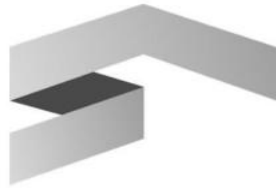


MITGLIED IM BUNDESVERBAND DEUTSCHER GRUNDSTÜCKSSACHVERSTÄNDIGER – BDGS
MITGLIED IM IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND – IVD
MITGLIED IM GUTACHTERAUSSCHUSS WEIMAR, WEIMARER LAND UND SÖMMERDA / THÜRINGEN



INGENIEURBÜRO SCHIEBEL

Dipl.-Pol.-Wiss./Hochschuling. CARSTEN SCHIEBEL

von der Industrie- und Handelskammer Erfurt öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

JENAER STR. 2 • 99518 BAD SULZA OT KLEINROMSTEDT • TEL.: 036425 22222

WERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das Wertermittlungsobjekt in

07426 Königsee, Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163

Aktenzeichen: K 116/25



Az.: 09/26

* Königsee, Markt Nr. 14 *
* Flurstück Nr. 163 *
* Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus *

Auftraggeber : Amtsgericht Rudolstadt
-Zwangsversteigerung-
Aktenzeichen K 116/25
Breitscheidstraße Nr. 133
07407 Rudolstadt

**Bewertungs- und
Qualitätsstichtag** : 08.01.2026

Verkehrswert : **64.000,00 €**

Umfang : Das Gutachten umfasst 22 Seiten und 5
Anlagen.
Es wurden 6 Exemplare gefertigt.

Inhaltsangabe

	Seite
1. Vorbemerkung	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.2 Grundlagen der Wertermittlung	6
2. Grundstücksbeschreibung	7
2.1 Tatsächliche Eigenschaften	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	8
3 Gebäudebeschreibung	10
3.1 Bauwerk / Einfamilienwohnhaus - Reihenmittelhaus	10
3.2 Außenanlagen	12
4. Bewertung	13
4.1 Vergleichswertverfahren	14
4.2 Bodenwertermittlung	15
4.2.1 Bewertung des Grundstückes	16
4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	17
4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)	17
4.4 Sachwertermittlung	18
4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes	18
4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	21
4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	21
5 Gesamtwürdigung	22

Anlagen:

Landkarte
Ortsteilkarte
Flurkarte
Bodenrichtwerte
Fotodokumentation

1. Vorbemerkung

1.1 Allgemeine Angaben

Grundbuch von : Königsee

Grundbuchblatt : 3321

Gemarkung : Königsee

Flur : 1

Flurstück Nr. : 163

Fläche [m²] : 326

Nutzungsart : Gebäude- und Freifläche
(lt. Grundbuchauszug)

Eigentümer : siehe Fragebogen
(lt. Grundbuchauszug)

Die Auftragserteilung erfolgte durch das Amtsgericht Rudolstadt lt. Beschluss vom 09.12.2025, Geschäftszeichen K 116/25.

Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung ist die Feststellung des Verkehrswertes des Grundstückes in Königsee, Markt Nr. 14, Flurstück Nr. 163, nach dem Sachwertverfahren, zum Zwecke der Zwangsversteigerung, eine andere Verwendung ist ausgeschlossen.

Die Ortsbesichtigung einschließlich der Erstellung des Aufmaßes erfolgte z.T. im Beisein von Verfahrensbeteiligten, des Sachverständigen und einer Mitarbeiterin am 08.01.2026.

Es bleibt anzumerken, dass dem Gutachter zum Ortstermin kein Zugang zu den Gebäuden möglich war und lediglich eine Inaugenscheinnahme von außen durchgeführt werden konnte.

Bei der Einschätzung des baulichen Zustandes und des Baualters des Gebäudes wurde z.T. auf Bauunterlagen zurückgegriffen.

Die Wohn- und Nutzflächen wurden z.T. anhand des eigenen Aufmaßes von Außenmaßen mittels Nutzflächenfaktoren ermittelt.

Auf eventuell auftretende mögliche Ungenauigkeiten wird daher hingewiesen.

Zwangsverwalter : nicht bekannt

Mieter / Pächter : keine vorhanden, vmtl. leerstehend

Wohnpreisbindung : vmtl. nicht gegeben

(nach § 17 WoBindG)

Maschinen, Betriebseinrichtungen und sonstiges
Zubehör das nicht geschätzt
wurde : nicht bekannt

Anpflanzungen und Baulichkeiten die Dritten gehören : nicht bekannt

Gebäudebrandversicherung : nicht bekannt

Schornsteinfeger : siehe Fragebogen

Straßenbezeichnung und Hausnummer : noch zutreffend

Die Prüfung der Bauteile erfolgte nur visuell, zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Das zu erstellende Gutachten dient der Verkehrswertermittlung und stellt kein Schadensgutachten dar. Eine fachliche Untersuchung von Baumängeln und Bauschäden sowie des baulichen und vorbeugenden Brandschutzes erfolgte nicht, da dieses nicht in das Sachgebiet des Sachverständigen fällt. Bei Bedarf wird empfohlen einen Sachverständigen entsprechend des jeweiligen Beststellungsgebietes heranzuziehen.

Die Auswirkungen eventuell vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal in marktkonformer Weise berücksichtigt und haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Untersuchungen auf Schwammbefall, gesundheitsschädigende Baumaterialien und Kontamination des Bodens erfolgten nicht.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bzw. Baumaterialien und Schwammbefall grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für verdeckte, nicht erkennbare und nicht angezeigte Mängel, Schäden und Belastungen sowie fehlerhafte Unterlagen wird Haftungsausschluss erklärt.

Sach-, Ertrags- und Vergleichswertrichtlinie sind mit der Inkraftsetzung der ImmoWertV 2021 zum 01.01.2022 aufgehoben worden, müssen jedoch teilweise angewandt werden, wenn es der Grundsatz der Modellkonformität des jeweiligen Gutachterausschusses erfordert.

1.2 Grundlagen der Wertermittlung

- Baugesetzbuch BauGB
- Baunutzungsverordnung BauNVO
- Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Regelherstellungskosten (RHK 2010)
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kleiber 6., 8. und 9. Auflage
- Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 7. Auflage
- Abschläge für Baugrundstücke von Stannigel, Kremer, Weyers oder Clemens
- Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten nach Rössler/Langner/Simon/Kleiber
- Wegweiser Kommune / www.wegweiser-kommune.de
- Vergleichspreise bzw. der örtlich geltende Richtwert
- Berichte zum Grundstücksmarkt Thüringen 2024
- Sachwertfaktoren 2025
- IVD Preisspiegel Thüringen 2024 / 2025
- die derzeitige Marktlage
- eigenes Aufmaß
- Baukostendatei des Wingen Verlages
- büroeigene Baukostendatei
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation Erfurt
- Bodenrichtwertkarten des zuständigen Gutachterausschusses, Stand 01.01.2024
- unbeglaubigter Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Rudolstadt, Grundbuch von Königsee, Blatt 3321 vom 09.12.2025
- Archivunterlagen

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Tatsächliche Eigenschaften

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus mit Anbau und baulichen Anlagen bebaut.

Standort : Freistaat Thüringen, Landkreis Saalfeld-Rudolstadt,
Kleinstadt Königsee mit ca. 6.979 Einwohnern (Stand
Lage : zentrale Ortslage von Königsee, Marktplatz

Straße : gepflasterte Straße und Marktplatz ohne Fußwege
Wohn- und : gute Wohn- und Verkehrslage
Verkehrslage
Demografische : kein Demografietyt vorhanden, Bevölkerungsent-
wicklung über die letzten 5 Jahre von - 4,5 % (lt.
Entwicklung www.Wegweiser-Kommune.de)

Entfernung : • Einrichtungen der öffentlichen Hand und Geschäfte
des täglichen Bedarfes liegen in unmittelbarer Nähe
• Kreisstadt Saalfeld ca. 25 km
• Residenzstadt Rudolstadt ca. km
• Hochschulstadt Ilmenau ca. 16 km
• Universitätsstadt Jena ca. 74 km
• Waffenstadt Suhl ca. 46 km
• Landeshauptstadt Erfurt ca. 55 km
• Bundesautobahn A 71 ca. 17 km und A 4 ca. 40 km
• Bundesstraße B 88 führt durch den Ort und B 90 ca.
18 km

Hinweis: Alle Entfernungsangaben verstehen sich vom
Wertermittlungsobjekt bis zum Zentrum des angegebenen Ortes und
dienen lediglich einer groben Orientierung.

Das Grundstück wird als Bauland und Gartenfläche genutzt. Es hat überwiegend eine normale Höhenlage und ist nicht befahrbar.

Anschlüsse Ver- und : • Wasserversorgung liegt vmtl. an
Entsorgung : • Kanalisation über Direktanschluss
• Strom liegt mit 230/400 Volt vmtl. an
• Gasversorgung
• Telefonnetz
(Funktionsfähigkeit und Verlauf der Anschlüsse wurde nicht geprüft)

Energieausweis : nicht bekannt

Immission : keine, visuell nicht feststellbar
Besonnung : gut
Grenzverhältnisse : geschlossen, Grenzüerbauten konnten visuell nicht
festgestellt werden

Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Grundriss, mit einer Straßenfront von ca. 8 m und einer mittleren Tiefe von ca. 43 m. Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen waren visuell nicht erkennbar. Auftragsgemäß wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die Grundakte des Grundbuchs wurde nicht eingesehen. Laut unbeglaubigtem Grundbuchauszug ist in Abteilung II lastend auf Flurstück Nr. 163 folgende Eintragung vorhanden:

Ifd. Nr. der Eintragung	Lasten und Beschränkungen
• Ifd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rudolstadt, AZ: K 116/25); eingetragen am 08.09.2025.

Wertmäßig wird diese Eintragung bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Die etwaigen Belastungen aus dem Grundbuch die in der Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Wertgutachten nicht berücksichtigt.

Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben des Landratsamtes Saalfeld-Rudolstadt (SG Bauordnung) vom 18.12.2025 sind für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten eingetragen.
-------------------------------------	--

Eintragung im Altlastenverzeichnis:	Das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war jedoch kein Verdacht auf Altlasten ersichtlich.
-------------------------------------	---

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
---------------------------------------	---

Umlegungs-, Flurbereinigungs-
und Sanierungsverfahren
Denkmalschutz:

Das Grundstück ist derzeit in kein Boden-
ordnungsverfahren einbezogen. Weitere
Umstände sind diesbezüglich nicht bekannt.

Das Grundstück befindet sich im vereinfachten Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern".

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im Denkmalensemble "Stadtkern Königsee".

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

M - gemischte Baufläche

Entwicklungszustand,
Grundstücksqualität:

baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand:

erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch (BauGB) und Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG)

Baugenehmigungen, Bauleitplanung und Statik des ausgeführten Vorhabens wurden auftragsgemäß nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden vorausgesetzt.

Eine Überprüfung der Standsicherheit der Gebäude, des Wärme- und Schallschutzes, der Energieeffizienz und der Dichtheit der Dächer erfolgte nicht. Es wird darauf hingewiesen, dass vom Unterzeichner keine Funktionsprüfungen der technischen Anlagen (Heizung, Elektrik, Sanitär usw.) vorgenommen worden sind.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstückes wurden dabei, einschließlich der Bebauung und des erkennbaren Bauzustandes, per Fotoapparat dokumentiert.

Die Richtigkeit der Angaben der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nichts anderes festgestellt wurde, vorausgesetzt.

3. Gebäudebeschreibung

Eine vollständige Baubeschreibung lag der Bewertung nicht vor. Die folgende Beschreibung basiert auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich einer überschlägigen, qualitativen Einstufung der Bauwerks- und Ausstattungsmerkmale dienen.

3.1 Bauwerk Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus mit Anbau

Baujahr/gesch.Baualter: vmtl. um 1800 / über 200 Jahre

bauliche Maßnahmen: ca. 1999 Ausbau des OG im Anbau zu Wohn-
(lt. Archiv) zwecken, ca. 1998/1999 Fenster z.T. erneuert

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
(nach überwiegender Bauweise)

eingeschätzte
Restnutzungsdauer (RND): 25 Jahre

Konstruktionsart : Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, steiles Satteldach, vmtl. Teilunterkellerung, Anbau: ein- bzw. zweigeschossig, flach geneigtes Dach, nicht unterkellert

Wände : z.T. massiv, Mischmauerwerk in unterschiedlichen Ausführungen und Stärken, u.a. Ziegelstein, vmtl. Fachwerkkonstruktion mit Ausfachung

Geschossdecken : überwiegend nicht bekannt, z.T. Kappengewölbe

Fußböden : überwiegend nicht bekannt, z.T. Betonfußboden

Treppen : nicht bekannt

Innenansichten : überwiegend nicht bekannt, z.T. tapeziert, z.T. verputzt und gestrichen

Fenster : z.T. thermoisolierverglaste Kunststofffenster, z.T. einfach verglaste Holzfenster

Türen : überwiegend nicht bekannt, z.T. Füllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. mit Glasausschnitten, z.T. thermoisolierverglast, z.T. Holzkastentüren vorhanden

Elektroinstallation : nicht bekannt

Sanitäre Installation

Bad : nicht bekannt

WC separat : nicht bekannt

Küche : nicht bekannt

Heizung : Gasheizung mit Warmwasserboiler ersichtlich gewesen (von außen)
(Funktionsfähigkeit und etwaige Tankinhalte wurden nicht geprüft)

Besondere Einrichtungen : Balkon auf Anbau

Außenansichten

Sockel : z.T. farblich abgesetzter Sockel, z.T. Possenverblendung vorhanden

Außenputz : überwiegend verputzt und gestrichen, z.T. mit farblich abgesetzten Fensterfaschen, z.T. mit Holzfaschen straßenseitig

Schornstein : vorhanden

Dach : steiles Satteldach mit Falzziegeldacheindeckung (straßenseitig neu eingedeckt), z.T. verkleideter Dachkasten, flach geneigtes Dach mit Bitumbahndacheindeckung, z.T. Schneefanggitter und Dachrinnen vorhanden

Zustand

Grundrissgestaltung : zweckmäßig, erweiter- und veränderbar
Wohnfläche: (ca.) ermittelt anhand Außenmaßen über Nutzflächenfaktoren
EG - 83,60 m²
OG - 113,09 m²
Gesamt 196,69 m²

Bauschäden und Baumängel	: z.T. defekte vertikale und horizontale Sperrung, z.T. Risserscheinungen, z.T. Dach hofseitig deformiert
Wertminderungen	: z.T. Feuchtigkeitsschäden, z.T. Dach, z.T. Putz / Fassade, z.T. Außenverkleidung, z.T. Fußböden, z.T. Fenster, z.T. Türen, z.T. Treppen, z.T. Elektro-, z.T. Heizungs- und Sanitärinstallation, malermäßige Instandsetzung

3.2 Außenanlagen

- | | |
|----------------------|--|
| • Außenbauwerke | - Überdachung und Mauer vorhanden |
| • befestigte Flächen | - betonierte und mit Betonplatten verlegte Hoffläche vorhanden |
| • Parkplatz | - keiner vorhanden |
| • Einfriedung | - überwiegend grenzbebaut, z.T. kleiner Holzlattenzaun vorhanden |
| • Grünanlagen | - angelegte Beete und Rasenfläche vorhanden |
| • Bäume | - verschiedene Bäume und Sträucher vorhanden |
| • Besonderheiten | - werterhaltungsmäßig stark vernachlässigtes Grundstück |

4. Bewertung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen im Wesentlichen drei Methoden zur Verfügung:

- I. Der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

das Vergleichswertverfahren

das sich allerdings nur bei sehr ähnlichen Objekten eignet, wie zum Beispiel bei Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern oder bei der Ermittlung des Wertes eines unbebauten Grundstückes;

- II. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauwerke und der Außenanlagen

das Sachwertverfahren

und

- III. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die Erträge die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten lässt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum ähnlichen Ergebnis führen würde

das Ertragswertverfahren

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, unter Verwendung der Werte einer Bodenrichtwertkarte, die nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte erstellt wird.

4.1 Vergleichswertverfahren

Wahl der Wertermittlungsverfahren und Begründung

Einfamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man zeitnahe Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Das Vergleichswertverfahren konnte nicht herangezogen, da keine genügende Anzahl vom Gutachterausschuss ermittelten Kaufpreise für „Veräußerungen“ von Einfamilienhäusern im unmittelbaren Umkreis und in ähnlicher Art und Güte zur Verfügung standen. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg am 19.01.2026 übermittelten 5 Kaufpreisauskünfte dienen daher allenfalls als grobe Orientierung und liegen zwischen 58.000,00 € und 89.900,00 €.

Bei dem Bewertungsobjekt kommt daher das Sachwertverfahren zur Anwendung, da es sich um ein eigen genutztes Objekt handelt, auf weitere Verfahren wird verzichtet.

4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), § 14 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone) definiert, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei Anfrage an die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses, lagen keine ausreichenden Vergleichspreise aus der unmittelbaren Umgebung vor. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses greift deshalb auf einen Bodenrichtwert zurück und empfiehlt einen Durchschnittswert von **50,00 €/m²** (Teilfläche 1) sowie **43,00 €/m²** (Teilfläche 2) für die Region des Wertermittlungsobjektes (**Stand 01.01.2024**).

Diesen Wertannahmen kann gefolgt werden, bedarf aber einer weiteren differenzierten Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten. Ausgehend von der Lage, Gestalt und Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstückes wird von einem Bodenwert von **50,00 €/m²** (Teilfläche 1) sowie **43,00 €/m²** (Teilfläche 2) ausgegangen. Abweichungen von diesen Richtwerten, in den wertbeeinflussende Umstände wie u.a. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, Grundstücksgröße, Immissionsbelastungen, Leitungs- und Wegerechte u.a. bewirken entsprechende Zu- bzw. Abschläge vom Bodenwert, ausgehend von Erfahrungssätzen, werden nachfolgend berücksichtigt.

Flurstück Nr.: 163

1. Erschließungszustand	+/- 0 %
2. Grundstückslage	+/- 0 %
3. Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten (Grundstück ist nicht befahrbar)	- 5 %
4. Bodenbeschaffenheit	+/- 0 %
5. Grundstücksgestalt / Grundstücksgröße	+/- 0 %
6. Immissionsbelastung	+/- 0 %
7. Leitungsrechte / Belastungen	+/- 0 %
8. Vermessungszustand	+/- 0 %

Gesamt - 5 %

Da sich das Anwesen in zwei Bodenrichtwertzonen befindet, wird von einer Bodensondierung ausgegangen. Es erfolgt eine Einteilung der Grundstücksfläche in der Bodenrichtwertzone 334007 als Teilfläche 1 und in der Bodenrichtwertzone 334008 als Teilfläche 2.

Grundstücksgröße	: Flurstück Nr. 163		326,00 m ²
	davon unvermessen		
	Teilfläche 1	ca.	115,00 m ²
	(Bodenrichtwertzone 334007)		
	Teilfläche 2	ca.	211,00 m ²
	(Bodenrichtwertzone 334008)		

Bodenrichtwerte

Bodenrichtwert	: Zone	334007	<u>50,00 €/m²</u> M
----------------	--------	---------------	-----------------------------------

Diese Ausweisungen bedeuten

: 334007	Nr. der Bodenrichtwertzone
50,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
M	gemischte Baufläche

Bodenrichtwert	: Zone	334008	<u>43,00 €/m²</u> M - 30
----------------	--------	---------------	--

Diese Ausweisungen bedeuten

: 334008	Nr. der Bodenrichtwertzone
43,00 €/m ²	Bodenrichtwert je m ² Grundstücksfläche
M	gemischte Baufläche
30	Tiefe des Richtwertgrundstückes in m

4.2.1 Bewertung des Grundstückes

Aus den o.g. Parametern ergibt sich für das Flurstück folgender Bodenwert:

Flur	Flur- stück	Größe [m ²]	Nutzungsart	Wert [€/m ²]	Abschlag [%]	Wert Gesamt gerundet
1	163	326	Bauland			
	TF. 1	115	Bauland	50,00	- 5 %	5.463,00 €
	TF. 2	211	Bauland	43,00	- 5 %	8.619,00 €
					Gesamt	14.082,00 €

4.3 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

4.3.1 Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden (eingeschätzter Instandhaltungsrückstau)

Die ermittelten Kosten sind durchschnittliche altersgeminderte pauschale Werte, sie haben keine eigenständige Außenwirkung und keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die tatsächlichen Aufwendungen können von diesen Kosten / Erfahrungswerten abweichen, da sie regionalen und konjunkturellen Schwankungen des Immobilienmarktes unterliegen oder den vom Bauherrn vorgegebenen Standard nicht entsprechen.

Der Instandhaltungsrückstau wird daher alterswertgemindert in marktkonformer Weise stichtagsbezogen und wertmindernd bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt.

a) Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus mit Anbau

- Abbruch- und Rohbauarbeiten	---
- Zimmerarbeiten	10,00 €/m ²
- Dachdeckerarbeiten	60,00 €/m ²
- Putzarbeiten / Trockenbau	40,00 €/m ²
- Fliesenarbeiten	30,00 €/m ²
- Estricharbeiten	10,00 €/m ²
- Schreinerarbeiten	10,00 €/m ²
- Schlosserarbeiten	30,00 €/m ²
- Fenster	60,00 €/m ²
- Malerarbeiten	50,00 €/m ²
- Bodenbelagsarbeiten	30,00 €/m ²
- Heizungsinstallation	30,00 €/m ²
- Sanitärinstallation	40,00 €/m ²
- Elektroinstallation	20,00 €/m ²
- Außenanlagen	10,00 €/m ²
- Sonstiges	10,00 €/m ²
Baukosten gesamt	440,00 €/m²

Instandhaltungsrückstau

rd. 197 m² (Wfl.) x 440 €/m² = rd. **86.680,00 €**

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist relevant, da die Eigennutzung im Vordergrund steht.

Dem Gebäude wird ein fiktives Baujahr unterstellt. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend linear abzuschreiben. Der Grad der Wertminderung bei Gebäuden unterschiedlicher Nutzung verhält sich differenziert, daher gibt es hierzu entsprechend mannigfache Wertminderungen. Die zu erwartende Restnutzung hängt im hohen Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes ab und ist deshalb nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand sachverständig einzuschätzen.

4.4.1 Ermittlung des vorläufigen Grundstückssachwertes

Es erfolgt die Ermittlung des Herstellungswertes entsprechend der ImmoWertV 2021 anhand der NHK 2010.

In der Anlage 4 der ImmoWertV 2021 werden verschiedene Standardstufen der Gebäude beschrieben, welche sich auf die NHK 2010 und die einzelnen Gebäudearten beziehen. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11 von 2006. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Zu bewerten ist ein Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus. Das Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus entspricht gemäß NHK 2010 in etwa der Gebäudeart 2.32 - Doppel- und Reihenendhäuser.

Nach sachverständiger Einschätzung werden beim Wohnhaus den in Tabelle 1 der NHK 2010 angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

a) Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus

	Standardstufen					Wägungs- anteil [%]
	1	2	3	4	5	
Außenwände	1,0					23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster		1,0				11
Innenwände und Türen	0,5	0,5				11
Deckenkonstruktion und Treppen	0,5	0,5				11
Fußböden		1,0				5
Sanitäreinrichtung		1,0				9
Heizung		1,0				9
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6

Kostenkennwerte für Gebäudeart 2.32 (€/m² BGF)	580,00	645,00	745,00	895,00	1.120,00
--	--------	--------	--------	--------	----------

	Rechnung	Ergebnis gerundet [€/m² BGF]
Außenwände	$(1,0 \times 23 \% \times 580,00 \text{ €/m}^2) =$	133,00
Dächer	$(0,5 \times 15 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 15 \% \times 745,00 \text{ €/m}^2) =$	104,00
Außentüren und Fenster	$(1,0 \times 11 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	71,00
Innenwände und -türen	$(0,5 \times 11 \% \times 580,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	67,00
Deckenkonstruktion und Treppen	$(0,5 \times 11 \% \times 580,00 \text{ €/m}^2) +$ $(0,5 \times 11 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	67,00
Fußböden	$(1,0 \times 5 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	32,00
Sanitäreinrichtung	$(1,0 \times 9 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	58,00
Heizung	$(1,0 \times 9 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	58,00
Sonstige technische Ausstattung	$(1,0 \times 6 \% \times 645,00 \text{ €/m}^2) =$	39,00
	Kostenkennwert (Summe) rd.	629,00

rd. 337,00 m² (Bruttogrundfläche (BGF) lt. Aufmaß)

Kostenkennwert: 629,00 €/m² BGF gewichtet (Gebäudeart 2.32)

Ausgangswert: 629,00 €/m² x 337,00 m² BGF 211.973,00 €

Normalherstellungskosten ermittelt mit einem Quadratmeter-Richtwert auf der Basis der Preise von 2010, NHK 2010, indexiert mit dem am Stichtag entsprechend gültigen Index von 2021 = 100 (entspricht 2010 = 70,8 % bzw. August 2025 = 134,3%).

Indexierung:

2010	=	70,8%	211.973,00 €
2025	=	134,3%	402.090,00 €

Baujahr (geschätztes Baualter)	vmtl. um 1800 / über 200 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer (eingeschätzt)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,3125

402.090,00 € x 0,3125 rd. **125.653,00 €**

Zusammenfassung

Bodenwert (vgl. 4.1.1) 14.082,00 €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten

- Einfamilienwohnhaus / + 125.653,00 €
Reihenmittelhaus

Wertanteil der Außenanlagen

Die Außenanlagen entsprechend DIN 276 (Einfriedung, Geländerverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen) sind im üblichen Umfang im Sachwertfaktor enthalten.

+ 0,00 €

Sachwert der baulichen und Sonstigen Anlagen 125.653,00 € 125.653,00 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung) 139.735,00 €

4.4.2 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

vorläufiger Sachwert 139.735,00 €

Marktanpassung nach § 35 Abs. 3 ImmoWertV

Vom zuständigen Gutachterausschuss liegt ein Sachwertfaktor vor und
wird gewichtet mit 1,08 herangezogen.

Daraus ergibt sich:

139.735,00 € x 1,08

vorläufiger marktangepasster Sachwert 150.914,00 €

4.4.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

vorläufiger marktangepasster Sachwert 150.914,00 €

abzgl. Instandhaltungsstau (vgl. 4.2.1 a) - 86.680,00 €

Sachwert 64.234,00 €

5.

Gesamtwürdigung

Sachwert

64.234,00 €

Nach der Sachwertermittlung wird auch das Sachwertverfahren für den Verkehrswert herangezogen, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein eigen genutztes Objekt handelt. (Vgl. BGH vom 13.07.1970 VII ZR 189/68)

Der Autor ermittelt im Sinne des § 194 BauGB den Verkehrswert.

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstückes in Königsee, Markt Nr. 14, Flurstück Nr. 163, wurde nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten, tatsächlichen, marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und zu dem am Bewertungsstichtag geltenden Bestimmungen mit nachstehendem Wert ermittelt.

gerundet 64.000,00 €

(in Worten: vierundsechzigtausend EURO)

Schlussbemerkung

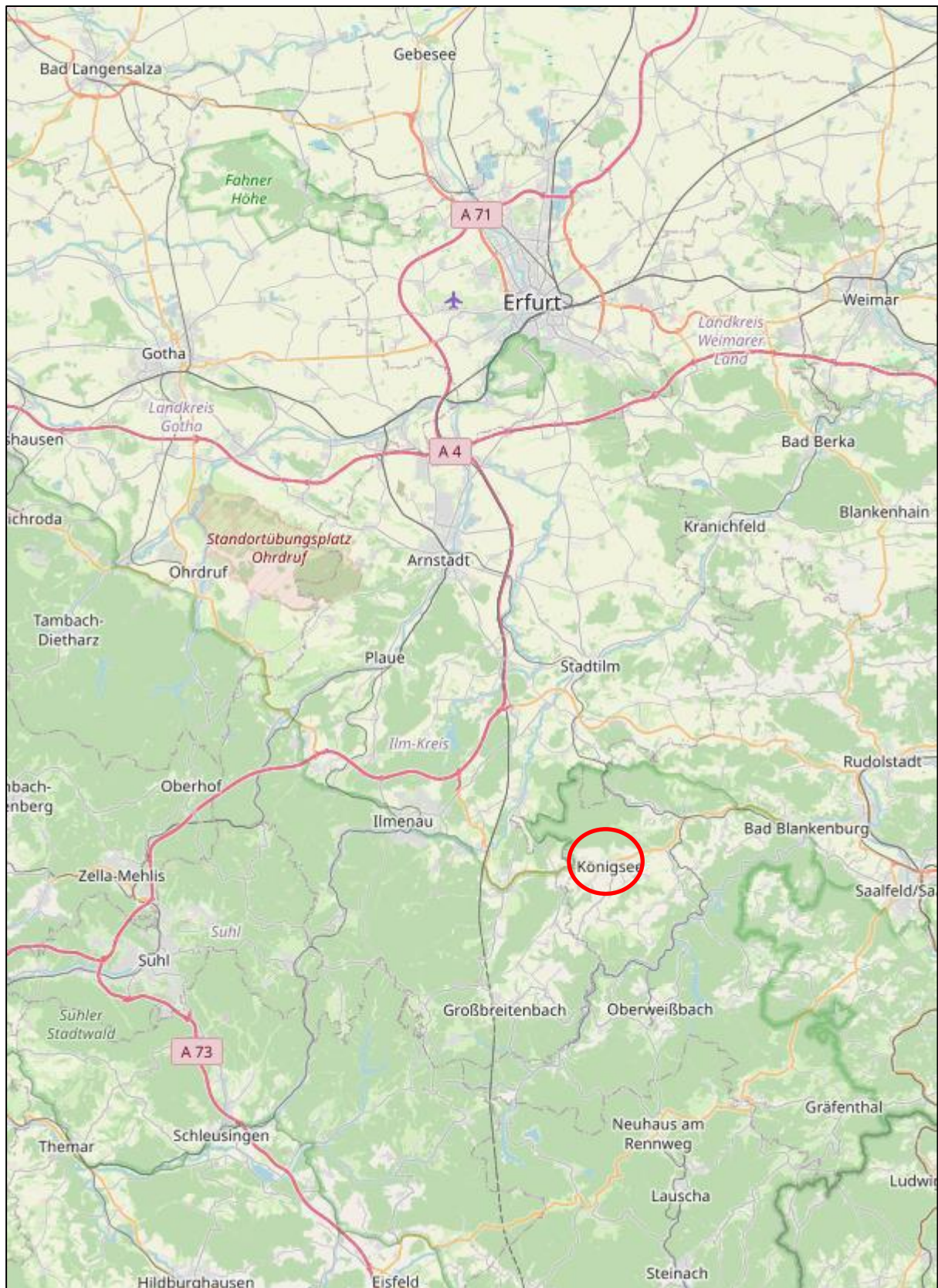
Die Verwendung unvollständiger Gutachtenauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verwenders.

Das Gutachten wurde nach bestem Wissen und unvoreingenommen, den bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Tatsachen entsprechend, erstellt.

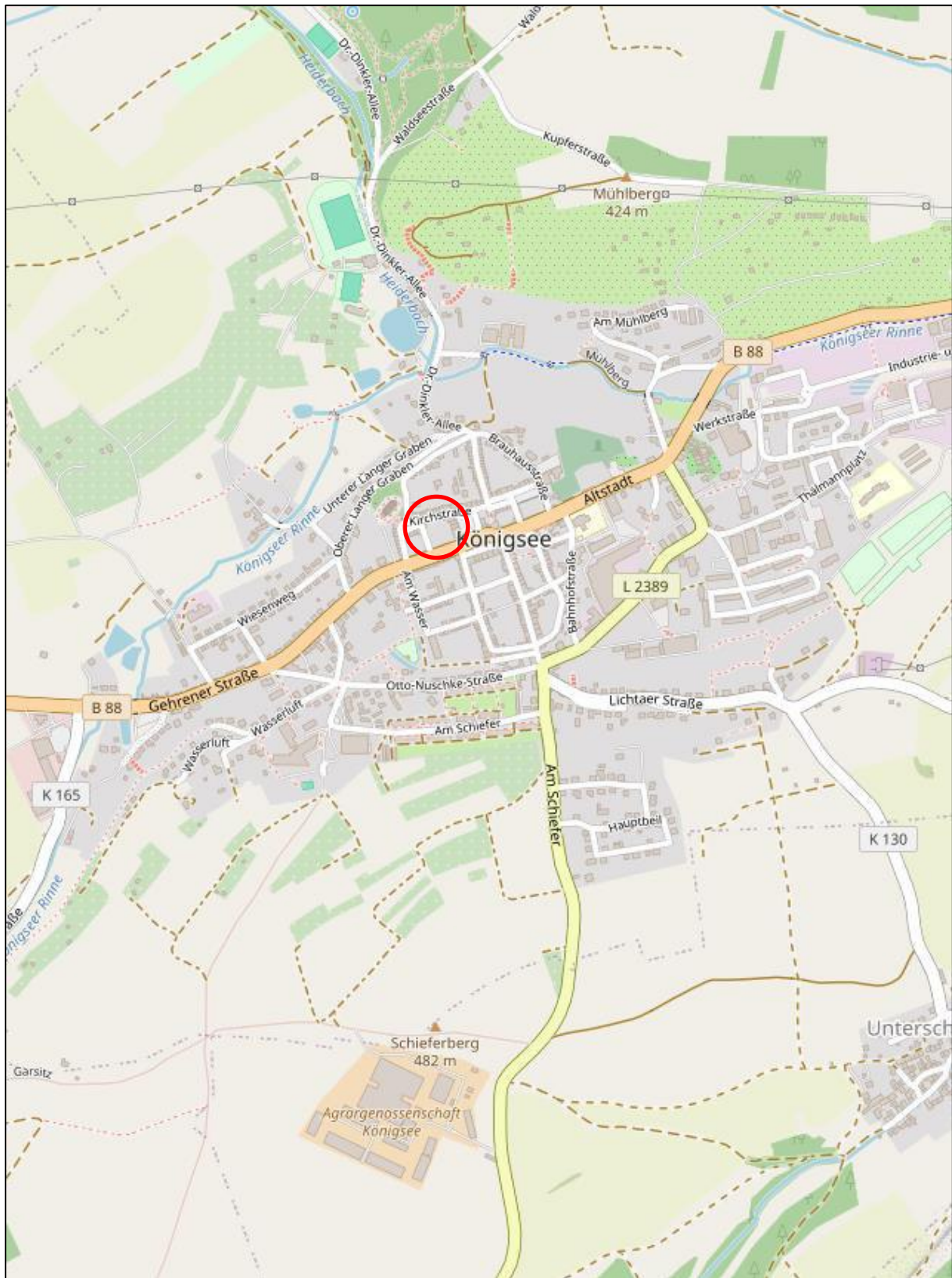
Zu den prozessbeteiligten Personen bestehen keinerlei verwandtschaftliche, geschäftliche oder sonstige Beziehungen, die die Unvoreingenommenheit des Sachverständigen einschränken.

Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, eine Weitergabe von Kopien und die Internetveröffentlichung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber ist gestattet.

Standort – Königsee



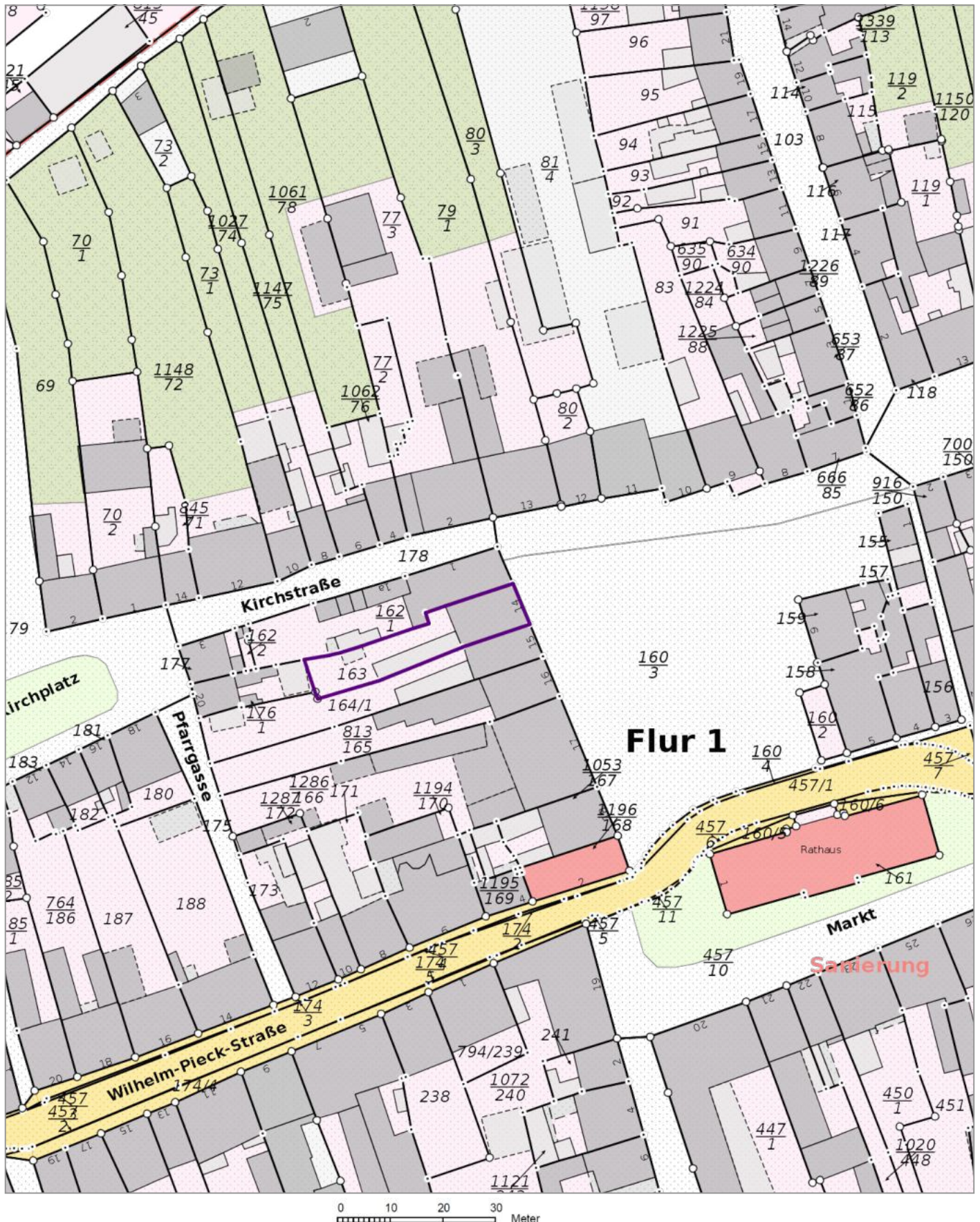
Standort – Königsee, Markt Nr. 14





Flurstück: 163
Flur: 1
Gemarkung: Königsee

Gemeinde: Königsee
Kreis: Saalfeld-Rudolstadt





Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Königsee
Königsee

Bodenrichtwertnummer

334007

Bodenrichtwert [Euro/m²]

50

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

gemischte Baufläche



Basiskarte: ALKIS zum Stichtag

www.bodenrichtwerte-th.de | www.gutachterausschuesse-th.de



Maßstab:
1 : 1500

erstellt am:
16.12.2025



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Ilm-Kreises, des Landkreises Saalfeld-Rudolstadt und des Landkreises Sonneberg

Geschäftsstelle beim Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Albrecht-Dürer-Straße 3, 07318 Saalfeld

Telefon: 0361 57 4168-333, E-Mail: gutachter.saalfeld@tlbg.thueringen.de

Bodenrichtwertinformation

Übersicht Thüringen



Gemeinde
Gemarkung

Königsee
Königsee

Bodenrichtwertnummer

334008

Bodenrichtwert [Euro/m²]

43

Stichtag

01.01.2024

Entwicklungszustand
abgabenrechtlicher Zustand

baureifes Land
erschließungsbeitragsfrei nach
BauGB und ThürKAG

Nutzungsart

gemischte Baufläche

Tiefe [m]

30



Königsee
Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163



*Ostansicht – Einfamilienwohnhaus / Reihen-
mittelhaus*



*Westansicht – Einfamilienwohnhaus / Reihen-
mittelhaus mit Anbau*

Königsee
Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163



*Hauseingangsbereich – Einfamilienwohnhaus /
Reihenmittelhaus*



*Risserscheinungen am Hauseingangsbereich –
Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus*

Königsee
Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163



Westansicht – Einfamilienwohnhaus / Reihennittelhaus und Anbau



Westansicht – Einfamilienwohnhaus / Reihennittelhaus und Anbau

Königsee
Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163



Innenansicht – Anbau



Innenansicht – Anbau

Königsee
Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163



Hofansicht



Hofansicht

Königsee
Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163



Überdachung



Gartenansicht