



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
Telefax 0 92 65 /8100

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: 21.05.2024
Gutachten Nr. 24471 w
für 1 K 7/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer) * 90/1.000 MEA + SE**
Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss und SNR am Anteil am Dachboden Nr. 8 im Wohn- und Geschäftshaus Zolltorplatz 1 * 96247 Michelau
Gesamtgebäude – Nord- und Ostseite

Grunddaten:**Auftraggeber:**

Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 7/24 * Beschluss ausgefertigt am 29.02.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 21.05.2024

Qualitätsstichtag: 21.05.2024

Wertermittlungsstichtag: 21.05.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Während des Ortstermins war es nicht möglich, die Wohnung zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen und dem gemeinschaftlichen Eigentum gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben befragter Behörden und zuständiger Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

Abgeschlossene Eigentumswohnung, eigengenutzt – „geborenes“ Wohnungseigentum – 90/1.000 MEA und SE Wohnung Nr. 9 im Dachgeschoss und SNR am Anteil am Dachboden Nr. 8.

In einem Wohn- und Geschäftshaus im überplanten Mischgebiet in Ortsmitte von Michelau, einer ländlichen Industriegemeinde in der Tourismusregion „Oberes Maintal“ mit Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnnutzung, Fremdenverkehr auf der Grundlage der Kulturlandschaft „Oberes Maintal“ mit bedeutenden Bau- und Landschaftsdenkmälern und Thermalbad im weiteren Umfeld.

Im Umfeld Bebauung mit Wohn- und Geschäftsgebäuden, Gemeinbedarfsobjekten Feuerwehrhaus, Rathaus, Stellplätzen, E + I + D - Geschossen. Offene bzw. geschlossene Bauweise. Örtlich durchschnittliche, durchgrünte und belüftete Wohnlage.

432 m² großes Grundstück mit 4 Fronten zur öffentlichen Verkehrsfläche „Zolltorplatz“, nur von örtlichem Anliegerverkehr und Fußgängern frequentiert. Weiter östlich und nördlich verläuft die Neuenseer Straße und Landwehrstraße mit überörtlichem Verkehrsaufkommen.

Etwas unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, ebene Oberfläche.

Ca. 1991 erbautes Gebäude.

Freistehendes Wohn- und Geschäftshaus, im EG Teileigentumseinheiten Geschäfte, im OG und DG insgesamt 1 Teileigentumseinheit und 11 abgeschlossene Wohnungen. Das Haus hat EG, OG und ausgebautes DG, nicht ausgebauten Spitzboden, nicht unterkellert, Sechsspänner - Grundrissorganisation. Überwiegend vermietete Einheiten.

Hauseingang im EG in das gemeinschaftliche Eigentum Gang und Treppenhaus mit Treppe zum OG / DG, Waschmaschinenraum, Heizraum, unter dem Treppenpodest Fahrradabstellraum.

Im DG gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus mit Treppe vom OG und Flur / Gang, Eingang in die Wohnung Nr. 9, Einschubtreppe zum Spitzboden mit Sondernutzungsrechtsfläche Nr. 8.

Es besteht im Objekt Gebrauchsregelung (Sondernutzungsrecht für den Eigentümer der Wohnung Nr. 9 zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung für den Spitzbodenplatz Nr. 8).

Ausstattung gemeinschaftliches Eigentum: Hauseingang Holztür verglast, Klingeln, Sprechanlage, Türöffner, BK – Anlage. Treppenhaus / Flure Naturstein- bzw. keramische Plattenbeläge, Reibputz, Podesttreppenanlage Beton mit Natursteinbelag, zum Spitzboden Einschubtreppe. Heizung mit Erdgas-befeuertem Kessel. Waschmaschinenraum keramischer Plattenbelag, Massivdecke gestrichen, WM – Anschlüsse.

Fassade Strukturputz, über EG tlw. Vordach mit Betondachsteindeckung und unterseitiger Holzverkleidung. Balkone Paneelverkleidung, Gauben und Kamin Faserzementplattenverkleidung. Dacheindeckung Betondachsteine, CU – Rinnen.

DG – Wohnung SE Nr. 9

Eingang vom Treppenhaus und Flur in die abgeschlossene Wohnung mit 2 ½ Zimmern, Küche, Gang mit Abstellraum, Bad mit WC, Balkon.

Angenommene Ausstattung Wohnung SE Nr. 9: Zentralheizung mit Kompaktheizkörpern, Thermostatventilen und Heizkostenverteilern, Brauchwasserbereitung zentral, Holzfenster mit Isolierverglasung und außer der Gaube mit Rollos, Böden Bahnenbeläge oder keramischer Plattenbelag, Wände und Decke geputzt oder GKB-Verkleidung und gestrichen oder tapeziert. Glatte Türen furniert mit Futter und Bekleidung,

Sanitär: SE 9 Bad mit eingebauter Wanne, WC, Waschbecken, Wandfliesen raumhoch. Küche Küchenanschluss, Objektwand Fliesenspiegel.

Außenanlagen gemeinschaftlich: Anschlussleitungen, Hauszugang und Hofraum Betonpflaster, Mülltonne, Fahrradständer. Geländeverarbeitung.

Gemeinschaftliches Eigentum - Bauzeit entsprechender, normaler Bauzustand mit tlw. starken Gebrauchsspuren und Schäden / Mängeln insbesondere an Natursteinbelägen.

SE 9 innen – angenommen - Wohnung mit Gebrauchsspuren / Verschleiß.

Bauphysikalisch / energetisch der Bauzeit entsprechend.

Es besteht im gemeinschaftlichen Eigentum und angenommen im SE 9 Investitionsbedarf.

Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum ist lt. Hausverwaltung gebildet, für SE 9 und SNR 8 besteht dazu Zahlungsrückstand.

Für örtliche Verhältnisse durchschnittliches Wohnungseigentum mit Mehrfamilienhaus – Grundriss und Baugestaltung mit Dachschrägen, Kinderzimmer mit Nordausrichtung, ungünstiger Abstellraum im Flur innerhalb der Wohnung, fehlendes Kellerabteil, Zugang zur Spitzboden – Sondernutzungsrechtsfläche nur über Einschubtreppe. Individuell beeinflusste Materialgestaltung.

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, tlw. gewerblich genutztem Objekt ist von befriedigender Marktplacierbarkeit auszugehen.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

| | | | |
|--|--|------------------------------------|----------------|
| Objektart | | Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer) | |
| Straße, Hausnummer | | Zolltorplatz 1 | |
| Postleitzahl, Ort | | 96247 Michelau | |
| Grundstücksgröße | | 432 | m ² |
| | | 90/1000 MEA + SE Nr. 9 + SNR Nr. 8 | |
| Gebäude | | Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus | |
| Bruttogrundfläche BG | | | m ² |
| Wohnfläche / WF SE 9 | | 66 | m ² |
| WF / BGF | | | |
| Nutzfläche SNR Nr. 8 | | 1 Dachbodenabteil | |
| Sachwert | | | |
| Ertragswert | | 61.900,00 € | |
| Vergleichswert | | 63.500,00 € | |
| Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs | | 64.000,00 € | |

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



Bild 1
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, Südseite



Bild 2
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, Ostseite



Bild 3
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, Nordseite



Bild 4
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, Briefkastenanlage am Hauseingang



Bild 5
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, Fahrradständer am Hauseingang



Bild 6
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, innen, EG, Treppe EG – OG



Bild 7
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, innen, DG, Eingang Wohnung 9



Bild 8
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, innen, DG Gang



Bild 9
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, innen, EG Waschmaschinenraum



Bild 10
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, innen, EG Fahrradraum unter dem Treppenpodest



Bild 11
Pos. 01 Wohn- und Geschäftshaus, innen, EG Zählerschränke