



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellt 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

Datum: 05.01.2026
Gutachten Nr. 25556 w
für 1 K 36/25

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * St.-Marien-Str. 8 *
96471 Grub am Forst * Wohnhaus – Südost- und Südwestseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 36/25 * Beschluss ausgefertigt am 10.06.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 14.10.2025

Qualitätsstichtag: 14.10.2025

Wertermittlungsstichtag: 14.10.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**Objektbeschreibung zusammenfassend**

Freistehendes Einfamilien – Wohnhaus, eigengenutzt.

Auf 405 m² großem, hinterliegendem Grundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Hanglage von der Zufahrt aus abfallend, in nicht überplanter Wohngebietslage nahe dem östlichen Ortsrand der Gemeinde Grub am Forst. Zugang / Zufahrt von der öffentlichen Straße über das eigene Flst. 619/6.

Lt. AG steht an der Nordostgrenze ein vom Eigentümer Flst. 619/1 errichtetes Stück Zaun auf dem Bewertungsgrundstück, ferner verläuft lt. AG der Abwasserkanal des Bewertungsgrundstücks über das Flst. 619/1, jeweils unentgeltlich geduldet.

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 durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, E + D bzw. E + I – Geschossen.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von AG gemischte Bevölkerungsstruktur, keine Extreme.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Erschließungsstraße nicht vorhanden, gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar, insgesamt örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das Wohnhaus ist ein freistehender Massivbau mit EG, DG mit Drempel, voll unterkellert.

Nach gewonnenem Eindruck und vorliegenden Bauplänen insgesamt Objekt mit Bauzeit üblicher relativ einfacher Grundrissteilung und Baugestaltung.

Wohnhaus –

Vom Hofraum geschosshohe Außentreppe zum Hauseingang in das EG mit Windfang, Diele / Flur mit Treppe zum KG und DG, Wohnzimmer, Küche, Dusche / WC, Abstellraum, Terrasse mit Treppen zum Hofraum.

DG Flur mit Treppe vom EG, 2 ½ Zimmer, Bad mit WC, Balkon. Zwischenflur mit Stiege zum Spitzboden.

KG Flur mit Treppe vom EG, 2 Kellerräume, Abstellraum, Heiz- und Tankraum, Waschküche mit Außentür zum Hofraum.

An der KG - Nordwestseite überdachter Sitzplatz.

Wohnhaus lt. Bauakten ca. 1966 erbaut, lt. BT vor 2010 neue Dacheindeckung, ab 2010 insgesamt Sanierung, neue Fenster, neue Haustechnik und Ausbau.

Wohnhaus Ausstattung:

Warmwasser - Zentralheizung mit Öl-befeuertem Kessel, 2 Kunststoff - Batterietanks a 1.500 Ltr., Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Brauchwasserbereitung zentral, EG zusätzlich Feststoffofen. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos, Hauseingang Kunststoff - Haustürelement und Kunststeingewände, KG Holztür, innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung, tlw. ohne Türblatt. Fußböden KG Estrich, EG, DG, Spitzboden Laminat (jetzt vorhandenes Laminat kommt lt. AG raus) bzw. Fliesenbeläge, Terrasse und überd. Sitzplatz Betonplattenbelag.

Decken KG Massivdecke gestrichen, EG, DG und Spitzboden Holzbalkendecke bzw. Holzkonstruktion des Daches, geputzt oder mit GKB – Verkleidung, Schrägen tlw. Holzverkleidung. KG – EG Betontreppe, EG - DG Holztreppe mit Belag, zum Spitzboden Holzstiege ohne Geländer, Außenzugang zum EG mit Podest Beton mit Plattenbelag, Terrassenzugang Betontreppen. Innenwände KG glatter Putz, EG und DG geputzt und gestrichen oder tapeziert, EG Dusche Wandfliesen raumhoch, DG Bad Wandfliesensockel. Satteldach mit einer Gaube, Ziegeleindeckung, Blech-Rinnen, Fassade mineralischer Putz, Treppenaufgang Brüstung Holzverkleidung, Terrasse Brüstung Holz mit Blechverkleidung und Überdachung, Balkon Holzgeländer und Überdachung.

Sanitär: EG Dusche mit eingebauter Wanne, Waschbecken Stand-WC, Küche mit Küchenanschluss. DG Bad eingebaute Acryl – Eckwanne, Wand-WC und 2 Waschbecken mit Unterbau. KG Waschküche WM-Anschluss und Bodenablauf.

Außenbereich Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Sat.-Schüssel; Hauszugang Betonpflaster bzw. Beton, Garten einfacher Rasen und Spontanvegetation.

Bauzustand: Wohnhaus - Nach gewonnenem Eindruck Ausbau mit normalen Gebrauchsspuren, Dämmung Kellerdecke zum EG fehlt, jetzt vorhandene Laminatbeläge kommen lt. BT raus, 2 Türen ohne Türblätter, Rollos tlw. defekte Bedienungen, Heizkessel lt. AG bedingt funktionsfähig, Fassade mit Schäden, Zugangspodest EG und Treppe mit Schäden, Terrassensockel schadhaft, Unratansammlung;

Unwägbarkeiten zu Genehmigung von, aus Bauakte nicht ersichtlichen baulichen Anlagen:

- Außentreppenanlage zum EG mit Podest,
- Überdachte Terrasse mit Treppen,
- Überdachter Sitzplatz Nordwestseite;

-
Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke.

Insgesamt Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen, Eindeckung aus Faserzementwellplatten.

Garten mit Spontanvegetation.

Ausbau in normalem baulichen Unterhaltungszustand mit durchschnittlichen Verschleißerscheinungen, sonst ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit stärkeren Verschleißerscheinungen und größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand wegen vernachlässigter Instandhaltung / Fertigstellung.

Nach gewonnenem Eindruck einfache Grundriss- und Baugestaltung des Hauses, tlw. kleine Zimmer, Spitzboden ohne Aufenthaltsraumeigenschaft. Umständlicher nicht barrierefreier Hauszugang.

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		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		St.-Marien-Straße 8	
Postleitzahl, Ort		96271 Grub am Forst	
Grundstücksgröße		405	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		235	m ²
Wohnfläche / WF / NF		103	m ²
WF / BGF		0,44	
Sachwert		182.800,00 €	
Ertragswert		141.900,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		183.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus Südwestseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Freisitz, Nordwestseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Südostseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Außentreppe zum EG