



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: 07.10.2024
Gutachten Nr. 24485 w
für 1 K 17/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Mehrfamilienhaus** * Schalkauer Str. 19 *

96472 Rödental - Oeslau * Ost- und Südseite

Grunddaten:

Auftraggeber:	Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 17/24 * Beschluss ausgefertigt am 24.04.2024.
Tag der Ortsbesichtigung:	29.08.2024
Qualitätsstichtag:	29.08.2024
Wertermittlungsstichtag:	29.08.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

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

Freistehendes Mehrfamilien - Wohnhaus, angenommen bzw. lt. Behördenangabe tlw. eigen genutzt, tlw. leerstehend.

Auf 175 m² großem Reihengrundstück mit fast regelmäßigem Zuschnitt, Hanglage von der Straße zum „Wohlsbach“ abfallend, in nicht überplanter Wohngebietslage am westlichen Ortsrand des Stadtteils Oeslau.

Lage innerhalb des Großraums der Kreisstadt Coburg, Land Bayern. Die Struktur des Großraums ist geprägt von Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Tourismus, Wohnnutzung sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende, gute Infrastruktur.

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, Gemeinbedarfobjekt Kindergarten, Reihengaragen, offene bzw. a-typische Bauweise, überwiegend E + D bzw. E + I – Geschosse. An der Westgrenze verläuft in Tallage der „Wohlsbach“, Gewässer III. Ordnung.

Nach gewonnenem Eindruck gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Erschließungsstraße temporär vorhanden, gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück wurde unter Nichteinhaltung der Grundstücksgrenze auf das Flst. 189 überbaut. Aus wirtschaftlicher Sicht ist Flst. 188 als Stammgrundstück anzusehen, von dem der Überbau ausgeht.

Aus dem vorhandenen Eigenüberbau bestehen enge, praktisch nicht lösbare technische und wirtschaftliche Zusammenhänge und Verflechtungen bei Ver- und Entsorgungsanlagen,

Haustechnik, Zugang, Grundriss und Nutzung. Es fehlen eindeutige Abgrenzungen, daraus bestehen Unwägbarkeiten bzw. nicht gegebene Voraussetzungen für die Nutzung als Einzelgrundstück.

Für die Zwecke der Wertermittlung als Einzelgrundstück werden zum Eigenüberbau auf das Flst. 189 Maßgaben zugrunde gelegt.

An der Südseite Überhang des Dachvorsprungs auf das anschließende Flst. 187, sowie Wärmepumpe für das Wohnhaus auf Flst. 188, angenommen unentgeltlich geduldet.

Das Wohnhaus ist angenommen Massivbau. Östlicher, ursprünglicher Teil mit EG, OG und angenommen nicht ausgebautem DG ohne Drempe, voll unterkellert. Westlicher Anbau mit EG, OG und ausgebautem DG ohne Drempe, nicht unterkellert.

Nördlicher Anbau mit EG, OG mit Flachdach, voll unterkellert.

Nach vorliegenden Bauplänen „gewachsenes Objekt“ mit Bauzeit üblicher, einfacher Grundrissteilung.

Im EG lt. Plan von der Straßenebene aus Hauseingang, Windfang, daneben Garage, Flur mit Treppe zum OG und KG, 3 Zimmer, Küche, Bad, Toilette, Abstellraum.

Im OG / DG lt. Plan Flur mit Treppe vom EG, 4 Zimmer, Küche, Bad / WC, Abstellraum.

Im KG ursprüngliches Haus angenommen Treppe vom EG, Kellerräume. Im nördlichen Anbau unter der Garage Keller. Im EG des westlichen Anbaus angenommen Eingang von außen und ausgebaute Wohnräume.

Lt. Bauakten ursprüngliches Baujahr des Hauses ca. 1872, ca. 1919 Vergrößerung des Wohnhauses, ca. 1929 Stockwerksaufbau, ca. 1950 Änderung der Fenster, Anbau einer Werkstatt mit Lager, ca. 1966 Garagenanbau mit Windfang, ca. 1972 Zimmeraufbau und Dachgaube.

Nach gewonnenem Eindruck von außen begonnene Sanierung mit neuer Dacheindeckung und Dachentwässerung, neuen Kunststofffenstern und Rollos, Haustürelement und Garagentor, Wärmepumpe.

Ausstattung:

Angenommen Zentralheizung mit Wärmepumpe, Brauchwasserbereitung zentral, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos, KG Kunststofffenster. Hauseingang Haustürelement mit Glasausschnitten, Garage Sektionaltor, innen angenommen glatte Türen mit Futter und Bekleidung. Fußböden angenommen KG Betonboden, EG / OG und DG einfache Beläge.

KG und Garage EG Betondecke angenommen geputzt, EG, OG und DG Holzbalkendecken geputzt oder mit GKB – Verkleidung, gestrichen oder tapeziert. KG – EG angenommen Betontreppe, EG - OG und OG – DG angenommen Holztreppe. Außeneingang Betontreppe. Innenwände angenommen gestrichen, Bäder angenommen Wandfliesensockel. Walmdächer Ziegeleindeckung, Zn-Blech-Rinnen, Garage Flachdach mit Abdichtung.

Fassade tlw. mineralischer Putz, tlw. Reste von keramischer Plattenverkleidung, tlw. Rohmauerwerk.

Sanitär: angenommen Bäder mit Wanne, WC und Waschbecken, Küchen mit Küchenanschluss.

Außenbereich Anschlüsse angenommen: Wasser, Strom, Kanal, Anschluss Wärmepumpe, Hauszugang Kunststeinplatten, Garagenzufahrt Asphalt, Zugang westlicher Anbau Betonpflaster, Uferbereich Wohlsbach Spontanvegetation, Gehölze, Straßenfront Einfriedung Stahlgitterzaun, Tor und Türchen, massiver Sockel.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck von außen begonnene Sanierung, Fassade mit umfangreichen Schäden, außer Dacheindeckung insgesamt unfertiger, nur tlw. ausreichender Zustand, erheblicher bis hoher Reparaturanstau, größerer unabweisbarer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand.

Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Konstruktion / Wanddicke.

Insgesamt angenommen Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen.

Nach von außen und aus vorliegenden Plänen gewonnenem Eindruck einfache, verschachtelte Grundriss- und Baugestaltung des „gewachsenen Hauses“, Wohnungen mit relativ vielen, tlw. gefangenen Räumen, tlw. fehlende Abgeschlossenheit.

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		Mehrfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Schalkauer Straße 19	
Postleitzahl, Ort		96472 Rödentel - Oeslau	
Grundstücksgröße		175	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		448	m ²
Wohnfläche / WF		212	m ²
WF / BGF		0,47	
Nutzfläche		1 Garagenplatz	
Sachwert		- €	
Ertragswert		143.100,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		143.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Ostseite

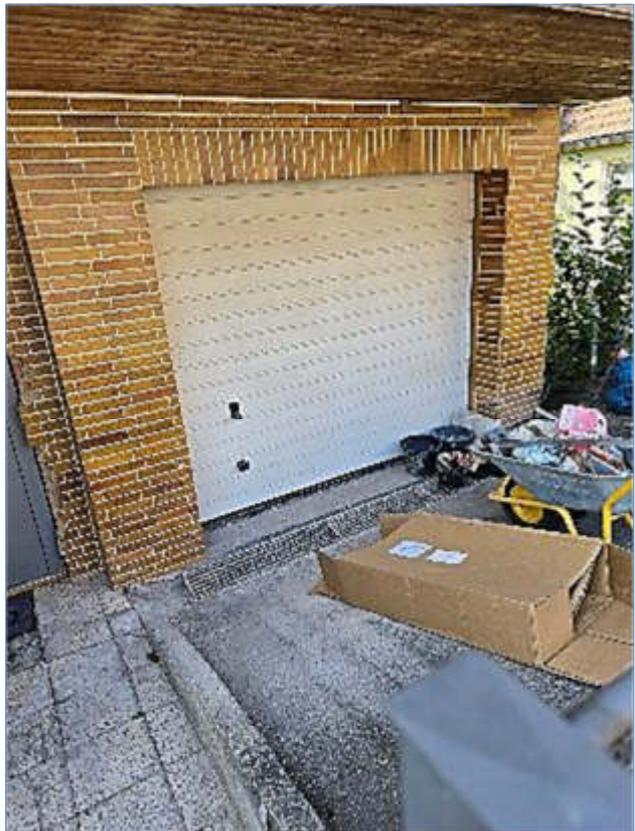


Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Ostseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 6
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 7
Wärmepumpe auf Flst. 187