

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpüschütz  
Tel.: 036424 – 52077  
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt



# Exposé

## Aktenzeichen K 121/24



**Auftraggeber:** Amtsgericht Rudolstadt  
Marktstraße 54  
07407 Rudolstadt

Grundbuchangaben: Rottenbach Blatt 291  
Gemarkung Rottenbach  
Flur 7, Flurstück Nr. 791/3

Ort: 07426 Königsee, OT Rottenbach  
An der Leite 2

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpörschütz  
Tel.: 036424 – 52077  
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt



---

Art des Bewertungsobjektes: Einfamilienhaus, Einliegerwohnung konzipiert,

Wertermittlungsstichtag: 29.01.2026

Katasterangaben: lfd. NR. 1 Bestandsverzeichnis

Bundesland: Thüringen

#### Gebäudebeschreibung:

Die Beschreibung des Grundstückes erfolgt vorwiegend auf der Grundlage des Ortstermines 29.01.2026 und der Bauunterlagen des Architekten Herrn Danz.

Das Bewertungsobjekt liegt am Ortsrand der Gemeinde Rottenbach, unterhalb des ehemaligen Feriendorfes.

Die Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße in Form einer Sackgasse.

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der Bahnlinie und der B 88.

Die Bebauung ist überwiegend geprägt durch Einfamilienhausgrundstücke.  
In südlicher Richtung befindet sich ein Gewerbebetrieb des Metallhandwerkes.

Das Gebäude wurde zu unterschiedlichen Zeiträumen errichtet. Der erste Teil ca. 1940/50 und 1970 erfolgte ein Anbau. Damit besteht der heutige Grundriss seit 1970.  
Im Jahr 1998 wurde das Gebäude grundhaft modernisiert. Diese Modernisierung betraf insbesondere die Ausstattungsmerkmale. Im Jahr 2002 erfolgte die Aufstockung des östlichen Teiles des DG.

Das Bewertungsobjekt ist teilunterkellert, EG und DG ausgebaut.  
Im EG befinden sich mit der Werkstatt und einen Teil des Bereiches unter der Terrasse Flächen mit keiner wohnlichen Nutzung. Im DG nördlicher Teil ist eine Einliegerwohnung konzipiert. Die Zuwegung erfolgt über eine Außentreppe und Terrasse.

Fundamente - Streifenfundamente

Außenwände: massiv, Kratzputz,

Innenwände: Ziegel bzw. Trockenbau

Decken: Kellerdecke- NP Träger eingeschalt, EG – teilweise NP Träger , Hohldielen, Holzbalkendecke

Fußböden: Laminat, Fliesen, Textilbelag, Holzdielen,

Dachstuhl: Holzkonstruktion als Pfettendach

Dacheindeckung: Preolitschindeln ,Hofseite teilweise Blechpfanneneindeckung

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpörschütz  
Tel.: 036424 – 52077  
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt



---

Treppe vom EG bis DG : Stahlwendeltreppe,

Fenster : Kunststoff isolierverglast, EG Jalousien,

Eingangstür : Holz, teilweise verglast

Heizung : Niedertemperaturheizkessel mit zentrale Warmwasseraufbereitung, zum Ortstermin  
defekt. Erdgas

Elektro : komplett saniert, FI Schalter, Kippsicherung,

Trinkwasser: komplett saniert,

Abwasser: getrennt - Regenwasserkanal , Abwassersammelkanal

EG

Windfang, WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss,  
Bereich Essen, Küche, Bereich Wohnen,  
Bad mit Eckbadewanne, Kinderzimmer,

DG

Kinderzimmer, Diele, Schlafen ( Bereich alter Teil )

Konzipierte Einliegerwohnung

Bereich Küche mit Wohnen

Bereich Schlafen

Bad

Terrasse

Nebengebäude

Überdeckter Freisitz nördlich des Hauses am Hang gelegen,

Belastungen Abteilung II

Keine

Baulastenverzeichnis

Siehe Anlage Gutachten, keine Baulasten

Zwangsversteigerung angeordnet

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpörschütz  
Tel.: 036424 – 52077  
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt



---

## Ermittelter Verkehrswert

Flurstück Nr. 791/3 Flur 7 , Gemarkung Rottenbach

106 000,00 €

In Worten : einhundertsechstausend

### Anmerkung

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens stellt einen stark verkürzten Auszug aus dem Gutachten dar und dient lediglich der Kurzinformation. Der Sachverständige ist nicht berechtigt Auskünfte zum Objekt oder zum Verfahren zu erteilen. Das Originalgutachten kann beim Auftraggeber eingesehen werden. Eine Haftung gegenüber Dritten auf der Grundlage dieser Zusammenfassung wird ausgeschlossen.

Fotos



Straßenansicht

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpörschütz  
Tel.: 036424 – 52077  
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt



Ansicht Süd-Westseite



Ansicht Nordseite, DG – Einliegerwohnung

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpörschütz  
Tel.: 036424 – 52077  
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt



Bad EG

Sachverständigenbüro  
Reiner Schmiedeknecht  
Am Schloßberg 17  
07751 Großpörschütz  
Tel.: 036424 – 52077  
Fax : 036424 - 78292

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für bebaute und unbebaute  
Grundstücke sowie  
Mieten und Pachten der IHK Gera  
Zuständig IHK Erfurt

