Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Von der Industrie- und Handels-kammer 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

Datum: 11.12.2024
Gutachten Nr. 24497 w
für 1 K 28/24

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Zweifamilienhaus** * Kleine Schmiedsgasse 4 *

96450 Coburg - Scheuerfeld * Wohnhaus, Ostseite

Grunddaten:

Auftraggeber:	Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 28/24 * Beschluss ausgefertigt am 25.07.2024.
Tag der Ortsbesichtigung:	23.10.2024
Qualitätsstichtag:	23.10.2024
Wertermittlungsstichtag:	23.10.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Zweifamilien – Wohnhaus in der Stadt Coburg (ca. 41.000 EW) – Stadtteil Scheuerfeld. Wohnung EG und ein Raum OG vermietet, Wohnung OG zum WST bereits langjährig leerstehend. Auf 852 m² großem Grundstück in nicht überplanter Wohngebietslage nahe der alten Ortsmitte von Scheuerfeld.

Im Umfeld durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, Gastwirtschaft und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, offene bzw. a-typische Bauweise, E + I bzw. E + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.
Reihengrundstück mit fast regelmäßigem Zuschnitt, ebene Oberfläche.
Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das frei stehende Wohnhaus ist ein Massivbau mit EG und OG und nicht ausgebautem Dachboden, voll unterkellert.
EG – Hauseingang über Differenzstufen in das Treppenhaus mit Treppe zum OG und KG, Eingang in die Wohnung mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Flur.
OG – Treppenhaus mit Treppe vom EG und zum Dachboden, vom Treppenhaus Zugang in ein Zimmer mit kleinem Balkon.
Eingang in die Wohnung mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Flur.
KG – Treppenhaus mit Treppe vom EG, 3 Kellerräume, Flur, Tankraum, Heizraum, Waschküche mit Außentür und Treppenaufgang zum Garten.

Baujahr des Hauses lt. BT und Bauakten 1975, 1995 neuer Heizkessel, ca. 2005 Sanierung der Wohnung EG mit Modifikation der Haustechnik, 2011 EG neue Fenster, Rollos und Dämmung der Rollokästen.
Ausstattung:
Warmwasser – Zentralheizung, ölbefeuerter Heizkessel „Buderus G 115 U“ mit tiefliegendem Speicher, Tankraum mit 4 * 2000 Ltr. Kunststoff – Batterietanks, Gliederheizkörper mit Thermostatventilen in Heizkörpernischen, ohne Heizkostenverteiler, Brauchwasserbereitung zentral ohne getrennte Messeinrichtung, EG Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos, OG Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollos, KG einfache Stahlfenster, Waschküche

Holzfenster; Hauseingang EG Kunststoff – Haustürelement, innen glatte Türen, furniert mit Futter und Bekleidung, KG Blechtüren mit Stahlzargen. Fußböden Laminat, Textil- und PVC – Belag, tlw. keramischer Plattenbelag, Dachboden und KG einfacher Betonboden.
KG, EG und OG Massivdecke, im EG und OG tapeziert oder mit Kunststoff- oder Styroporplattenverkleidung. KG bis Dachboden Massivtreppe mit Kunststeinstufen, KG Außentreppe Betonstufen, Hauseingang Waschbetonstufen.
Innenwände EG / OG mit GKB – Verkleidung tapeziert, Bäder Fliesensockel, KG einfacher Putz gestrichen.
Dacheindeckung Betondachsteine mit Unterspannbahn, Blech-Rinnen.
Fassade Münchner Rauhputz, Sockel Buntstein-Waschputz, Balkon Stahlgeländer.
Sanitär: Wohnung EG Bad mit eingebauter Wanne, Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Unterbau vom Mieter. Toilette Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken. Küche mit Küchenanschluss. Wohnung OG Bad mit eingebauter Wanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken. Toilette mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken. Küche mit Küchenanschluss.
KG Waschküche mit WM-Anschluss und Bodenablauf.
Außenanlagen – Hauszugang und Stellplatzzugang Betonplattenbelag und Beton – Mülltonnenschrank, Stellplatz Splitt - Beschichtung, Garten Rasen mit Betonplatten – Fläche und Bepflanzung.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck tlw. normaler, tlw. ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit stärkeren Verschleißerscheinungen und Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.
Fassade mit Schäden – Rissbildung, Dach mit Schäden am Ortgang und Kamin. Dachboden Estrich gerissen, Dämmung zum beheizten OG nicht erkennbar. Ausbau OG verbraucht, EG mit Verschleißspuren. KG ohne sichtbare Dämmung der Decke zu beheizten EG, Estrich Rissbildung.
Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke / Heizkörpernischen.
Garten-Pavillon, Gartenhaus; Rankgitter, sind lt. BT Mietereigentum.
Insgesamt Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen.
Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend, durchschnittliche Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung. Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr voll entspricht.

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	Zweifamilienhaus	
Straße, Hausnummer	Kleine Schmiedsgasse 4	
Postleitzahl, Ort	96450 Coburg - Scheuerfeld	
Grundstücksgröße	852	m²
Gebäude	Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG	455	m²
Wohn- u. Nutzfläche / WF	163	m²
WF / BGF	0,36	
Nutzfläche	---	
Sachwert	345.500,00 €	
Ertragswert	281.500,00 €	
Vergleichswert (Trend)	- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs	**345.000,00 €**	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite

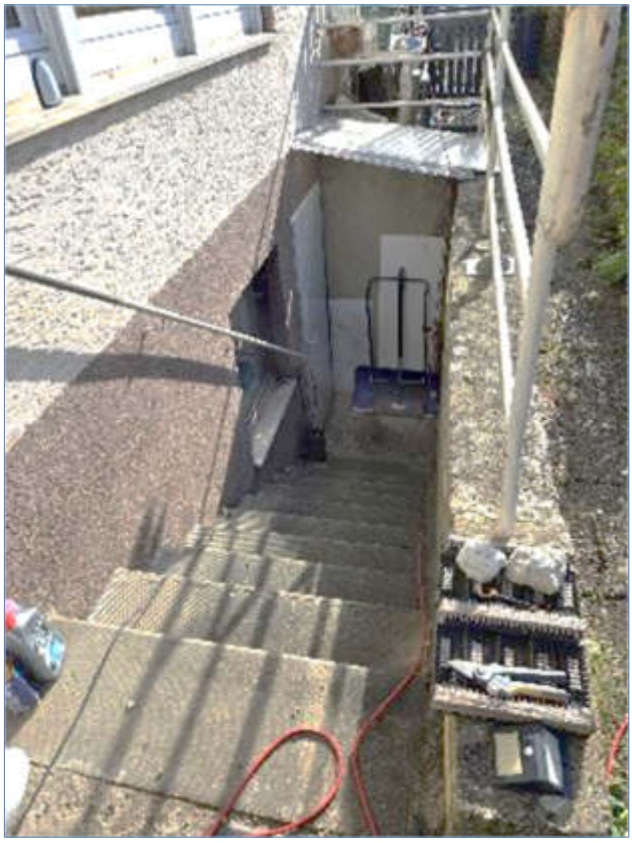


Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Kelleraußentreppe