

Exposé für das Amtsgericht

Aktenzeichen: K 116/25

Auftraggeber: Amtsgericht Rudolstadt
-Zwangsversteigerung-
Breitscheidstraße Nr. 133
07407 Rudolstadt

Bewertungstichtag: 08.01.2026

Bewertungsobjekt: Markt Nr. 14
07426 Königsee
Flurstück Nr. 163

Verkehrswert: 64.000,00 €



Hinweis: Das Exposé stellt eine Kurzbeschreibung des Bewertungsobjektes dar und enthält lediglich Auszüge und Zusammenfassungen aus dem Gutachten.

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.

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-
Entwicklung : wicklung über die letzten 5 Jahre von - 4,5 % (lt.
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.

Das Einfamilienwohnhaus / Reihenmittelhaus wurde ca. um 1800 erbaut und verfügt ca. über eine Wohnfläche von ca. 197 m². Das Wohnhaus mit Anbau ist zweigeschossig, vmtl. teilunterkellert und verfügt über ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich.

Eine Baubeschreibung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Königsee
Markt Nr. 14

Flurstück Nr. 163



*Ostansicht – Einfamilienwohnhaus / Reihen-
mittelhaus*



*Westansicht – Einfamilienwohnhaus / Reihen-
mittelhaus mit Anbau*