



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

Grunddaten:

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

Tag der Ortsbesichtigung: 25.02.2025

Qualitätsstichtag: 25.02.2025

Wertermittlungsstichtag: 25.02.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

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 Differenztreppe 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.

Differenztreppe 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 Lattenverschlag 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 Kinderspielplatz 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.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (1 bis 2 Zimmer)		
Straße, Hausnummer	Thälmannplatz 9		
Postleitzahl, Ort	07426 Königsee		
Grundstücksgröße	1.616	m ²	
	46/1.000 MEA + SE Nr. 1		
Gebäude	Pos. 01 Wohnhaus		
Bruttogrundfläche BGF		m ²	
Wohnfläche / WF SE 2	49	m ²	
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 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Gesamtgebäude, Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Gesamtgebäude, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Gesamtgebäude, Kelleraußentreppe