



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: 09.08.2024
Gutachten Nr. 24479 w
für 1 K 5/24

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

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 Einfamilienhaus** * Schloßberg 12 *

96346 Wallenfels * Wohnhaus, Ostseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilien-
zwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450
Coburg * Aktenzeichen 1 K 5/24 * Beschluss ausgefertigt
am 20.03.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 02.08.2024

Qualitätsstichtag: 02.08.2024

Wertermittlungsstichtag: 02.08.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

0.0 Objektbeschreibung zusammenfassend

Einfamilien – Wohnhaus und Garage in enger Reihe mit Nachbarhäusern, eigengenutzt.

Auf 104 m² großem Grundstück in nicht überplanter Wohngebietslage nahe der Ortsmitte von Wallenfels. Lage im „Sanierungsgebiet Wallenfels“.

Wallenfels ist eine ländliche Kleinstadt mit kleinen Industriebetrieben, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnnutzung.

Macrolage in einer Region, die von negativer demografischer Entwicklung und damit einhergehend, zumindest partiell, von städtebaulichen Funktionsverlusten aus strukturell dauerhaftem Leerstand betroffen ist.

Im Umfeld einfach strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern und kleinen Nebengebäuden, offene bzw. a-typische Bauweise, E + I + D bzw. E + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Hanglage zwischen 2 Straßen.

Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau mit EG und DG mit kleinem Drempel, voll unterkellert.

Am Keller angebaute Garage mit Abstellraum.

EG - Hauseingang, Flur mit Treppe zum DG und KG, Toilette, Wohnzimmer, Küche, Freisitz;

DG Flur mit Treppe vom EG, 2 Zimmer.

KG Flur mit Treppe vom EG, Gewölbekeller, Heizraum, Tankraum, Bad, tiefer liegend Garage und Abstellraum.

Baujahr des Hauses lt. BT ca. 50-er Jahre des letzten Jh., ca. 1973 Garagenanbau, ca. 1996 Heizungseinbau; ca. 2010 Kunststofffenster, Badeinbau, neue Bodenbeläge, tlw. neue Haustechnik.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung, ölbefeuertter Heizkessel „Buderus G 115“ mit tiefliegendem Speicher, Tankraum mit 2 Batterietanks Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, zusätzlich im EG Feststoffofen und Herd, Brauchwasserbereitung zentral, Kunststofffenster mit

Isolierverglasung und Rollos, Garage Glasbausteinfenster; Hauseingang EG Metalltür, innen gestemmte Türen mit Futter und Bekleidung, beschichtet, Garage und Abstellraum außen Schwingtore. Fußböden EG und DG Laminat, kleiner Teil Fliesen, Freisitz Betonplattenbelag, Spitzboden einfacher Bretterboden, KG tlw. keramischer Plattenbelag, tlw. Estrich.

EG und DG Holzbalkendecken mit Paneel-, oder Holzverkleidung, tlw. PS – Hartschaumplatten, KG Massivdecke bzw. Tonnengewölbe geputzt. EG – DG Holztreppe mit Belag, zum Spitzboden Leiterzugang, zum KG Betontreppe, Differenztreppe KG Holzstiege.

Innenwände geputzt und tapeziert oder Reibputzbeschichtung, Bad KG Wandfliesen raumhoch. Dach Ziegeleindeckung ohne Unterdach, Blech-Rinnen.

Fassade Strukturputz, tlw. Sockel keramische Plattenverkleidung, tlw. Faserzementplattenverkleidung, Freisitz Holzgeländer.

Sanitär: EG kleine Toilette mit Stand-WC und Druckspüler, Küche mit Küchenanschluss. KG Bad mit Wanne und Waschbecken mit Unterschrank, Flur mit WM-Anschluss.

Außenbereich Ostseite EG schmaler Streifen Asphalt.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck tlw. normaler, tlw. ausreichender, tlw. mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand mit starken Verschleißerscheinungen, erheblichem Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

Fassade mit Schäden, Dach mit Scheinfugen, nicht staubdicht, fragwürdige Wärmedämmung, Ausbau verbraucht, Freisitz mit Spontanvegetation, Garage und Keller mit Putzschäden und Ausblühungen.

Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke; fehlender Freiraum des Hauses zu Straßen und Grenzen.

Insgesamt Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen, Strukturputz, Faserzementverkleidung.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend, einfacher Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, Toilette ohne ausreichenden Bewegungsraum, DG relativ geringe Raumhöhe, kleines Bad im KG, Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. Relativ unwirtschaftlicher Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Wohnlage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als befriedigend eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Am Schloßberg 12	
Postleitzahl, Ort		96346 Wallenfels	
Grundstücksgröße		104	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		164	m ²
Wohn- u. Nutzfläche / WF		79	m ²
WF / BGF		0,48	
Nutzfläche		Garage	
Sachwert		31.600,00 €	
Ertragswert		29.800,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		32.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite

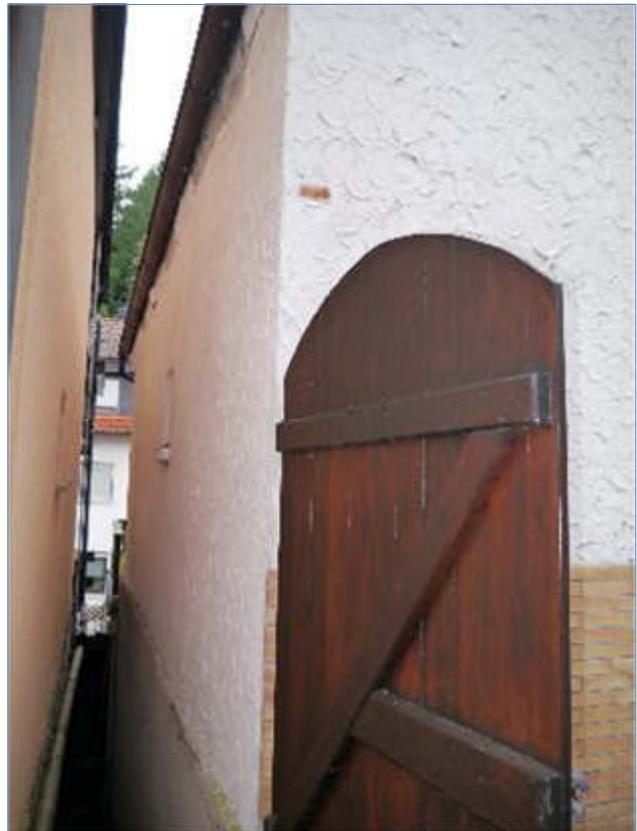


Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Garage, Westseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite