



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: 26.06.2023  
Gutachten Nr. 23431 w  
**für 1 K 79/22**

# Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Zweifamilienhaus** \* Ostring 32 \*  
96342 Stockheim – Neukenroth \* Wohnhaus und Garage, Ost- und Südseite

**Grunddaten:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Coburg \* Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung \* Ketschendorfer Str. 1 \* 96450 Coburg \* Aktenzeichen 1 K 79/22 \* Beschluss ausgefertigt am 07.03.2023.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 06.06.2023

**Qualitätsstichtag:** 06.06.2023

**Wertermittlungsstichtag:** 06.06.2023

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

### **0.0 Objektbeschreibung zusammenfassend**

Freistehendes Zweifamilien – Wohnhaus und Garage, ungenutzt, leerstehend.

Auf 775 m<sup>2</sup> großem Grundstück in überplanter Wohngebietslage im östlichen Ortsbereich von Neukenroth, einem Ortsteil der Gemeinde Stockheim.

Stockheim ist eine ländliche Industriegemeinde im Frankenwald mit kleinen / mittleren Industriebetrieben, Einkaufsmärkten, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnnutzung.

Macrolage in einer Region, die von negativer demografischer Entwicklung betroffen ist.

Im Umfeld durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, offene Bauweise, E + D bzw. E + I + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Reihengrundstück mit fast regelmäßigem Zuschnitt, ebene Oberfläche.

Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau mit EG und OG und ausgebautem DG mit Drempel, ca. 85 % unterkellert.

Im Außenbereich Garage und Abstellraum.

KG Treppe vom Flur der Wohnung EG, Flur mit Außenausgang, Kellerräume, Toilette, Heiz- und Tankraum.

EG - Hauseingang in das Treppenhaus mit Ausgang auf die Freisitze und Treppe zum OG, sowie Differenzstufen zur Wohnung EG mit Diele mit Treppe zum Keller, 2 Zimmer, Ausgang zu Freisitzen an der Süd- und Westseite, Küche, Dusche, Toilette.

OG Treppenhaus mit Treppe vom EG, Eingang in die Wohnung, Diele mit Treppe zum DG, 2 Zimmer, Küche, Bad mit WC, im DG Flur mit Treppe von der Diele OG, 3 Zimmer.

Baujahr des Hauses ca. 1968, ab ca. 1999 Treppenhausanbau, neues Dach und erhöhtes Kniestock mit Erkern, Erneuerung Ausbau mit neuen Fenstern, Haustechnik, Anbau Freisitze, ca. 2016 OG Zimmeranbau.

**Ausstattung:**

Warmwasser -Zentralheizung mit ölbefeuertem Kessel und Batterietanks, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, EG und OG jeweils zusätzlich ein Feststoffofen,

Brauchwasserbereitung zentral über die Heizung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung tlw. mit Rollos. Hauseingang EG Kunststofftür, innen glatte Türen oder Landhaustüren mit Futter und Bekleidung, tlw. ohne Türen, Keller außen Holztür. Fußböden Laminat, Vinyl-, Textil- oder keramischer Plattenbelag, Massiv- bzw. Holzbalkendecken, geputzt oder mit GKB – Verkleidung, tlw. Paneelverkleidung. KG – EG Betontreppe, EG - OG und OG – DG Holz- Bolzentreppen.

Kelleraußentreppe Beton, darüber funktionslose ehemalige Hauseingangstreppe mit Überdachung. Innenwände geputzt oder GKB – Verkleidung, tlw. Reibeputz.

Bad und Dusche Wandfliesenbelag raumhoch, Toilette EG Fliesensockel, Küchen Fliesenspiegel. Dach Betondachsteine mit Unterdach, CU-Blechrinnen.

Fassade Reibeputz, tlw. Trapezblechverkleidung, Gauben tlw. Bretterverkleidung, tlw. nur Bitumenbahn.

Sanitär: KG Toilette mit Wand-WC und Waschbecken.

EG Toilette mit Wand-WC und Waschbecken, Dusche mit Wanne und Waschtisch mit Unterbau, Küche mit Küchenanschluss.

OG Bad mit Acrylwanne, Waschtisch mit 2 Becken und Hängeschrank, Wand-WC, Küche mit Küchenanschluss.

Außenbereich Hauszugang überdacht mit keramischem Plattenbelag, West- und Südseite überdeckte Freisitze mit Holzbeplankung bzw. Betonplattenbelag, Beton bzw. Holztreppenzugang und Überdachung Holzkonstruktion und Acrylglasplatten.

Garagenzufahrt Betonpflaster, Garten Rasen / Gebüsch / Spontanvegetation, lt. BT mit Brunnen, Einfriedung tlw. Hecke.

Garage Massivbau, Fassade Reibeputz, innen lt. Plan Putz, Betonboden, Massivdecke, Satteldach mit Betondachsteineindeckung, Stahlschwingtor, Holztür, Holzfenster. Rückwärtige Überdachung Bretterverkleidung, Flachdach mit bituminöser Abdichtung, Stahlschwingtor.

Bauzustand: Wohnhaus - nach gewonnenem Eindruck teils normaler, teils etwas unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, im Wesentlichen ist mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwand der Bausubstanz erforderlich.

Ausbau tlw. schadhaft, verbraucht, tlw. unfertig, Fassade tlw. mit Schäden, Freisitz tlw. von Spontanvegetation überwuchert, Dacheindeckung schadhaft, Unwägbarkeiten zu evtl. erforderlicher baulicher Legalisierung von OG -Zimmeranbau Westseite und Fassadenänderung, EG – Freisitzüberdachungen, westliche Überdachung an der Garage im Grenzbereich, Grundrissabweichung Treppenhausanbau Westseite, Überdachung ehem. EG – Hauseingang / Kellereingang.

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

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bau bzw. Aufbauzeit entsprechend, gewachsenes Objekt mit tlw. unausgewogener Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, unverhältnismäßig

großer Freisitzbereich, ungünstiger Zugang zur EG – Wohnung über Differenzstufen und Kellertreppen – Austritt, funktionslose Außentreppe zum EG, Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse.

Garage / rückwärtige Überdachung – nach gewonnenem Eindruck mit Schäden.

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		Ostring 32	
Postleitzahl, Ort		96342 Stockheim - Neukenroth	
Grundstücksgröße		775	m <sup>2</sup>
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		339	m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WF		184,5	m <sup>2</sup>
WF / BGF		0,54	
Nutzfläche		Garage	
Sachwert		201.400,00 €	
Ertragswert		155.200,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		<b>200.000,00 €</b>	

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



Bild 1  
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 2  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite

Bild



3  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 5  
Pos. 01 Wohnhaus mit BBT Freisitz, Westseite



Bild 6  
Pos. 01 Nordseite



Bild 7  
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Garage, Nordseite



Bild 8  
BBT Garage, Ostseite





Bild 9  
BBT Garage mit rückwärtiger Überdachung, Westseite



Bild 10  
BBT Freisitz Südseite



Bild 11  
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite, Kelleraußentreppe



Bild 12  
BBT Freisitz Westseite, Dach



Bild 13  
Pos. 01 Wohnhaus, Zimmeranbau OG - Westseite