, sonst EG bis DG Kunststein – Podesttreppenanlage, zum Spitzboden einfache Holzstiege, Kelleraußentreppe Betonstufen.
- Dachkonstruktion : (G) Satteldach mit 2 Gauben, Holzkonstruktion,
- Dacheindeckung : (G) Betondachsteine und Unterspannbahn.
- Kaminkopf : (G) Klinker.
- Rinnen/Fallrohre : (G) Zn-Blech.

4.2.3 Pos. 01 Wohnhaus MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1 - Ausbau

- Außenputz : (G) Mineralischer Putz, Sockel Waschputz, Gauben Faserzementplattenverkleidung.
- Innenputz : (G) KG glatter Putz gestrichen, Treppenhaus Strukturputz. (SE) außer Bad glatter Putz, Küche eine Seite Vorwandkonstruktion aus OSB-Platten und roher, unfertiger GKB-Plattenverkleidung, Bad Rohwände und alte Putzreste.
- Bodenbeläge : (G) KG Estrich, Treppenhaus Plattenbelag, DG Bodenraum einfacher Belag, Spitzboden Balkenzwischenräume Lehm-schlag.
(SE) einfacher alter Holzfußboden, Bad alte Mörtelreste.
- Fenster : (G) KG einfache Stahlfenster, Treppenhaus und Wohnungen EG / OG / DG Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
- Türen : (G) Hauseingang EG Kunststoff – Haustürelement, KG – Ausgang Kunststofftür, innen KG Brettertüren. Wohnungseingang SE 1 alte Holztür

- (SE) innen ohne Türen.
- Sanitärinstall. : (SE) Bad nur mit einem rohmontiertem Wand- WC, sonst ohne Installation. Küche nur einfache Rohinstallation hinter Vorwandverkleidung.
Getrennte Kaltwassermesseinrichtung.
Brauchwasserbereitung über die interne Heizung.
- Heizung : (SE) Wohnung innen ohne erkennbare Heizungsinstallation, im Keller SE 1 „Vaillant“- Gastherme, lt. BT außer Betrieb. Im Flur KG 4 Gaszähler, davon einer lt. BT für SE 1.
- Elektroinstallation : (G) Dem Gebäudestandard entsprechende Anlage, u.P.-Installation. Erdkabelanschluss, Hauseingang mit 5 * Klingeln, Sprechanlage, Türöffner, Anlage für SE 1 lt. BT stillgelegt. 5 * Briefkastenanlage. Im KG a.P. Zählerschrank mit 6 Zählern. Gemeinschaftlicher Bereich Treppenhaus Allgemeinbeleuchtung, Außenbeleuchtung. Wohnungseingänge mit Klingel und Lichttaster, KG gemeinschaftlicher Bereich und Einzelkeller Beleuchtung Schiffsarmatur. Kabelfernsehanschlüsse.
(SE) Elektro – u.P.- und tlw. a.P.-Rohinstallation mit Leerdosen und u.P-Verteilung.

Sonstiges / Besonderheiten: ----

4.3 Baujahr / Instandhaltungs- Modernisierungsmaßnahmen

4.3.1 Pos. 01 Wohnhaus MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1

Ursprüngliches Baujahr ca. 1952, im Jahr 1993 erfolgte die Gliederung nach dem WEG und Sanierung mit neuer Dacheindeckung und Dachentwässerung, Haustechnik, Kunststofffenstereinbau (lt. BT ca. 1997).

SE 1 ca. 2023 begonnene, stecken gebliebene Sanierung.

Nutzungsperspektive – Prämisse für die Wertermittlung –

Einschätzung der weiteren Nutzung des SE 1 nach erfolgter, fertiger Sanierung Nutzung zu Wohnzwecken.

4.4 Baumängel und Schäden / objektspezifische Merkmale

4.4.1 Pos. 01 Wohnhaus MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1

Gemeinschaftliches Eigentum:

Schäden / Mängel im dekorativen / konstruktiven Bereich

Dämmung der Kellerdecke zum beheizten EG nicht erkennbar, allgemein Gebrauchsspuren, Kelleraußentreppe mit Putzschäden.

Für Reparatur- und Instandhaltungsrückstände am gemeinschaftlichen Eigentum sind lt. Hausverwaltung Instandhaltungsrücklagen gebildet.

Es wird deshalb davon ausgegangen, dass dieser Bereich nicht in die Minderungen einzubeziehen ist.

Wohnung SE 1 unfertiger Ausbau aufgrund steckengebliebener Sanierung, tlw. roh-bauähnlich, derzeit nicht bestimmungsgemäß nutzbare Wohnung.

Schädlings – und Hausschwammbefall war zum OT, außer an ggf. benannten Bereichen, nicht sichtbar.

Zustandseinordnung:

Gemeinschaftliches Eigentum: Bau- und Sanierungszeit entsprechend i. W. normaler Bauzustand, durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, durchschnittliche Verschleißerscheinungen mit mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand.

SE 1: Es ist größerer Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwand erforderlich.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur die Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die Restnutzungsdauer bestimmungsgemäß nutzbar machen.

Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer weiteren Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zugrunde gelegt.

4.5 Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale

4.5.1 Pos. 01 Wohnhaus MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1

Siehe 4.2.1 Beurteilung der Konzeption und Gestaltung

4.6 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei können durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV).

4.6.1 Pos. 01 Wohnhaus MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1

Für das zu bewertende Objekt ergibt sich auf der Grundlage des ursprünglichen Baujahres ca. 1952 ein Gebäudealter von 73 Jahren.

Die angemessene übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden dieser Art, Bauweise und Lage (nach ImmoWertV Mehrfamilienhäuser 80 Jahre) wird mit 80 Jahren eingeschätzt.

Bei angenommen 7 Modernisierungspunkten („mittlerer Modernisierungsgrad“) rechnerische Restnutzungsdauer = rd. 30 Jahre.

Danach kann im vorliegenden Fall die RND durch den „normalen Zustand“, unter der Voraussetzung zukünftiger stetiger Instandhaltung, gerundet mit **30 Jahren** eingeschätzt werden.

Diese Restnutzungsdauer ist eine modelltheoretische Rechengröße der ImmoWertV und stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Nutzungsdauer dar, sie berücksichtigt die aktuelle wirtschaftliche Situation und kann in den Berechnungen der Wertermittlungsverfahren als wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt werden.

Für das Gebäude wird die Alterswertminderung im Sachwertverfahren als gleichmäßige (lineare) Minderung für sachgerecht eingeschätzt.

4.7 Als gesondert zu veranschlagende – BBT - Gebäude, Bauteile und Betriebseinrichtung.

In den Kostengruppen 300 und 400 – DIN 276 – sind sämtliche Kosten des Bauwerks, soweit sie für die Ermittlung der Normalherstellungskosten relevant sind, erfasst. Darin sind i. d. R. auch Kosten für Bauleistungen und Bauteile enthalten, die bei der Berechnung der BGF bzw. BRI entsprechend der Definition der DIN 277 nicht erfasst sind.

Bauteile die im BRI / BGF nicht erfasst werden - z. B. Lichtschächte, Außenrampen, Eingangsüberdachungen (Vordächer);

Untergeordnete Bauteile, die im BRI / BGF nicht erfasst werden, z.B. leichte Anbauten (Überdachungen), Montagegruben, begehbare Leitungs- und Kabeltunnel sowie i. d. R. auch Balkone und Terrassen.

4.7.1 Pos. 01 Wohnhaus MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1

Bei vorliegendem Objekt werden als im üblichen Umfang bereits erfasst eingeschätzt: Kelleraußentreppe.

In Ausnahmefällen kann es erforderlich sein, die Kosten spezieller Bauteile besonders zu erfassen. Die Beurteilung hierzu erfolgt danach, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr die Teile und Anlagen berücksichtigt.

Bei vorliegendem Objekt wären dies: ---

4.8 Außenanlagen

MEA an Anschlussleitungen Strom, Wasser, Erdgas, Abwasser, Kabel, Außenanlagen – Hauszugang und Kellerzugang Betonpflaster, Einfriedung tlw. Hecken, Vorgärten und rückwärtiger Garten Rasen, Geländeverarbeitung.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse und Außenanlagen sind in der Bebauung adäquatem Umfang und Qualität vorhanden.

4.9

Hinweis

Die Beschreibung der Bauteile, Beschaffenheit und Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme, auch mit zerstörenden Untersuchungen, voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeine Grundsätze der Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks nach §194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung –ImmoWertV- anzuwenden.

Nach § 2 dieser Verordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungssichttag). Dabei ist der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag festzustellen.

Nach § 7 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreis solcher Grundstücke heranzunehmen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§24 bis 26 ImmoWertV).

Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) kommt in Betracht, wenn für die Wertebeurteilung des Grundstücks üblicherweise der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) kommt dann in Betracht, wenn für die Wertermittlung des Grundstücks der in der baulichen Anlage verkörperte Sachwert von maßgebender Bedeutung ist.

Der jeweils ermittelte und Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ist an die Situation des Grundstücksmarktes anzupassen (§ 8 ImmoWertV). Hierzu sind verfahrenstypische Marktanpassungsfaktoren anzuwenden, die aus dem Geschehen des Grundstücksmarktes abgeleitet sind.

Objektspezifische Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes, die noch nicht berücksichtigt werden konnten, sind nach Anwendung der Marktanpassungsfaktoren zur Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen, soweit sie in den Marktanpassungsfaktoren unberücksichtigt sind.

Evtl. Nachteile der Baugrundbeschaffenheit sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren.

Baumängel und Bauschäden sind nur berücksichtigt, soweit sie bei der Ortsbesichtigung erkennbar waren. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Haustechnik wurde nicht überprüft. Wegen wirtschaftlicher Überalterung und schlechtem Bauzustand funktionslos gewordene Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in der Bewertung nicht eingeschlossen.

Bei der Verkehrswertermittlung geht es demnach nicht darum, singuläre, subjektive Wertvorstellungen bzw. den Preis, der als Gegenleistung im Marktgeschehen für das Einzelobjekt tatsächlich erzielt wird, zu bestimmen, sondern den am **wirtschaftlichen Marktgeschehen** orientierten, objektivierten, weil allgemein brauchbaren Wert, der als „Tauschwert“ eine intersubjektiverte, volkswirtschaftliche Größe darstellt, zu ermitteln.

Dies entspricht der gesetzlichen Fiktion des § 194 BauGB, die auf den am **wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis** abstellt und damit auf einen fiktiven Verkauf. Hierdurch werden keinesfalls wiederum subjektive Einflüsse zugelassen, sondern es wird im Gegenteil durch das Abstellen auf den **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** ein methodisch objektiver Wert, der Verkehrswert institutionalisiert, der nach objektiven Überlegungen nachvollziehbar ermittelt wird.

5.2 Zusammenfassende Beurteilung * Verfahrensauswahl

46 / 1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im EG links Thälmannstr. 9 und Kellerraum im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Abgeschlossene 2 – Zimmer – Wohnung im EG, in örtlich durchschnittlichem Objekt mit insgesamt 5 bzw. 20 WE in nicht überplanter Mischgebietslage.

Im Zusammenhang mit der Lage und der Gliederung nach dem WEG mit Einfluss aus der Kompliziertheit von WEG – Regelungen, ist nach sachverständiger Einschätzung für die wirtschaftliche Einheit von befriedigender Marktplacierbarkeit auszugehen.

Die Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV) erfolgt nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes, der Objekte in der Art und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes sowie nach den zur Verfügung stehenden Datengrundlagen.

Dazu wird Bezug genommen auf die Abhandlung von R. Vogel in GUG 1. 2013 „Zur sachgerechten Ableitung der Verkehrswerte von Eigentumswohnungen“.

Zur Begriffsklärung ist vorzuschicken, dass es sich entsprechend der Definition des Wohnungseigentumsgesetzes bei Wohnungseigentum um einen Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, verbunden mit dem Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung handelt.

Nach der Abhandlung von Vogel steht – unter Bezug auf BGH – Urteile und Literatur, ImmoWertV, WertR – unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten für derartige Objekte mit Gliederung nach dem WEG die Vergleichswertmethode, bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen, im Vordergrund.

Die Recherche des Sachverständigen hat nach Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld - Rudolstadt und des Landkreises Sonnebergergeben, dass einige Kauffälle für Wohnungseigentum vorliegen. Aus den erhobenen Daten kann nach sachverständiger Einschätzung ein Ansatz für den Verkehrswert gefunden werden. Die Kaufpreise werden deshalb herangezogen und statistisch ausgewertet.

Bei Eigentumswohnungen kann lt. R. Vogel auch zusätzlich der Ertragswert ausgearbeitet werden.

Bei sachgerechter Anwendung führen lt. R. Vogel beide Verfahren zu einem weitgehend identischen Ergebnis.

Nach den Ausführungen von Dr. Münchehofe in „Der Immobilienbewerter 2.2014“ kann in besonderen Fällen der Ertragswert gleich dem Vergleichswert sein, z.B. in

- a. einfachen, nicht zentral gelegenen Wohnlagen, die häufig keine nachhaltige Nachfrage nach Wohnungseigentum zur Eigennutzung erzeugen,

- b. ländlichen Regionen, in denen das Angebot an Wohnraum größer als die Nachfrage ist,
- c. bei nachvollziehbaren Lagenachteilen innerhalb des Hauses, ohne Gartenanteil, Lage über emittierenden Nutzungen;
- d. steuerlich motivierter Erstellung von Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung der Lage oder der wirtschaftlichen Verhältnisse;

Die Ertragswertermittlung erfolgt deshalb zusätzlich.

6. Ermittlung des Bodenwertes

Tabellarische Überprüfung der hinreichenden Übereinstimmung der konkreten Merkmale Bodenrichtwertgrundstück (BRW-Gr.) / zu bewertendes Grundstück						
Merkmal			BRW - Gr.	zu bewertendes Grundstück	hinreichende Übereinstimmung	Anpassung erforderlich / durchführbar
Entwicklungszustand			baureifes Land	baureifes Land	ja	nein
Art der Nutzung			M	M	ja	nein
beitragsrechtlicher Zustand			ebf	ebf	ja	nein
Bauweise						
Maß der Nutzung (GFZ)			keine Ang.		nicht relev.	nein
Zahl der Geschosse			keine Ang.		nicht relev.	nein
Grundstücksgröße Richtwertgrundstücke nicht definiert				1616	ja	nein
Grundstückstiefe			30	ca. 22 bis 24 m	ja	nein
Grundstücksbreite			keine Ang.	ca. 65 m	ja	nein
Grundstückzuschnitt			Bauplatz-typisch rechteckig	fast regelmäßig	ja	nein
Bodenrichtwert des Gutachterausschusses vom 1.1.2024						
Richtwertzone:			Königsee Nr..334012 - M - e.b.f.		/m²	29,00 €
Hinsichtlich der im ebf-Richtwert enthaltenen Erschließungskosten wird davon ausgegangen, dass sich der Richtwert auf komplette Neu-erschließung beziehen.						
Modifikation des Ausgangswertes auf die Verhältnisse hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung - nicht relevant						
Berücksichtigung individuelle Grundstücksgröße						
Für die abweichende Größe ist aufgrund der örtlichen Marktverhältnisse der Richtwert nicht zu modifizieren.						
Zwischenergebnis Bw						= 29,00 €
Intertemporale Angleichung. Aufgrund der Entwicklung in diesem Marktsektor zum Stichtag						
geschätzt				0 %		0,00 €
Für Sonstiges ist Abschlag nach sachverständiger Einschätzung nicht erforderlich						
zum Stichtag				0 %		0,00 €
Bodenwert / -						29,00 €
Zuschlag für Erschließungs- und KAG - Beiträge geschätzt						- €
						29,00 €
						29,00 €
Flurstück Nr.			Fläche		Bodenwert / m²	Bodenwert
3, 1267/28			1616 m² *		29,00 € /m² =	46.864,00 €
Bodenwert Gesamtgrundstück						46.864,00 €
Bodenwert von 46 / 1.000 - Miteigentumsanteil						
46.864,00 € / 1000 * 46						2155,744
rd.						2.156,00 €

7. Ermittlung des Vergleichswertes

In einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld – Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg wurden Kaufpreise – Wiederverkäufe - für Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern aus Gemeinden / Städten genannt.

Die nachstehend aufgelisteten Kaufpreise wurden als repräsentativ für das Bewertungsobjekt, sowohl hinsichtlich Lage als auch Ausstattung, Beschaffenheit, Baualter, Größe und Struktur der Wohnanlagen angesehen. Sie beziehen sich auf Objekte, die lt. KP – Auskunft tlw. Stellplätze bzw. Carport und tlw. Einbauküchen beinhalten. Es handelt sich um unvermietete Wohnungen. Sie wurden hinsichtlich Lage und äußerem Erscheinungsbild identifiziert.

7.1 Intertemporale Angleichung – Umrechnung auf das Preisniveau 2024

Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2020 bis 2024.

Um die Notwendigkeit einer intertemporalen Anpassung zu überprüfen werden Daten aus den Preisspiegeln Thüringen für Wohn- und Gewerbeimmobilien für die Städte Saalfeld und Rudolstadt herangezogen. Die Preise gelten für Wohnungen (kein Erstbezug) mit 3 Zimmern, ca. 80 m² Wfl.

	Saalfeld – Preis €/m²	Rudolstadt – Preis €/m²	Saalfeld – Preis €/m²	Rudolstadt – Preis €/m²
	Jahr 2020	Jahr 2020	Jahr 2024	Jahr 2024
Einfacher Wohnwert	600,00	700,00	600,00	700,00
Mittlerer Wohnwert	800,00	800,00	800,00	800,00
Guter Wohnwert	1.000,00	900,00	1.000,00	900,00

Der Preisspiegel zeigt ein von 2020 bis 2024 konstantes Niveau. Die intertemporale Angleichung der Kaufpreise aus der vorliegenden Stichprobe wird deshalb als nicht notwendig eingeschätzt.

7.2 Interqualitative Angleichung

a) Berücksichtigung Stellplätze / Carport / Einbauküchen

Lt. Kaufpreisauskunft sind die Kaufpreise diesbezüglich bereinigt.

b) Angleichung der Quartierlage:

Die Vergleichspreise stammen aus Ortslagen mit z. T. gleichem Bodenrichtwertniveau und gleicher Infrastruktur, diesbezüglich ist deshalb keine Angleichung notwendig.

c) Berücksichtigung Baujahr – geschätzter Zu- bzw. Abschlag

Die Vergleichspreise stammen aus Objekten aus den Baujahren 1952 bis 1956, diesbezüglich wird deshalb eine Angleichung als nicht erforderlich geschätzt.

d) Vermietet gegenüber nichtvermietet – Abschlag geschätzt – 3 %

e) Fehlender Balkon – Abschlag geschätzt 3 %

Durchführung der Kaufpreisangleichung an die Verhältnisse des Bewertungsobjektes:

Kaufpreis ber. €/m²

KP. Nr. 1 Königsee – Jahr 2020; Baujahr 1956; 51,5 m²; = 874,00 €/m²

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) 0 % = 874,00 €

KP. Nr. 2 Königsee – Jahr 2020; Baujahr 1956; 52,1 m²; = 576,0 €/ m²

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) 0 % 576,00 €

KP. Nr. 3 Königsee – Jahr 2021; Baujahr; 1956; 51,5 m²; = 660,00 €/m²

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) 0 % = 660,00 €

KP. Nr. 4 Königsee - Jahr 2022; Baujahr 1956; 51,5 m²; = 679,50 €/m²

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) 0 % = 679,50 €

KP. Nr. 5 Königsee – Jahr 2022; Baujahr 1956; 63,6 m²; = 188,50 €/ m²

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 %; d) unvermietet; e) 0 % = 188,50 €

KP. Nr. 6 Königsee – Jahr 2022; Baujahr 1952; 52,0 m²; =1.009,50 €

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) – 0 % d) unvermietet; e) 0 % = 1.009,50 €

KP. Nr. 7 Königsee – Jahr 2022; Baujahr 1954; 63,8 m²; = 681,50 €

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) 0 % = 681,50 €

KP. Nr. 8 Königsee – Jahr 2022; Baujahr 1952; 63,4 m²; = 986,00 €

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) – 0 % = 986,00 €

KP. Nr. 9 Königsee – Jahr 2022; Baujahr 1954; 67,1 m²; = 626,00 €

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) – 0 % = 626,00 €

KP. Nr. 10 Königsee – Jahr 2024; Baujahr 1956; 55,6 m²; = 288,00 €

Intertemp. Angleichung 0 %

b) 0 %; c) 0 % d) unvermietet; e) – 0 % = 288,00 €

Die abweichenden Wohnungsgrößen sind zu korrigieren. Aus Kaufpreisen von Eigentumswohnungen wurde dazu mittels Regressionsanalyse (von Petersen - Marktwertverfahren in GuG 1997 S. 207) folgender Marktmechanismus abgeleitet:

$$y = 1,7299 * x^{-0,129}$$

y = Umrechnungskoeffizient; x = Wohnfläche (m²)

UK Wfl. 49 m² =		1,0471				
Spalte (7) =		(5)/(6)*1,0471				
7.3 Vergleichspreisliste (Stichprobe)						
KP. Nr.	Wohnfläche m²			Kaufpreis bereinigt €/m²	UK Wohnfläche Vergleichs- preis	KP mit UK bereinigt €/m²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	51,50			874,00	1,0404	879,63
2	52,10			576,00	1,0388	580,58
3	51,50			660,00	1,0404	664,25
4	51,50			679,50	1,0404	683,88
5	63,60	-	-	488,50	1,0125	494,95
6	52,00	-	-	1.009,50	1,0391	1.017,27
7	63,80			681,50	1,0120	705,10
8	63,40	-	-	986,00	1,0129	1.019,32
9	67,10			626,00	1,0055	651,91
10	55,60	-	-	288,00	1,0302	292,73
						694,23
arithmetisches Mittel		x =	694,23 €/m²			
Standardabweichung		s _x =	100,20			
Variationskoeffizient		v =				
100,20	/	694,23	v =	0,14		
Variationskoeffizient ca 0,14 = d.h. die Kaufpreisreihe wäre nach strenger statistischer Beurteilung gut - ordentlich. Daraus folgt, dass die Aussagekraft der Statistik brauchbar ist.						
Mittlerer Fehler des Mittels =		s _x / √ n =		40,90		
Ausreißeraussonderung: Üblich Extremwerte, die mehr als 40 % vom Mittelwert abweichen.						
694,23 €	€/m² * 1,40 =	971,92 €				
694,23 €	€/m² * 0,60 =	416,54 €				
Es ist festzustellen, dass alle Kaufpreise, außer Nr.5; Nr. 6; Nr.8; Nr.10 innerhalb der Variationsbreite liegen, bzw. in noch tolerierbarer Größe abweichen, es wird deshalb KP 5; 6; 8 und 10 als Extremwert eliminiert.						
Bandbreite unter Beachtung des Mittleren Fehlers des Mittels gerundet (€/m²)						
735,00	bis	653,00				
Multipliziert mit der Wohnfläche des Bewertungsobjektes errechnet sich eine gerundete Bandbreite von:						
36.000,00 €				32.000,00 €		
Vergleichswerteinschätzung:						
Aufgrund der Lage und Größe, energetischer Verhältnisse, sowie der bereits berücksichtigten Werteinflüsse und herrschenden Marktverhältnissen wird der Vergleichswert im oberen Bereich der ermittelten Bandbreite liegend eingeschätzt.						
vorläufiger Vergleichswert						36.000,00 €

7.4 Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale / Wert nach dem Vergleichswertverfahren

Nach der Ermittlung des Vergleichswertes ist der Wert des durchschnittlichen Objektes in der Art des Wertermittlungsobjektes ermittelt.

In dem angewandten Wertermittlungsverfahren und in der Marktanpassung nicht berücksichtigte Merkmale wie Baumängel oder Bauschäden, sind zu berücksichtigen, soweit der gewöhnliche Geschäftsverkehr sie bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt.

7.4.1 Im vorliegenden Fall sind sichtbar erkennbar Schäden und Fertigstellungsaufwand im dekorativen und konstruktiven Bereich) des Sondereigentums vorhanden, sowie sonstige Nachteile am Gebäude und Grundstück vorhanden (4.4.1 bzw. 4.5.1).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind deshalb Kosten dafür zu berücksichtigen.

Dabei werden keine realen Kosten angesetzt, sondern ein Betrag wie er auch bei der Preisbildung am Grundstücksmarkt berücksichtigt wird (übliches Verhalten potentieller Erwerber derartiger Objekte unter dem Einfluss von Angebots- und Nachfrageverhältnissen).

(Hinweis zum Ansatz für Schäden / Mängel, usw.: Die Höhe des geschätzten Abschlags ist nicht identisch mit den Schadens- bzw. Mängelbeseitigungs- und Sanierungskosten. Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf erkennbare, einen möglichen Käufer bei seiner Kaufentscheidung beeinflussende Schäden und Mängel an den vorhandenen baulichen Anlagen. Zur Ermittlung der genauen Schäden und Mängel der baulichen Anlagen und der Kosten für deren Beseitigung – bzw. Sanierung – wären die Feststellungen eines Sachverständigen für Schäden / Mängel im Hochbau erforderlich.)

Der Immobilienservice des IVD Berlin nennt für den Stichtag 1.10.2015 durchschnittliche Modernisierungs- / Sanierungskosten bezogen auf Bauzustandsnoten.

Bauzustandsnote	Durchschnittlicher Kostenaufwand €/m ² Wohnfläche
Normal	ca. 125,00 bis ca. 500,00 €
Ausreichend	ca. 500,00 bis ca. 1.000,00 €

Aus "Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel-Baukosten zur Kostenschätzung"; "BKI Baukosten-statistische Kostenkennwerte für Gebäude"; "Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken" sind folgende durchschnittliche Wertspannen / m² Wohnfläche zu entnehmen:

Einfache Instandsetzung:	50 €/m ² bis 150 €/m ²	einfache Modernisierung:	500 €/m ² bis 700 €/m ²
Mittlere Instandsetzung:	150 €/m ² bis 300 €/m ²	mittlere Modernisierung:	700 €/m ² bis 1.000 €/m ²
Durchgreifende Instandsetzung:	300 €/m ² bis 500 €/m ²	gehobene Modernisierung	1.000 €/m ² bis 1.400 €/m ²

Bezogen auf die hier vorhandenen Verhältnisse, wird unter Berücksichtigung der RND nach dem gewonnenen Eindruck für die Fertigstellung veranschlagt ca. **400,00 €/m² Wfl.**

Die aufgelisteten Umstände rechtfertigen einen pauschalen Abschlag von frei geschätzt
rd. **- 20.000,00 €**

7.4.2 Wert nach dem Vergleichswertverfahren			
Der vorläufige Vergleichswert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale für Schäden / Mängel 4.4.1 zu korrigieren.			
Vorläufiger Ertragswert			36.000,00 €
Abschlag Schäden, geschätzt		-	20.000,00 €
Ertragswert MEA und SE 1 gerundet			16.000,00 €

8. Ertragswertermittlung

Die Ertragswertermittlung erfolgt unter dem Gesichtspunkt einer marktmöglichen Rendite. Zu beachten sind die wirtschaftlichen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie die marktüblich erzielbaren Erträge.

8.1 Marktübliche Miete

Pos. 01 Wohnhaus MEA + SE 1 * Nutzungsperspektive – Prämisse wie unter 4.3.1 beschrieben.

Als marktüblich geschätzte Miete:

Als Datenquelle zur Festsetzung der marktüblichen Mieten für das Objekt dienen Daten aus Immobilienpreisspiegeln.

Aus dem IVD – Preisspiegel Thüringen 2023/2024 sind Nettokaltmieten zu entnehmen:

Wohnungsmieten	Nutzwert gut	Nutzwert mittel	Nutzwert einfach
Saalfeld	6,00 €/m²	5,50 €/m²	4,50 €/m²

Definition des Nutzwertes Wohnungsmieten:

Wohnungsmieten sind bezogen auf 2,5 bis 3 Zimmer – Wohnungen ca. 70 m² Wohnfläche.

Einfacher Wohnwert: z.B. mit einfachem Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Beheizungsanlage, einfache Fenster, wenig bevorzugte Wohnlage, Industriegebiet oder Plattensiedlung.

Mittlerer Wohnwert: z.B. normales Bad und WC, Zentralheizung, heutiger Standard, evtl. Balkon, in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: z. B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, gute Fenster, gute Bodenbeläge, Balkon. Ggf. Lift. Gute Wohnlage.

Ausgangswert Nutzwert Ausstattung mittel / Lage gegenüber Saalfeld einfach

$$= (2 * 5,50 \text{ €/m}^2 + 4,50 \text{ €/m}^2) / 3 = 5,17 \text{ €/m}^2$$

Berücksichtigung Wohnungsgröße

Für die abweichende Wohnfläche ist eine Korrektur anzubringen. Die erforderliche Verbesserung wird mittels Umrechnungskoeffizienten vorgenommen, die am Wohnungsmarkt abgeleitet und veröffentlicht sind. (Streich - Informationsdienst für Sachverständige, Schriften des Rings Deutscher Makler Nr. 1/94, S. 3)

Berücksichtigung der abweichenden Wohnflächen - die Gleichung hat folgende Form					
	y =	2,9526 x ^{-0,2351}			
	Y =	Umrechnungskoeffizient			
	x =	Wohnfläche in m²			
	Wohnfl. = x	UK = y			bereinigte Miete / m²
	70 m²	1,0875			
Wohnung SE 1	49 m²	1,1826	5,17/1,0875*1,1826		5,62

Abschlag fehlender Balkon geschätzt

- 3 %

Abschlag Grundrissnachteile / Einfluss aus Gliederung

nach dem WEG

- 7,5 %

$$5,62 \text{ €/m}^2 * 0,97 * 0,925 = 5,04 \text{ €/m}^2$$

5,05 €/m²

Die als marktüblich geschätzte Miete wird der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt. Diese Miete ist nicht identisch mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn und nicht geeignet, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Zusammenstellung der als marktüblich geschätzten Mieteinnahmen			
Mieteinheit	Fläche (m²)	Miete (€/m²)	Monatsmiete gesamt (€)
Wohnung SE 1	49,00	5,05	247,45 €
	49,00		247,45 €
Garagen (St.)	-	0,00 €	- €
Carport	-	0,00 €	0,00 €
Marktüblicher Rohertrag/Jahr			2.969,40 €
Restnutzungsdauer geschätzt =		30 Jahren	

8.2 Liegenschaftszinssatz

Aus Kaufpreisen abgeleitete LGZ für Wohnungseigentum werden vom Gutachterausschuss nicht ermittelt und veröffentlicht. Es wird deshalb auf Literaturangaben als Erfahrungswerte zurückgegriffen, die auf die Situation des Bewertungsobjektes sachverständig modifiziert werden. Die Modifizierung auf den objektbezogenen, marktkonformen LGZ erfolgt mittels Gewichtung der objektbezogenen Risikofaktoren.

Für die Ertragswertberechnung ist der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von zentraler Bedeutung. In diesem Ansatz kumulieren die marktbedingten Einschätzungen wie Lagebeurteilung, Nutzerakzeptanz des Bewertungsobjektes, zukünftige Entwicklungspotentiale, Dauerhaftigkeit solcher Erwartungen, d. h. insgesamt der zu erwartende Nutzen aus der Immobilie.

Der Liegenschaftszins ergibt sich deshalb aus dem Käuferinteresse an einer Immobilie (Rendite- und Risikoerwägungen). Objekte mit hohem wirtschaftlichem Interesse und mit erhöhtem wirtschaftlichem Risiko (z. B. Gewerbeobjekte) führen zu einem hohen Zinssatz, da hier der Gedanke der schnellen Amortisation im Vordergrund steht.

Nach Empfehlung von IVD „01. 2025“ anzuwendende Bandbreite für Eigentumswohnung

1,50 – 4,50 %

Modifikation auf die Verhältnisse des Bewertungsobjektes (nach dem Modell von Dr. G. Sommer in GUG 3.2006):

- | | |
|--|---------------|
| 1) Berücksichtigung der Größe der Wohnung – bis etwa 60 m ² Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite | 1,50 – 3,00 % |
| 2) Berücksichtigung der Anzahl der Wohneinheiten im Haus – bei mehr als 3 Wohneinheiten Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite | 2,25 – 3,00 % |
| 3) Berücksichtigung der Restnutzungsdauer - für RND (<50 Jahre) Orientierung in der unteren Hälfte der Bandbreite | 2,25 – 2,62 % |
| 4) Berücksichtigung sonstiger Einflussfaktoren, negative Erwartungen, hohes Investitionsrisiko, Orientierung in der oberen Hälfte der Bandbreite | 2,44 – 2,62 % |

Der Liegenschaftszinssatz ist keine beliebige, sondern eine empirische Größe. Die Miethöhe bewirkt zwingend eine Veränderung des Liegenschaftszinssatzes, die regionale Lage und demografischer Wandel wirkt erhöhend. Zusammengefasst wird der zutreffende Liegenschaftszins geschätzt auf:	3,25 %
--	---------------

8.3 Bewirtschaftungskosten

Der Ansatz der gesamten Bewirtschaftungskosten nur nach pauschalen Prozentsätzen des Jahresrohertrags ist im Grunde systemwidrig, da sich ein großer Teil, z. B. Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten, miethöhenneutral ergeben. Für vergleichbare Objekte mit höheren nachhaltig erzielbaren Mieterträgen als im Durchschnitt ergeben sich demzufolge geringere Prozentsätze als bei Objekten mit mittlerem Niveau. Umgekehrt ist die prozentuale Pauschale bei niedrigem Mietniveau zu erhöhen. Für die sachgerechte Ermittlung der Bewirtschaftungskosten ist deshalb eine individuelle sachverständige Interpretation bzw. Modifikation erforderlich.

Die angemessenen Bewirtschaftungskosten schätze ich in Anlehnung an die Erfahrungssätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung, den Modellansätzen der EW - RL sowie aus Literaturangaben ergeben.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten				
Verwaltungskosten: für SE 1 einschl. MEA im ländlichen Raum				
0,135	*	2.969,40 €	=	400,87 €
(357 € je Eigentumswohnung - Jan. 2021) nach ImmoWertV				
Betriebskosten:				
0	*	2.969,40 €	=	0,00 €
Mietausfallwagnis: nach ImmoWertV Modell 2% bei Wohnnutzung, 4 % bei gewerblicher Nutzung, nach der hier getroffenen Prämisse als zutreffend geschätzt				
0,02	*	2.969,40 €	=	59,39 €
Instandhaltungskosten (für das Jahr 2021)				
Wohnungen , jährlich je m ² , wenn die Schönheitsreparaturen von Mietern getragen werden				11,70 €
Garagen (einschl. Schönheitsrep.)				bis 88 €/Platz und Jahr
14,00	(nach EW - RL)			
49,00	*	14,00 €	=	686,00 €
Instandhaltungskosten für Garagen				0,00 €
Instandhaltungskosten für Stellplatz usw.				0,00 €
Zuschlag zu Instandhaltungskosten wegen Altbausubstanz, Einzeldenkmal				
0,000	*	686,00 €	=	0,00 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:				1.146,26 €
entspricht			38,60 %	
Es wird von üblichen Vereinbarungen ausgegangen, wonach Schönheitsreparaturen und Kleinreparaturen vom Mieter zu tragen sind				

8.4 Ertragswertberechnung

Rohertrag			
marktmäßig erzielbare Miete pro Jahr			2.969,40 €
Bewirtschaftungskosten			-1.146,26 €
Reinertrag			1.823,00 €
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			70,00 €
Bodenwert:			
Liegenschafts-		2.156,00 €	
zinssatz - % -:		3,25	
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag			1.753,00 €
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen			
Wohnung SE 3		30 Jahre	
Vervielfältiger:		18,98	
gewichteter Vervielfältiger nach Ertragsanteilen			
18,98 *	1,000	18,98	
zusammengefasster Vervielfältiger		18,98	
Ertragswert der baulichen Anlagen			33.275,00 €
Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist			2.156,00 €
Vorläufiger Ertragswert des MEA und SE 1			35.431,00 €
			35.000,00 €

8.5 Wert nach dem Ertragswertverfahren	
Der marktangepasste Ertragswert ist um die objektspezifischen Grundstücksmerkmale für Schäden / Mängel 4.4.1 zu korrigieren.	
Vorläufiger Ertragswert	35.000,00 €
Abschlag Schäden, geschätzt	- 20.000,00 €
Ertragswert MEA und SE 1 gerundet	15.000,00 €

9. Verkehrswertermittlung

9.1 Verkehrswert des unbelasteten MEA + SE 1

Die angewandten Verfahren führen zu dem Ergebnis:

Vergleichswertverfahren	16.000,00 €
Ertragswertverfahren	15.000,00 €

Marktsituation zum WST:

Nach Immobilienmarktberichten (IVD) haben sich die günstigen Voraussetzungen für den Immobilienmarkt verflüchtigt und den 2010 eingesetzten Preisauftrieb beendet. Der Immobilienboom hatte seinen Zenit ohnehin erreicht, doch mit dem Ukraine-Krieg kam das Ende abrupt. Seit fast zwei Jahren fallen die Immobilienpreise. Lt. Pfandbriefbanken ist der Rückgang der Immobilienpreise zumindest vorerst gestoppt. Wohn- als auch Gewerbeimmobilien waren im zweiten Quartal ein wenig teurer als noch in den ersten drei Monaten dieses Jahres, es ist jedoch deutlich zu früh, eine Trendumkehr auszurufen.

Der Immobilienmarkt im Landkreis Saalfeld – Rudolstadt wird als schwierig beschrieben. Während die Geschäfte im Städtedreieck boomen, leidet das ländliche Umfeld unter mangelndem Käuferinteresse und sinkenden Preisen.

Die Marktplacierbarkeit wird für das Bewertungsobjekt als befriedigend eingeschätzt.

Der Verkehrswert einer Immobilie lässt sich nicht exakt berechnen, letztlich handelt es sich um eine Schätzung, da eine Vielzahl von Einflüssen mathematisch nicht erfassbar ist. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile sowie unter Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte schätze ich auf der Grundlage des Vergleichswertes den

Verkehrswert gerundet

16.000,00 €

9.2 Vorbehalte

- a) Ein Vorbehalt gilt für die Richtigkeit der Maße aus vorliegenden Unterlagen sowie die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben von BT, benannten Datenquellen und Behörden.
- b) Eintragungen in **Abt. II. + III. des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt**. Der Wert gilt für das insoweit unbelastete Grundstück. Herrschrechte, Überbau und nicht dinglich gesicherte Rechte sind, vorbehaltlich rechtlicher Würdigung, nur soweit im Gutachten erwähnt, bekannt und berücksichtigt. Im Baulastenverzeichnis des Landratsamtes Saalfeld - Rudolstadt sind lt. vorliegender Auskunft keine Baulasten eingetragen.
- c) Besondere Bauteile sind wie unter 4.7 beschrieben behandelt.
- d) Bei der Bewertung wird entsprechend der Angaben von BT, benannten Datenquellen und befragten Behörden davon ausgegangen, dass Grenzüberschreitungen, soweit nicht im Gutachten erwähnt, nicht vorhanden sind, keine baubehördlichen Auflagen und Beanstandungen, außer im Gutachten erwähnte und keine nicht bauamtlich genehmigte bauliche Anlagen, außer im Gutachten erwähnte, vorhanden sind.
- e) In der Bewertung sind nur Mängel und Schäden berücksichtigt, soweit im Rahmen der Begehung feststellbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, die Haustechnik wurde nicht überprüft.
Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden schädlichen Bodenveränderungen vorhanden sind. Bisher bekannte Nutzung des Grundstücks siehe 3.2.6. Erkenntnisse zu Umgang mit Stoffen, die möglicherweise schädliche Bodenveränderungen verursachen, liegen nicht vor. Erkenntnisse zu Grundstücksteilen, die Verdachtsflächen, bzw. in deren Bereich schädliche Bodenveränderungen vorhanden sein könnten, liegen nach bisherigen Nachfragen nicht vor. Anhaltspunkte i. S. d. § 3 BBodSchV sind nicht bekannt.
Die diesbezügliche (Umwelt) – rechtliche Gegebenheit i. S. d. §194 BauGB bzw. tatsächliche Eigenschaft gem. § 4 ImmoWertV als inhaltliche Bestimmung von § 3 ImmoWertV ist in diesem Gutachten nicht bewertet. Dementsprechend ist auch keine diesbezügliche merkantile Wertminderung berücksichtigt.
- f) Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz sowie bezüglich Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge vorgenommen. Die Gebäude wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie z. B. Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzzement, chemischen Holzschutzmitteln PCP, Lindan, DOT, Dämmungen mit künstlicher Mineralfaser, PAK – haltigen Klebern, Weichmachern, Lösemitteln, Radon o. Ä.) untersucht.
- g) Im Gutachten sind Auswirkungen auf den Verkehrswert aus ggf. bestehenden Miet- / Pachtverträgen nicht berücksichtigt.

- h) Nähere Angaben zur Identität von Vergleichsobjekten kann ich unter Hinweis auf Vertrauens- und Datenschutz nicht machen (§ 203 StGB, § 15 Sachverständigenordnung, Neutralitätsverpflichtung gegenüber Informanten).
- Da mein Gutachten auf statistisch erfasstes Tatsachenmaterial aufbaut, anonymisiere ich gemäß Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – wie z. B. Mietspiegelersteller – die Befundtatsachen.

9.3 Ergänzende Zusatzangaben * Unterschrift

Verkehrswert des unbelasteten MEA + SE 1 siehe 9.1

- a) Schädlings- und Hausschwammbefall sowie Gebäudeschadstoffe waren, außer an ggf. benannten Bereichen, ansonsten nicht sichterkennbar.
- b) Altlasten – Lt. Altlastenauskunft des Landratsamtes Saalfeld – Rudolstadt ist das Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Thüringer Altlasteninformationssystem THALIS (voller Wortlaut als Anlage) registriert – hierzu Auskunft vom 19.11.2024 als Anlage.
- c) Baulasten – Lt. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis beim LRA Saalfeld-Rudolstadt vom 27.08.2024 ist das Flurstück nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde belastet.

Baubehördliche Beschränkungen -

Lt. Hausverwaltung liegen baubehördliche und Beanstandungen des BKM nicht vor.

Lt. Landratsamt SLF / RU liegen keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen zu dem Grundstück vor.

Erkenntnisse zu sichtbaren Abweichungen von genehmigten Planunterlagen bzw. zu nicht zu erhebenden / nicht vorliegenden Genehmigungen und zu sichterkennbaren Abweichungen von der Teilungserklärung / Aufteilungsplan -

Gemeinschaftliches Eigentum:

- KG Waschhaus mit Trennwand unterteilt;
- Kelleraußentreppe gedreht;
- Keller Sondereigentum 1 größer als im ursprünglichen Aufteilungsplan;
- DG Holzstiege zum nicht zugeordneten Spitzboden als gemeinschaftliches Eigentum;

- d) Mieter / Pächter: Lt. Angabe von BT nicht vorhanden.
- e) Gewerbebetrieb: Lt. Angabe von BT nicht vorhanden.
- f) Maschinen bzw. Betriebseinrichtungen: Lt. Angaben von BT nicht vorhanden.
- g) Gebäudebrandversicherung – Lt. Angaben der Hausverwaltung besteht Gebäudebrandversicherung zum gleitenden Neuwert bei „SV Sparkassenversicherung Gebäudeversicherung AG“ Löwentorstraße 65, 70376 Stuttgart, Versicherungssumme 148.800 M/1914.
- h) Energiepass – liegt Lt. Hausverwaltung vor, eingescannt auf Seiten 26 und 27 des Gutachtens.

- i) Hausverwalter ist CAPERA Immobilien Service GmbH, Schülerstr. 40, 07545 Gera, Hausge-
ldhöhe = 82,00 €/Mon.
- j) Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht lt. BT nicht.

Das Gutachten umfasst 64 Seiten einschließlich Anlagen und wird sechsfach ausgefertigt und
fünffach zugestellt an:

Amtsgericht Rudolstadt
Marktstraße 54
07407 Rudolstadt

Eine Ausfertigung des Gutachtens und meine Bearbeitungsunterlagen verbleiben, gemäß den
Vorschriften der Sachverständigenordnung bzw. der Industrie- und Handelskammer Bayreuth,
bei meinen Akten.

Dieses ist die 6. Ausfertigung
Pressig, den 17.03.2025
Der Sachverständige

Dipl. Ing. (FH) W. R. Hager

10. Bilddokumentation



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Gesamtgebäude, Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Gesamtgebäude, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Gesamtgebäude, Kelleraußentreppe



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, innen, Treppenhaus gemeinschaftl. Eigentum

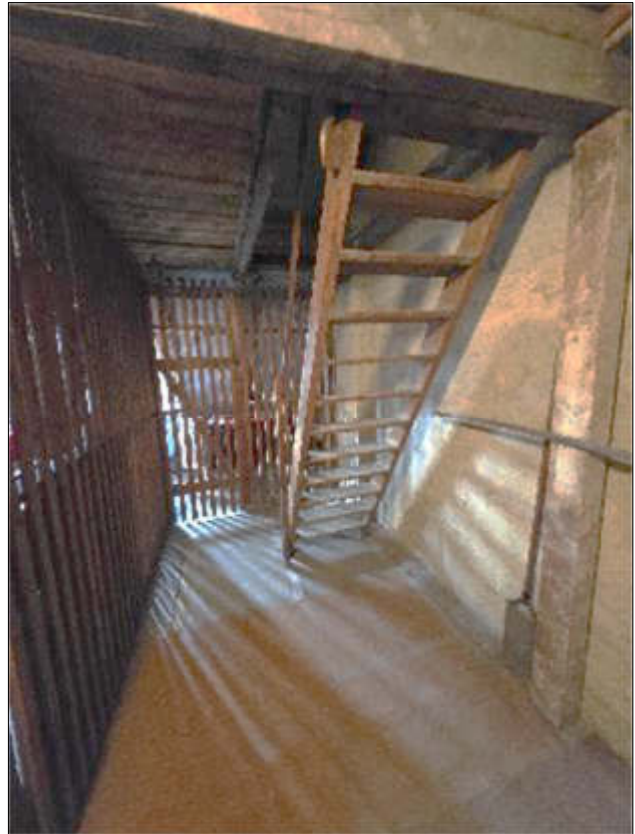


Bild 5

Pos. 01 Wohnhaus, innen, Dachboden, gemeinschaftl. Eigentum mit Stiege zum Spitzboden



Bild 6

Pos. 01 Wohnhaus, innen, Spitzboden, gemeinschaftliches Eigentum



Bild 7
Pos. 01 Wohnhaus, innen, Treppe zum KG, KG gemeinschaftliches Eigentum



Bild 8
Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Flur, gemeinschaftliches Eigentum



Bild 9
Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Zählerschrank, gemeinschaftliches Eigentum



Bild 10
Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Flur mit Erdgaszählern, gemeinschaftliches Eigentum



Bild 11
Pos. 01 Wohnhaus, innen, SE 1 - Wohnen



Bild 12
Pos. 01 Wohnhaus, innen, SE 1, Schlafen



Bild 13
Pos. 01 Wohnhaus, innen, SE 1, Küche



Bild 14
Pos. 01 Wohnhaus, innen, SE 1, Flur

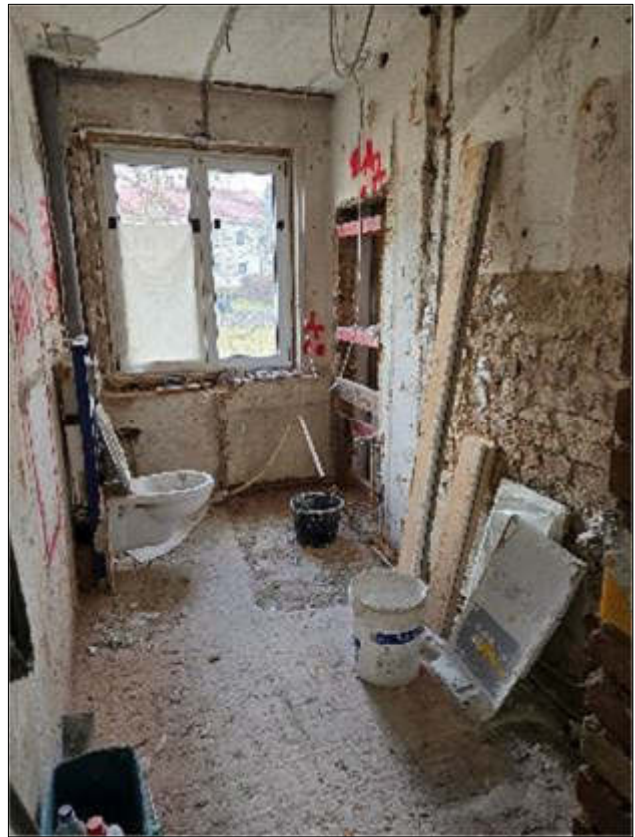


Bild 15
Pos. 01 Wohnhaus, innen, SE 1, Bad



Bild 16
Pos. 01 Wohnhaus, innen, SE 1, Keller

11. Massenberechnung

Die Außenmaße Maße wurden vorliegenden Unterlagen entnommen, die Innenmaße wurden örtlich stichprobenartig nachgemessen. Sämtliche Massenangaben sind als ca. - Angaben zu betrachten, mit für die Zwecke der Verkehrswertermittlung ausreichender Genauigkeit.

11.1 Bruttogrundfläche BGF nach DIN 277			
Pos. 01 Wohnhaus Thälmannplatz 9 - MEA am gemeinschaftlichen Eigentum und SE 1			
(ca.-Maße aus vorliegendem Flurkartenausschnitt herausgemessen)			
	KG	14,80*10,00	148,00 m ²
	EG	14,80*10,00	148,00 m ²
	OG	14,80*10,00	148,00 m ²
	DG	14,80*10,00	148,00 m ²
	Spitzboden	nach ImmoWertV nicht zu erfassen	
BGF Pos. 01 Wohnhaus			592,00 m²
11.2 Wohnfläche (Maße aus stichprobenartigem Aufmass)			
	SE 1 - EG		
	Wohnen	2,86*4,48-0,35*0,35	9,98 m ²
	Schlafzimmer	3,72*4,48	16,67 m ²
	Küche	2,41*4,46+0,63*2,96+0,29*2,33	13,29 m ²
	Bad, WC	1,71*3,14	5,37 m ²
	Flur	2,60*1,26	3,28 m ²
			48,58 m ²
	Putzabzug 0 %		0,00 m ²
WF SE 1 - EG			48,58 m²
Sonstige Nutzflächen			
	KG	Kellerraum	1 Stck. pauschal
	Dachboden	Abstellraum als SNR	1 Stck. pauschal



Thüringer Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation
Hohenwindenstraße 13 a
99086 Erfurt

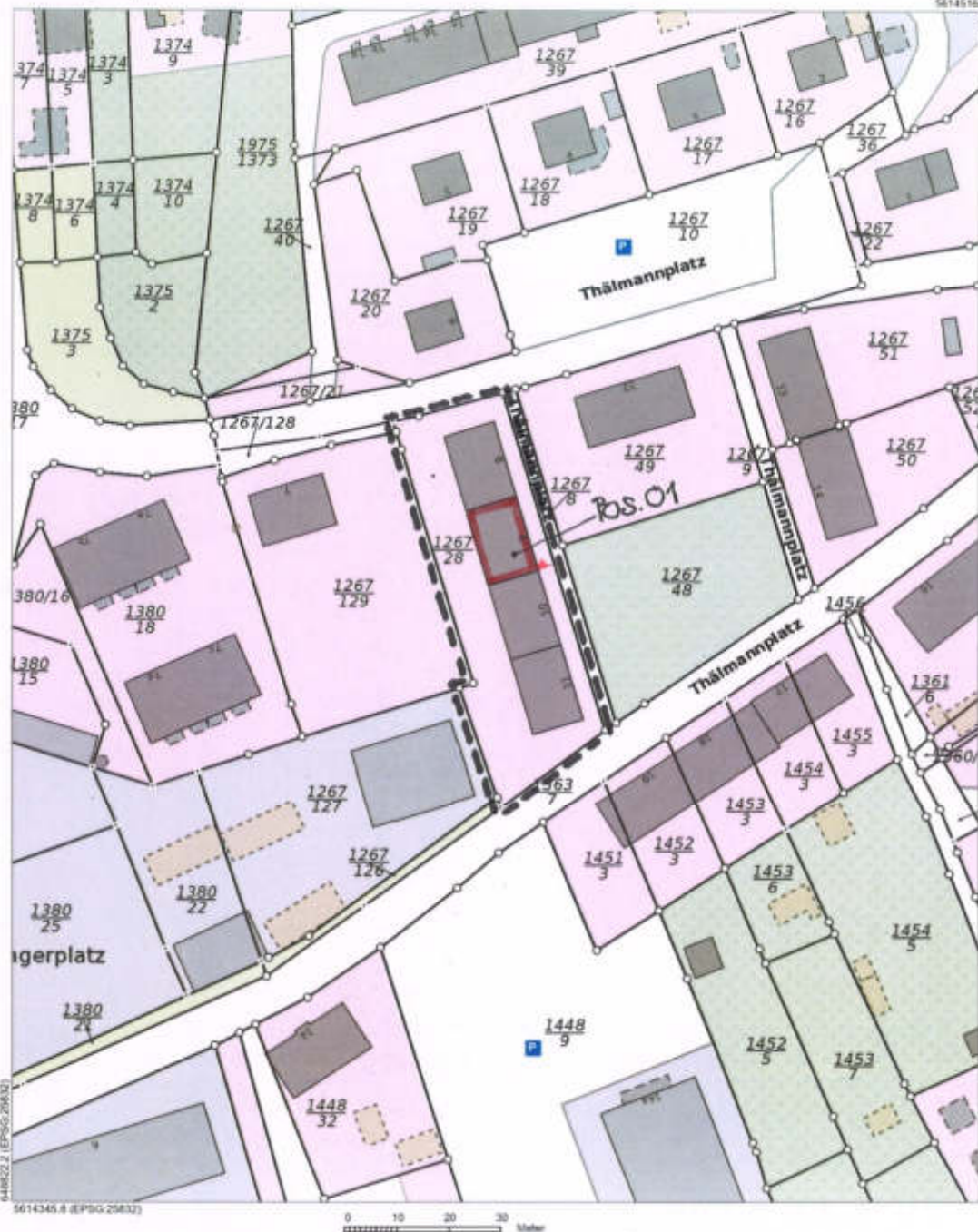
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.10.2024

Flurstück: 1267 / 28
Flur: 8
Gemarkung: Königsee

Gemeinde: Königsee
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt



Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Weiterhin ist zu beachten, dass die enthaltenen Informationen nicht tagaktuell sind. Die mit gestrichelter Begrenzungslinie dargestellten Gebäude wurden ohne Grenzbezug erfasst.



Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · PF 2244 · 07308 Saalfeld/Saale

Herrn
Dipl.-Ing. Architekt Hager
Hauptstraße 88
96332 Pressig

Dienstgebäude: 07407 Rudolstadt
Schwarzburger Chaussee 12
Umwelt- und Bauordnungsamt
SG Wasserwirtschaft & Bodenschutz

Auskunft erteilt: Frau Prochazka
Zimmer: 221
Telefon: 03672 823-877
Telefax: 03672 823-370
E-Mail: wasserundbodenschutz@kreis-slf.de

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
26.10.2024_

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
729.10:24_156-2.5.2/spro

Datum:
19.11.2024

Altlastenauskunft für den Antrag von Dipl.-Ing. Architekt Hager für das Flurstück 1267/28 in der Flur 8 der Gemarkung Königsee vom 26.10.2024

Sehr geehrter Dipl.-Ing. Architekt Hager,

die Recherche der unteren Bodenschutzbehörde hat ergeben, dass das o. g. Grundstück altlastenfrei und somit nicht als Altlastenverdachtsfläche im Sinne von § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG, in der jeweils geltenden Fassung) im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS) registriert ist.

Es liegen der unteren Bodenschutzbehörde auch keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht ableiten lässt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Behörde nicht gewährleisten kann, dass die Umweltinformationen, die für Sie zusammengestellt wurden, auf dem gegenwärtigen Stand, exakt und vergleichbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Feuerstein
Sachgebietsleiter

Anlage:
Leistungsbescheid
Merkblatt Datenschutz

Gläubiger-ID: DE86URA00000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF15AN

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 · 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de

Landratsamt
Saalfeld-Rudolstadt

21

Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · PF 2244 · 07308 Saalfeld/Saale

Amtsgericht Rudolstadt
Frau Y. Müller
Postfach 100208
07392 Rudolstadt

Amtsgericht Rudolstadt
Posteingang

29. Aug. 2024

PostSt. Abdr. ...

Ihr/e Ansprechpartner/in

Frau Rasch

2.5.4 SG Bauordnung

Kontaktmöglichkeiten

☎ 03671 823 806

☎ 03671 823 370

@ bauaufsicht@kreis-slf.de

poststelle@kreis-slf.de-mail.de

Dienstgebäude

Schloßstraße 24

07318 Saalfeld/Saale, Raum 448

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
21.08.2024 / K93/24

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/24-0843/1

Datum:
27.08.2024

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis gemäß § 90 Abs. 5 der Thüringer Bauordnung (ThürBO)

Gemarkung: Königsee
Flur-Flurstück: 8-1267/28

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Antrag auf Einsicht in das Baulastenverzeichnis ist am 22.08.2024 im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt eingegangen.

Das von Ihnen im Antrag angesprochene, o.g. Flurstück ist nicht mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt belastet.

Hinweis:

Es ist nicht ausgeschlossen, dass zum Zeitpunkt dieser Auskunft noch nicht alle erklärten Baulasten eingetragen sind. Darüber hinaus gilt ein gefertigter Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vorbehaltlich noch nicht erfasster Fortführungsnachweise.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Rasch

Rasch
Sachbearbeiterin Baulasten

Gläubiger-ID: DE86LR00000113657
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 - SWIFT-BIC: HELADEF33AK

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 - 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de



Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt · PF 2244 · 07308 Saalfeld/Saale

Herrn
Dipl.Ing. (FH) Wolf Rainer Hager
Hauptstraße 88
96332 Pressig

Ihr/e Ansprechpartner/in

Herr Hoffmann

2.5.4 SG Bauordnung

Kontaktmöglichkeiten

☎ 03671 823 488

☎ 03671 823 370

@ bauaufsicht@kreis-slf.de

✉ poststelle@kreis-slf.de-mail.de

Dienstgebäude

Schloßstraße 24

07318 Saalfeld/Saale, Raum 454

Datum und Zeichen Ihrer Nachricht:
26.10.2024, K 93/24

Unser Zeichen (bei Antwort bitte stets angeben):
2.5.4/24-1063/1

Datum:
08.11.2024

Vorhaben	Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung
Verfahren	Mitwirkung in Verfahren Dritter
Grundstück	07426 Königsee, Thälmannplatz 9
Gemarkung	Königsee
Flur-Flurstück	8-1267/28

Sehr geehrter Herr Hager,

der unteren Bauaufsichtsbehörde liegen keine Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen zu o.g. Grundstück vor.

Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an den im Kopf dieses Schreibens genannten Sachbearbeiter.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Hoffmann
Sachbearbeiter Bauaufsicht

Gläubiger ID: DE86URA00000113557
Bankverbindung: Kreissparkasse Saalfeld-Rudolstadt
IBAN: DE25 8305 0303 0000 0000 19 · SWIFT-BIC: HELADEF33AR

Telefon (Zentrale): 03671 823-0
Schloßstraße 24 · 07318 Saalfeld/Saale
www.kreis-slf.de