



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

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Datum: 29.07.2024
Gutachten Nr. 24477 w
für 1 K 4/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer) * 1/2 MEA + SE Wohnung DG samt Garage Nr. 2 im Wohnhaus Am Geiersberg 5 * 96369 Weißenbrunn Gesamtgebäude – Ostseite**

Grunddaten:

Auftraggeber:	Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 4/24 * Beschluss ausgefertigt am 08.04.2024.
Tag der Ortsbesichtigung:	25.07.2024
Qualitätsstichtag:	25.07.2024
Wertermittlungsstichtag:	25.07.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Abgeschlossene Eigentumswohnung, zum WST leerstehend – „umgewandeltes“ Wohnungseigentum – ½ MEA und SE Wohnung Nr. 2 im DG samt Garage.

In einem 2- Familien - Wohnhaus in nicht überplantem Wohngebiet nahe dem östlichen Ortsrand von Weißenbrunn, einer ländlichen Industriegemeinde im östlichen Landkreis Kronach mit kleineren Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnnutzung.

Im Umfeld Bebauung mit Wohngebäuden, E + I und E + D - Geschossen. Offene bzw. geschlossene Bauweise. Östlich unbebaute Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Örtlich durchschnittliche, durchgrünte und belüftete Wohnlage.

548 m² großes Eckgrundstück mit 2 Fronten zur öffentlichen Verkehrsfläche, nur von örtlichem Anliegerverkehr frequentiert.

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, Hanglage mit kleiner Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Ca. 1963 erbautes Gebäude, ca. 1987, 1989 und 2003 an- um- und ausgebaut.

Freistehendes Wohnhaus, mit je einer Wohnung im EG und DG. Das Haus hat EG und ausgebauten DG mit Drempele und Quergiebel, einfach ausgebauten Spitzboden, ca. ½ unterkellert, Einspanner - Grundrissorganisation. Im EG eigen genutztes SE 1, im DG leerstehendes SE 2.

Hauseingang von außen im **EG** durch überdachten Vorplatz in das gemeinschaftliche Eigentum Flur mit Treppe zum DG und KG.

Im EG **Garage SE 2** mit Treppe zum KG.

Im DG Flur und Eingang in die **Wohnung SE 2** mit 2 ½ Zimmern, Küche, Bad mit WC, Diele, Abstellraum und Balkon.

KG nicht zugeordnet, deshalb Einordnung als gemeinschaftliches Eigentum,

Flur mit Treppe vom EG, Heiz- und Tankraum, Keller, Waschküche mit ehem. WC und Tür zur Garage SE 2.

Im EG an der Westseite angebauter, nicht zugeordneter Holzschuppen.

Einfach ausgebauter Spitzboden des Hauses nicht zugeordnet, Zugang über Stiege in der Wohnung SE 2 – Einordnung als gemeinschaftliches Eigentum.

Im Außenbereich Garage SE 1 mit angebautem, nicht zugeordnetem Holzschuppen.

In der Teilungserklärung / Aufteilungsplan und über Gebrauchsregelung nicht zugeordnete Schuppenanbauten am Wohnhaus und an der Garage SE I, sowie der nicht zugeordnete Spitzboden werden als gemeinschaftliches Eigentum eingeordnet.

Ausstattung gemeinschaftliches Eigentum: Überdachter Vorplatz Hauseingang keramischer Plattenbelag / Holzdecke / Ziegeleindeckung. Hauseingang Holztür verglast mit Seitenteil, Klingel. Treppenhaus Fliesenbelag, Holzdeckenverkleidung, einfacher Einbauschränk, Strukturputz, Treppe zum DG Holzterrasse, zum KG Massivterrasse mit Fliesenbelag.

KG Heiz-/ Tankraum und Keller Estrich, Waschküche und ehem. WC Fliesenbelag, Massivdecke geputzt, Kunststoff- bzw. einfache Fenster, Stahl- bzw. Holztüren. Öl-befeuertes Heizkessel mit Brauchwasserspeicher, 4 Blech - Öltanks. Waschküche mit 2 WM-Anschlüssen mit Einzelwasserzählern, Bodenablauf.

Fassade Reibputz und tlw. Schieferverkleidung, Freisitz- und Balkon Holzverkleidung, Dach- eindeckung Ziegel, CU – Rinnen.

Nicht zugeordnete Holzschuppen Holz – Riegelwerk mit Bretterverkleidung, Betonplatten- bzw. Bretterboden, Dach – Decke Holzkonstruktion mit Betondachsteineindeckung.

DG – Wohnung SE Nr. 2

Ausstattung Wohnung SE Nr. 2: Zentralheizung mit Kompaktheizkörpern, Thermostatventilen und Heizkostenverteilern, Brauchwasserbereitung zentral über die Heizung, Holzsperrfenster mit Isolierverglasung, Böden Laminat und Textilbelag, Bad und Freisitz keramischer Plattenbelag. Wände geputzt oder GKB-Verkleidung, gestrichen, tapeziert, tlw. Reibputz, Decke Sichtholz und Sichtschalung. Glatte Türen furniert mit Futter und Bekleidung, Sanitär: SE 2 Bad mit eingebauter Eckwanne, Dusche, Wand-WC, Waschbecken, Wandfliesen raumhoch. Küche Küchenanschluss.

SE 2 – Garage im EG, keramischer Plattenbelag, Massivdecke, Innenwände geputzt, Fassade Reibputz, ohne Tor.

Außenanlagen gemeinschaftlich: Anschlussleitungen, Hauseingang, Garagenzufahrten Asphalt bzw. Betonpflaster, Gartenzugang keramische Platten und Sockelmauer / Schmiedeeisentor, Garten Rasen mit einfacher Bepflanzung, Einfriedung Sockelmauer und entlang der Nordgrenze kleine Stützmauer, Geländeverarbeitung.

Gemeinschaftliches Eigentum – Bauzeit- bzw. An- und Umbauzeit entsprechender, normaler Bauzustand mit mittleren Gebrauchsspuren und Schäden / Mängeln insbesondere im Keller (Wasser-, Putzschäden, ungedämmte Decke zum beheizten EG), Unwägbarkeiten wegen schadhaftem Eindruck (Neigung nach außen, Schäden) der Stützmauer an der Nordgrenze.

SE 2 innen – Wohnung mit starken Gebrauchsspuren / Verschleiß / Schäden, ungedämmte Decke in der Garage.

Nicht barrierefreie Verhältnisse. Bauphysikalisch / energetisch der Bau- und An- bzw. Ausbauzeit entsprechend.

Es besteht im gemeinschaftlichen Eigentum und im SE 2 Investitionsbedarf.

Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum ist lt. BT nicht gebildet.

Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus. Durch nachträgliche Gliederung umgewandeltes Wohnungseigentum im DG. Durch Anbau- und Umbau gewachsenes Objekt mit davon beeinflusster Grundriss- und Baugestaltung. Fehlendes eigenes Kellerabteil, Fußboden mit Stufen und Schwellen, Bad Durchgangsraum, Bad im Verhältnis zur Wohnfläche etwas unverhältnismäßig groß, Küche / Diele offen. Zimmer tlw. mit unzureichender Belichtung / Belüftung.

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

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)
Straße, Hausnummer		Am Geiersberg 5
Postleitzahl, Ort		96369 Weißenbrunn
Grundstücksgröße	548	m ²
		1/2 MEA + SE Nr. 2
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus
Bruttogrundfläche BG		m ²
Wohnfläche / WF SE 2	96	m ²
WF / BGF		
Nutzfläche SE 2		1 PKW- Garage + MEA Schuppen / Spitzboden
Sachwert		
Ertragswert		84.500,00 €
Vergleichswert		
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		85.000,00 €

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Coburg, Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Holzschuppen, Nordseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Holzschuppen, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite

^



Bild 6
Pos. 01 Wohnhaus, Hauseingang



Bild 7
Pos. 01 Wohnhaus, Hauseingang



Bild 8
BBT SE 1 Garage und Holzschuppen Nordseite