



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](mailto: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: 05.09.2022  
Gutachten Nr. 22391 w  
**für 1 K 16/22**

# Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** \* Kleinthiemitz 3 \*  
96346 Wallenfels \* Wohnhaus, West- und Südseite

**Grunddaten:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Coburg \* Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung \* Ketschendorfer Str. 1 \* 96450 Coburg \* Aktenzeichen 1 K 16/22 \* Beschluss ausgefertigt am 26.04.2022.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 02.09.2022

**Qualitätsstichtag:** 02.09.2022

**Wertermittlungsstichtag:** 02.09.2022

## **Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**

### **Objektbeschreibung zusammenfassend**

*Während des Ortstermins war es nicht möglich, das Haus zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem, von außen gewonnenem Eindruck, vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben befragter Behörden und zuständiger Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.*

Freistehendes Einfamilien – Wohnhaus, angenommen ungenutzt, leerstehend.

Auf 387 m<sup>2</sup> großem Grundstück in nicht überplanter, außenbereichsähnlicher Lage in der Streubebauung Kleinthiemitz, einem kleinen Ortsteil ca. 6 km östlich von 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 / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern und einem Lagerplatz, offene bzw. a-typische Bauweise, E + D bzw. E + I, einfache Straßenerschließung ohne Gehweg. In ca. 70 m Entfernung verläuft südlich die „Wilde Rodach“, Gewässer II. Ordnung.

Reihengrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, Hanglage mit kleiner Stützmauerabtreppung zum höheren Außenbereich / Fläche der Forstwirtschaft.

Örtlich einfache Lage im Landschaftsschutzgebiet.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau mit EG, OG und angenommen nicht ausgebautem Dachboden, angenommen ca. 60 % unterkellert.

Lt. Plan - EG - Hauseingang über Differenzstufen in den Flur mit Treppe zum OG, 1 Zimmer, Küche mit Essplatz, Bad, Abstellraum, Toilette. PKW – Garage.

OG Flur mit Treppe vom EG, Diele, 3 Zimmer, Küche mit Essplatz, Süd- und Nordseite jeweils Balkon.

KG – mit Außeneingang, angenommen Kellerräume.

An der Ostseite des Hauses angebaut einfache Überdachung.

Baujahr des Hauses unbekannt, lt. Angaben aus vorliegenden Bauakten: ca. 1963 Wohnhaus – Umbau, ca. 1969 Wohnhausan- und Umbau, ca. 1971 Wohnhausumbau. Später tlw. Einbau von Kunststofffenstern und Rollos, ansonsten angenommen kleine Sanierungen im Rahmen der Instandhaltung.

Ausstattung:

Angenommen lt. Plan Einzelofenheizung, Brauchwasserbereitung mit Einzelgeräten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. Holzverbundfenster, tlw. mit Rollos, Südseite Markise. KG Holzkellerfenster und einzelnes Kunststofffenster. Hauseingang EG Metalltür mit Steingewände, Garage Stahlschwinger und Holztür, Keller Metalltür, innen angenommen glatte Türen mit Futter und Bekleidung. Fußböden angenommen einfache Bahnen- und Plattenbeläge, Garage Estrich, Dachboden gebrettert, KG Estrich.

Decken angenommen Massiv- bzw. Holzbalkendecken geputzt oder mit GKB – Verkleidung gestrichen oder tapeziert. EG – OG und OG – Dachboden angenommen Holztreppe. Außen- eingang Kunststeintreppe. Innenwände angenommen tapeziert oder gestrichen, Toilette und Bad Wandfliesensockel. Dach Ziegeleindeckung, CU-Rinnen.

Fassade mineralischer Putz, Sockel keramisches Mosaik, Balkonbrüstungen Holz- bzw. Paneelverkleidung.

Sanitär: EG angenommen Toilette mit WC und Waschbecken, Bad mit Wanne und Waschbecken, Küche mit Küchenanschluss.

Außenbereich Hauszugang Waschbetonplatten mit Spontanvegetation überwachsen, Garagenzufahrt Schotter, einfache Stützmauer aus Bruchstein, Geländeabstufung mit Pflanztrögen, alte Klärgrube, Garten Spontanvegetation, Einfriedung tlw. Jägerzaun mit Sockel, tlw. Maschendraht.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck von außen insgesamt nur ausreichender Bauzustand mit partiellen Schäden, beeinflusst von vernachlässigter Instandhaltung.

Wohnhaus – Fassade mit Schäden, tlw. Vertikalrissbildung, konstruktiv ungünstig vorspringendes Kellermauerwerk, verbrauchte Holzfenster, angenommen verbrauchter Innenausbau. Außentreppezugang und Plattenbeläge schadhaft, Stützmauer zum Außenbereich schadhaft, Außenanlagen von Spontanvegetation überwachsen. Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke in Verbindung mit ungünstigen Kunststein – Außenfensterbänken. Insgesamt angenommen Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen.

Nachteil aus Lage des Hauses wegen der unmittelbar anschließenden bestockten Waldfläche. Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand ist erforderlich.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bau- bzw. An- und Umbauzeit entsprechend mit entsprechender, einfacher Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung.

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

## Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Kleinthiemitz 3	
Postleitzahl, Ort	387	96346 Wallenfels	
Grundstücksgröße		570	m <sup>2</sup>
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		355	m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WF		134	m <sup>2</sup>
WF / BGF		0,38	
Nutzfläche		Garage / Überdachung	
Sachwert		41.900,00 €	
Ertragswert		18.600,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		<b>42.000,00 €</b>	

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



Bild 1  
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 2  
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 3  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Ost- und Nordseite

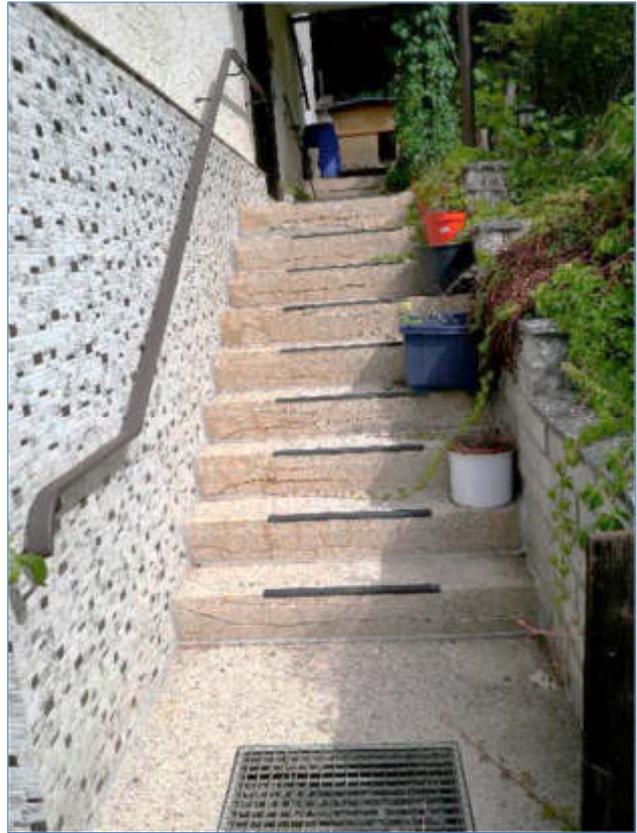


Bild 5  
Außeneingangstreppe



Bild 6  
BBT Überdachung und Stützmauer Ostseite