



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: 20.10.2023
Gutachten Nr. 23445 w
für 2 K 33/23

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Kehlbacher Str. 50 *
96337 Ludwigsstadt * Wohnhaus, Ost- und Nordseite

Grunddaten:

Auftraggeber: **Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 2 K 33/23 * Beschluss ausgefertigt am 31.05.2023.**

Tag der Ortsbesichtigung: 29.09.2023

Qualitätsstichtag: 29.09.2023

Wertermittlungsstichtag: 29.09.2023

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Freistehendes Einfamilien – Wohnhaus, ungenutzt, leerstehend.

Auf 1.204 m² großem Grundstück in nicht überplanter Wohngebietslage nahe dem westlichen Ortsrand von Ludwigsstadt.

Ludwigsstadt ist eine ländliche Kleinstadt im nördlichen Landkreis Kronach mit kleineren / mittleren Industrie- und Handwerksbetrieben, Einkaufsmärkten, Dienstleistung und Wohnnutzung. Macrolage in einer Region, die von negativer demografischer Entwicklung betroffen ist.

Im Umfeld durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, östlich Lagerhalle, offene bzw. a-typische Bauweise, E + D bzw. E + I + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Reihengrundstück mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, tlw. ebene Oberfläche, an der Südseite ansteigender Hang.

Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das Wohnhaus mit Anbau ist ein Fachwerk- bzw. Massivbau mit EG und DG / OG sowie tlw. ausgebautem Dachbodenraum, Keller nur Anschlusschacht.

EG - Hauseingang in den Flur mit Treppe zum DG/OG und Bodenklappe zum Anschlusschacht, Küche, Zimmer, Bad mit WC, vom Flur Durchgang in den Anbau mit 3 Zimmer, davon eines mit Vorplatz und Außentür und Tür zum Keller -/ Heizraum.

DG Flur mit Treppe vom EG und Stiege zum Dachboden, ein Zimmer, Dusche mit WC, Abstellraum, vom Flur Durchgang in den Anbau mit 2 Zimmern, jeweils mit Bad/ WC.

Im Dachboden Anbau ein ausgebauter Raum.

Baujahr des ursprünglichen Hauses ist unbekannt, ca. 60-er bis 80-er Jahre Sanierungen, Anbau und Ausbau ab ca. 1987.

Ausstattung:

Warmwasser - Zentralheizung mit Flüssiggas-befuerter Therme, oberirdischer Stahltank 2.700 Ltr., Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, tlw. als Fußbodenheizung, Brauchwasserbereitung zentral über die Heizung oder Elektrogerät, ursprüngliches Haus EG Holz- Verbundfenster, sonst, einschließlich Anbau Kunststofffenster mit Isolierverglasung und tlw.

Rollos. Hauseingang EG Holztürelement, innen gestemmte Türen mit Füllung und Futter- und Bekleidung, beschichtet. Fußböden Stein- bzw. keramische Platten, Textilbelag und tlw. Holzdielen. Massiv- bzw. Holzbalkendecken, geputzt oder mit GKB – Verkleidung, tlw. Paneel- oder PS-Hartschaumplattenverkleidung. EG - DG Holzterasse, zum Dachboden Holzstiege. Innenwände geputzt oder GKB – Verkleidung, gestrichen oder tapeziert, Bäder Wandfliesen raumhoch.

Dach Naturschieferindeckung, Blechrinnen.

Fassade Naturschieferverkleidung, eine Seite vorgeblendetes Fachwerk und Putz.

Sanitär: EG Bad mit Wanne, Waschbecken, WC, Elektroboiler. Küche mit Küchenanschluss. DG Dusche mit Wanne, WC und Waschbecken. OG Anbau 2 Zimmer jeweils Bad mit Wanne, WC und Waschbecken.

Im OG an der Südseite einfache Überdachung mit Acrylglasplatten – Eindeckung.

Im Hofraum / Garten kleines, ruinöses Nebengebäude mit Stahl – Flüssiggastank, im Garten einfache Überdachung.

Außenbereich Hauszugang / Hofraum Steinplatten mit Spontanvegetation bewachsen, Brunnen mit Überdachung, Hangseite einfache Trockenmauern, im OG Südseite tlw. Schieferplattenbelag mit seitlichem Holzgeländer, zum Garten total schadhafte Außentreppe, Garten Rasen mit Bepflanzung und kleinem Zierteich. Einfriedung Straßenfront, Holzzaun / Hecke, Stahl-türchen.

Bauzustand: Wohnhaus - nach gewonnenem Eindruck ausreichender tlw. unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand mit umfangreichen Schäden / Mängeln. Erheblicher Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

Ausbau tlw. schadhaft, verbraucht, tlw. Feuchteschäden, Haustechnik mit Schäden und nicht gebrauchsfähigem Eindruck, Fassade und Dacheindeckung tlw. mit Schäden, Spuren von Schädlingsbefall. Total schadhaftes Nebengebäude, Außenanlagen mit Schäden, Trockenmauern schadhaft, Garten Spontanvegetation.

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

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bau bzw. An- und Ausbauzeit entsprechend.

Gewachsenes Objekt mit tlw. unausgewogener Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, Differenzstufen und nicht barrierefreie Verhältnisse.

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		Kehlbacher Straße 50	
Postleitzahl, Ort		96337 Ludwigsstadt	
Grundstücksgröße		1.204	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		363	m ²
Wohnfläche / WF		198	m ²
WF / BGF		0,55	
Nutzfläche		ausgebauter Dachbodenraum	
Sachwert		127.900,00 €	
Ertragswert		84.900,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		128.000,00 €	

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Coburg, Abteilung Immobilienzwangsvollstreckung 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 23
BBT Nebengebäude



Bild 24
Flüssiggastank



Bild 25
Brunnen



Bild 26
Überdachung Garten



Bild 27
Gartenteich



Bild 28
Garten mit Pflanzringen, Trockenmauer Grundstücks - Südseite