



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: 22.05.2023
Gutachten Nr. 23425 w
für 2 K 10/22

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Austr. 26 *
96358 Teuschnitz - Wickendorf * Wohnhaus, Süd- und Ostseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 2 K 10 / 22 * Beschluss ausgefertigt am 06.12.2022.

Tag der Ortsbesichtigung: 19.05.2023

Qualitätsstichtag: 19.05.2023

Wertermittlungsstichtag: 19.05.2023

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Während der Ortstermine war es nicht möglich, das Wohnhaus zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben von befragten Behörden und zuständigen Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

Einfamilienhaus (nach Eindruck von außen früher mit Stall) nahe dem südlichen Ortsrand von Wickendorf, einem Ortsteil der ländlichen Kleinstadt Teuschnitz im nördlichen Frankenwald. Wohnhaus lt. Stadt seit ca. 15 Jahren leerstehend, in der straßenbegleitenden Bebauung der Austraße.

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

Mikrolage im nicht überplanten Mischgebiet, für örtliche Verhältnisse durchschnittliche Wohnlage.

312 m² großes Reihengrundstück mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage. Das Grundstück liegt nicht in ausreichender Breite an der öffentlichen Straße, sondern der Zugang verläuft – mit dinglicher Sicherung über das Fremdgrundstück Flst. 1. Ein rückwärtiger kleiner Schuppenanbau ist auf das Flst. 1 und Flst. 4 überbaut. Es wird von unentgeltlicher Duldung sowohl für Zugang als auch den Überbau ausgegangen.

Im Umfeld überwiegend einfach strukturierte, Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Offene bzw. a-typische Bauweise mit E + D bis E + I - Geschossen.

Das Wohnhaus ist lt. vorliegender Bauakte ein Massiv- und Fachwerkbau mit EG und DG mit Drempel, ca. 30 % unterkellert.

Grundrissteilung lt. vorliegendem Plan:

EG Hauseingang über Außentreppe, Windfang, Flur mit Treppe zum DG und KG, Wohnzimmer, Küche, Waschraum, WC, Abstellraum mit Außentür, Heizraum.

EG Wohn- bzw. Nutzfläche ca. 120 m²

Im DG angenommen Flur und weitere ausgebaut Räume.

DG Wohn- und Nutzfläche ca. 53 m²

Im KG Treppe vom EG, Tankraum mit Außentür und Keller.

An der Westseite am Haus angebauter kleiner Schuppen (Überbau).

Wohnhaus Baujahr unbekannt, lt. Bauakten ca. 1937 Neubau der baufälligen Stalldecke und Dach am Wohnhaus, ca. 1957 Einbau von Massivwänden am Wohnhaus, ca. 1996 Einbau Heizung und eines Kamins.

Nach von außen gewonnenem Eindruck nachträglicher Einbau von Kunststofffenstern tlw. mit Rollos.

Ansonsten angenommen einfache Instandhaltung nur im Zeitraum des bestimmungsgemäßen Gebrauchs.

Ausstattung, soweit nicht erkennbar, angenommen:

Umfassungswände Mauerwerk bzw. im DG Fachwerk, Fassade EG mineralischer Putz, tlw. Holzverkleidung, DG Schieferverkleidung. Quadersockel. Kunststofffenster Isolierglas und tlw. Rollos, tlw. einfache Holzfenster, Hauseingang EG Holztürelement verglast, rückwärtig Brettertür. Dacheindeckung Schiefer, Blechrinnen, Außeneingang Betontreppe.

KG angenommen: Betonboden, Massivdecke verputzt.

EG und DG angenommen: Böden Bahnen- und keramische Plattenbeläge, Wände geputzt und tapeziert bzw. gestrichen, Holzbalkendecken geputzt oder GKB-Verkleidung, innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung, EG – DG Holzterrasse.

Spitzboden angenommen nicht ausgebauter Bodenraum.

Sanitärinstallation - angenommen:

EG Waschküche mit eingebauter Wanne, Waschbecken; Toilette mit WC und Waschbecken.

Küche mit Küchenanschluss.

Heizung angenommen Zentralheizung ölbefeuert, Brauchwasser über die Heizung.

Elektroinstallation angenommen dem Gebäudestandard entsprechend.

Außenanlagen:

Anschlussleitungen angenommen: Wasser, Stromanschluss, Kanal.

Zugang kleine Asphaltfläche, schadhafte Betontreppe, Rasen und tlw. wuchernde Spontanvegetation, Sträucher.

Bauzustand

Wohnhaus: Nach von außen gewonnenem Eindruck insgesamt in Verbindung mit dem bereits als langjährig benannten Leerstand schlechter Bauzustand mit umfangreichen Schäden, tlw. zusammengebrochener Bereich des Daches an der Nordwestseite, restlicher Dachbereich mit

Schäden, Fassade mit Schäden, tlw. dicht überwuchert von Spontanvegetation, sodass der Gebäudeumriss nicht mehr voll erkennbar ist.

Ausbau angenommen verbraucht bzw. schadhaft aufgrund der sichtbaren Schäden am Dach, hohe Verschleißerscheinungen, vernachlässigte Instandhaltung. Unwägbarkeiten bestehen zu Asbestinhalt von evtl. verwendeten Spachtelmassen Klebern, Reibeputzen.

Sehr hoher Reparaturanstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz ist erforderlich.

Außenanlagen total vernachlässigter, schlechter Bauzustand. Unwägbarkeiten zur Funktion von Ver- und Entsorgungsanschlüssen.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend, heutigen Anforderungen nicht mehr genügend (z. B. tlw. alte Fachwerkbauweise).

Lt. Bauakte einfacher, Bauzeit – üblicher Grundriss eines ursprünglichen Bauernhauses mit Stall und nachträglicher Modifikation auf die, im Grundriss erkennbaren Verhältnisse, die im Dachgeschoss vorhandene Ausbauverhältnisse sind nicht bekannt.

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

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Austraße 26	
Postleitzahl, Ort		96358 Teuschnitz - Wickendorf	
Grundstücksgröße		312	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		377	m ²
Wohn- und Nutzfläche		173	m ²
WF / BGF		0,46	
Nutzflächen:			
BBT Schuppen		1 Stck. pauschal	
Sachwert		2.900,00 €	
Ertragswert		- 23.700,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		2.900,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Südseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Nordseite



Bild 6
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 7
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 8
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite und BBT Schuppen