



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: 22.08.2025
Gutachten Nr. 25530 w
für 1 K 6/25

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Wohnhaus



ehemalige Scheune / Garagengebäude / Backofen

Bewertungsobjekt - **Kategorie Baugrundstück** * Frankenberg 2 *

96260 Weismain

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 6/25 * Beschluss ausgefertigt am 06.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23.06.2025

Qualitätsstichtag: 23.06.2025

Wertermittlungsstichtag: 23.06.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**Objektbeschreibung zusammenfassend**

Bebautes Grundstück mit Einfamilienwohnhaus, ehemaliger Scheune mit Stall, Garage mit Backofen. Wohnhaus früher eigengenutzt für Wohnzwecke im Zusammenhang mit bäuerlicher Landwirtschaft, seit 2019 leerstehend, landwirtschaftliche Gebäude zum WST leerstehend, bzw. tlw. für Lagerzwecke eigengenutzt durch Familienangehörige der Eigentümer.

Auf 1.522 m² großem Grundstück in nicht überplanter Mischgebietslage in der Ortsmitte von Frankenberg. Tlw. mit Überbau von Nachbargrundstücken.

Frankenberg ist ein kleines Dorf mit landwirtschaftlichen Betrieben ohne Tierhaltung, Wohnnutzung und Gasthaus, Ortsteil der Kleinstadt Weismain am Nordrand des Naturparks Fränkische Schweiz, mit Handelsunternehmen, sowie mittleren und kleineren Gewerbebetrieben, Landwirtschaft, Fremdenverkehr und Wohnnutzung, Einkaufsmärkten, Dienstleistung.

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende Infrastruktur.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT einheimische Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Gasthaus. offene bzw. a-typische Bauweise, E + I + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau zusammengebaut mit ehemaligem Schweinestall. Das Haus hat EG, OG und nicht ausgebauten Dachboden, nicht unterkellert.

EG – Hauseingang in das Treppenhaus mit Treppe zum OG, 1 Zimmer, Küche / Essplatz mit Durchgang zu Flur, 4 Abstell-, Haushaltsräumen, Heizraum, Bad mit WC, Toilette.

OG Flur mit Treppe vom EG und Stiege zum Dachboden, 5 + ½ Zimmer und Abstellraum.

Am Haus angebaut BBT ehemaliger Schweinestall mit EG und Dachboden. Im EG Stall ein Raum mit alten Buchten und Jaucherinnen.

Die Scheune ist ein Massiv- bzw. Holzfachwerkbau, mit dem Garagengebäude zusammengebaut. Das Gebäude hat EG sowie tlw. Zwischenböden und ist zu 8 % unterkellert.

Im EG über Türen zugänglicher ehemaliger Rinderstall, sowie über Tore begeh- und befahrbare Scheune mit Tenne und Barren, sowie 2 Betonsilos.

Die Garage mit Backofen ist ein Massivbau, mit der Scheune zusammengebaut. Das Gebäude hat EG und Dachboden und ist zu 27 % unterkellert.

Im EG 2 Garagen und Treppenhaus mit Treppe zum Dachboden und Keller, Backofen mit einem Raum und dem Backofen.

Wohnhaus lt. BT ursprüngliches Baujahr nach 1945, ca. 1968 Umbau, von 1974 bis ca. 1996/97 Ausbauten / Sanierungen des Hauses.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit Feststoffkessel, Gliederheizkörper und Thermostatventile, Brauchwasserbereitung über die Heizung. Holz- und Kunststoffenster mit Isolierverglasung und tlw. Rollos, Hauseingänge Holz – Haustürelement mit Glasausschnitt, innen Türen furniert mit Futter und Bekleidung, tlw. Stahltüren.

Fußböden EG keramische- bzw. Kunststeinplatten, tlw. PVC- und Textilbelag, OG PVC- und Textilbelag, vereinzelt Parkett. Spitzboden gebrettert.

EG tlw. Holzbalkendecke, tlw. Kappengewölbe mit Holz-, Paneel- oder GKB – Verkleidung bzw. geputzt. OG Holzbalkendecken mit Paneel-, oder Holzverkleidung oder GKB – Verkleidung bzw. geputzt. EG – OG Holz- Bolzen – Wangentreppe mit Trittstufen, zum Spitzboden Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen.

Innenwände glatter Putz oder GKB-Verkleidung, an Außenwänden lt. BT tlw. mit Hartschaumdämmung, gestrichen oder tapeziert tlw. Holzverkleidung, EG Toilette, Bad, Waschküche und Haushaltsräume Wandfliesen raumhoch, Küche Objektwand Fliesenspiegel. Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterspannbahn, Blech-Rinnen.

Fassade Spritzputz, eine Giebelseite Faserzementplattenverkleidung.

Sanitär: EG Toilette mit Wand-WC und u.P.-Spülkasten, Bad mit eingebauter Wanne, Dusche, Stand-WC mit a.P.-Spülkasten, Waschbecken mit Unter-, Hänge- und Seitenschränken eingebaut. Haushaltsraum mit Waschbecken, WM-Anschluss und Bodenablauf. Haushaltsraum mit Spülbecken. Waschküche mit Bodenablauf. Küche mit Küchenanschluss.

Ehemalige Scheune ursprünglich nach 1945 erbaut, ab ca. 1966 Stallanbau, ca. 1980 Betondachsteineindeckung.

Ausstattung:

Umfassungen Holzfachwerk verbrettert, Keller Mauerwerk verputzt, im Stallbereich einschließlich Trennwand Mauerwerk glatt verputzt, Betonboden, im Stall mit alten Futtertrögen und Massivdecke geputzt, in der Scheune Keller Massivdecke roh, Zwischenboden Holzbalken und Bretterbelag. Zum Keller Betontreppe, zu Zwischenboden einfache Holzstiegen. Brettertüre und Türen, ehem. Stall Stallfenster. Dacheindeckung Ziegel bzw. Betondachsteine ohne Unterdach. Stall alte Rohre, ohne Wasseranschluss.

Garage mit Backofen ca. 1975 größtenteils erbaut, ca. Anfang der 80-er Jahre Backofenanbau.

Ausstattung:

Umfassungen Mauerwerk, glatter Putz, Fassade tlw. vorgeblendetes Fachwerk, Betonböden, Keller und Garagen Massivdecke, Backofen Gewölbe mit Schamotteverkleidung. Zum Keller und Dachboden der Garage Betontreppen, Backofen Dachboden von außen über Leiter zugänglich. Garage Pultdach mit Faserzement – Wellplatteneindeckung, Backofen Pultdach mit Betondachsteineindeckung. Blechrinnen. Garagen 2-flüglige Holztore, innen Stahltür, Backofen Holztür. Garage Glasbaustein- bzw. einfache Holzfenster, Backofen zum Dachboden Holzluke. Garage mit einer Montagegrube.

Außenbereich Anschlussleitungen Wasser, Strom, Glasfaserkabel, Kanal.

Hofraum Betonpflaster, Beton bzw. Asphalt, Hauszugang Betonweg, Vorgarten Rasen und Holzzaun / Hecke, Jauchegrube mit Mistplatte und Zuleitung von früherer Landwirtschaft.

Bauzustand:

Wohnhaus: Nach gewonnenem Eindruck normaler bis ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit durchschnittlichen bis erheblichen Verschleißerscheinungen, mittlerer bis größerer Reparaturstau und Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist vorhanden.

Fassade mit Schäden, Ausbau EG und OG mit Verschleißspuren und Schäden, Rissbildung, Ausblühungen, Unwägbarkeiten zu Inhaltsstoffen aus früherer Stallnutzung, Heizkessel verbraucht, Dachboden schadhafte Unterspannbahn und Nässe auf dem Bretterboden. Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Fassadenverkleidung, Kleber, Spachtelmassen, Strukturputz. Unwägbarkeiten zu Ungezieferbefall.

Durch Um- bzw. Ausbau des früheren Stalles und davon beeinflusste, einfache Grundriss- und Baugestaltung, Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse, Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr vollständig entspricht, im EG relativ viele Haushaltsräume, Waschküche und dazwischen liegender Heizraum. Im OG relativ viele, tlw. kleine Zimmer, ein gefangenes Zimmer.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend, Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen.

Ehemalige Scheune:

Insgesamt noch ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit erheblichen Verschleißerscheinungen und Schäden – tlw. nach außen geneigtes Fachwerk, größerer Reparaturstau und Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist vorhanden, Fraßmehlsuren aus Schädlingsbefall waren sichtbar.

Ehemaliges landwirtschaftliches Funktionsgebäude für Einzwecknutzung konzipiert mit für zeitgemäße Tierhaltung nicht mehr geeigneter Anbinde – Aufstallung und dazugehörendem

Heubergeraum. Im Zusammenhang mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft insgesamt unwirtschaftlicher Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht, aufgrund der Gestaltung nicht mehr gewährleitete Funktionstüchtigkeit.

Garage mit Backofen

Insgesamt normaler baulicher Unterhaltungszustand mit durchschnittlichen Verschleißerscheinungen, mittlerem Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, tlw. Schäden, tlw. Rohbauverhältnisse.

Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Dacheindeckung.

Funktionsgebäude mit Nutzungsmöglichkeit als Garagen / Abstellraum, Backofen auf Einzwecknutzung begrenzte Anlage.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der Makro- und Mikrolage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als schwierig eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Baugrundstück	
Straße, Hausnummer		Frankenberg 2	
Postleitzahl, Ort		96260 Weismain	
Grundstücksgröße		1.522	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		384	m ²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01		193	m ²
WF / BGF		0,50	
		Pos. 02 ehem. Scheune	
Bruttogrundfläche BGF		633	m ²
Nutzfläche EG		283	m ²
		Pos. 03 Garage mit Backofen	
Bruttogrundfläche		234	m ²
Nutzfläche		4 KFZ-Stellplätze + Backofen	
		BBT ehem. Schweinestall	
Bruttogrundfläche		53	m ²
Nutzfläche		23	m ²
Sachwert		----	
Ertragswert		102.100,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		102.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Pos. 02 Ehemalige Scheune, Nordseite



Bild 15
Pos. 02 ehem. Scheune, Ostseite



Bild 16
Pos. 02 ehem. Scheune, Westseite



Bild 17
Pos. 02 ehem. Scheune, Südseite



Bild 21
Pos: 03 Garage mit Backofen, Ostseite



Bild 22
Pos. 03 Garage mit Backofen, West- und Nordseite