



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: 23.04.2024  
Gutachten Nr. 24465 w  
**für 1 K 92/23**

# Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Zweifamilienhaus** \* Fasanenleite 2 \*  
96224 Burgkunstadt \* Wohnhaus und Garage, West- und Südseite

**Grunddaten:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Coburg \* Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung \* Ketschendorfer Str. 1 \* 96450 Coburg \* Aktenzeichen 1 K 92/23 \* Beschluss ausgefertigt am 23.01.2024.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 22.04.2024

**Qualitätsstichtag:** 22.04.2024

**Wertermittlungsstichtag:** 22.04.2024

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

*Während des Ortstermins war es nicht möglich, die Einliegerwohnung zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen gewonnenem Eindruck, vorliegenden Unterlagen und den Angaben, sowie Smartphon – Fotoaufnahmen der Wohnung vom BT.*

Freistehendes Zweifamilien – Wohnhaus, eine Wohnung eigengenutzt, eine Wohnung vermietet.

915 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück mit etwas unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage, in überplanter Wohngebietslage nahe dem östlichen Ortsrand von Burgkunstadt, einer Kleinstadt im Landkreis Lichtenfels. Die Struktur der Stadt ist geprägt durch regional und überregional tätige Handelsunternehmen mit Logistikbereich, sowie mittlere und kleinere Industrie – und Gewerbebetriebe, Handwerk, Dienstleistung und Wohnnutzung. Burgkunstadt ist außerdem Standort weiterführender Schulen und sozialer Einrichtungen.

Im Umfeld neue und entsprechend strukturierte Bebauung mit 1- und 2-Familienhäusern, offene Bauweise. Örtlich gute Wohnlage.

Die Straße Fasanenfeld ist eine ausgebaute Ortsstraße mit Gehweg.

Das Wohnhaus ist ein, mit der Garage zusammengebauter Massivbau und hat EG und OG, nicht ausbaubaren Dachbodenraum und ist nicht unterkellert.

EG – Hauptwohnung - Hauseingang in offenen Windfang / Wohn -, Esszimmer / Küche mit Treppe zum OG, Abstellraum, Toilette.

EG – Einliegerwohnung – Hauseingang in den Flur, Toilette, Haushaltsraum, Wohn-, Esszimmer / Küche, Flur, Schlafzimmer, Hobbyraum, Bad / WC.

OG – Hauptwohnung – Flur mit Treppe vom EG und Einschubtreppe zum bekriechbaren Dachboden, zum EG offener Wohnraum, Schlafzimmer mit Ankleide, Bad mit WC, für Sauna vorgesehener Raum, Haushalts- und Technikraum, Zimmer.

Im EG angebaute Eingangsüberdachung mit Carport, PKW – Garage, Abstellraum tlw. Rohbau eines Schuppens.

Baujahr des Hauses ab 2020, bezogen 2022.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit Erdgas – befeuerter Therme, Fußbodenheizung, Brauchwasserbereitung zentral über die Heizung mit 400 Ltr. Speicher. Metallfenster mit 3-fach - Isolierverglasung, 2 raumhohe Fensterelemente mit Raffstores, sonst Rollos, insgesamt mit Antrieb und Einzel- und Zentralschaltung. Hauseingänge EG Metall – Haustürelemente, innen beschichtete Türen mit Futter- und Bekleidung, vereinzelt Ganzglastür.

Fußböden Vinyl- bzw. großformatige keramische Plattenbeläge. Massivdecken, tlw. abgehängte GKB – Verkleidung, gespachtelt und beschichtet. EG – OG Holztreppe mit Trittstufen und Geländer mit Glasfüllung, zum Spitzboden Einschubtreppe.

Innenwände geputzt oder GKB – Verkleidung, beschichtet oder tapeziert. Hauptwohnung Toilette Fliesensockel, Bad OG Wandfliesen raumhoch. Einliegerwohnung Toilette beschichtet, Bad Fliesensockel.

Dach Trapezblecheindeckung, Zn-Blechrinnen.

Fassade Rohmauerwerk.

Sanitär: Hauptwohnung – EG Toilette mit Wand-WC, u.P.-Spülkasten, Urinal, Waschbecken mit Unterbau. Einbauküche mit Oberfläche „Betonoptik“ und Spüle mit Quooker – Küchenarmatur. OG Bad mit Acrylwanne, schwellenloser Dusche mit Glaswandabschluss, Wand-WC mit u.P.-Spülkasten, Doppelwaschtisch mit Unterbau und Hängeschrank. Haushaltsraum mit WM-Anschluss und Ausguss, 400 Ltr.- Brauchwasserspeicher.

Einliegerwohnung – EG Toilette mit Wand – WC und u.P.-Spülkasten, Waschtisch mit Unterbau. Bad mit Wanne, schwellenloser Dusche mit Glaswandabschluss, Wand- mit u.P.-Spülkasten, Doppelwaschtisch, WM-Anschluss. Küche mit Küchenanschluss.

W-Lan im ganzen Haus.

Garage / Carport – Fassade Rohmauerwerk, Wände innen geputzt, Betonboden, Decke = Dach Holzkonstruktion, tlw. mit GKB-Verkleidung, Trapezblecheindeckung, Stahltüren, Garage Sektionaltor mit Antrieb, Schuppenanbau tlw. vorhandener Rohbau.

Außenbereich Zugang / Zufahrt im Grundstück einfache Schotterbefestigung, zur Straße und tlw. Ostgrenze Betonsteinmauerwerkssockel.

Bauzustand: Wohnhaus – nach gewonnenem Eindruck noch unfertiger Bauzustand, Fassade Rohzustand, Innenausbau noch partiell unfertig – z.B. Fertigmontagen im Haustechnikbereich, Verkleidungen im Haushaltsraum, lt. BT noch nicht ganz vollständige Dämmung im Dachboden.

Außenanlagen, bis auf Anschlussleitungen und nur tlw. fertigen Betonmauerwerkssockel noch Rohzustand.

Garage / Carport Fassade Rohzustand, Schuppen nur tlw. erstellter Rohbau.

Insgesamt steht unabweisable Fertigstellung an.

2 – Familienhaus mit individueller Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung. Das Objekt weist über das Niveau eines durchschnittlichen Wohnhauses hinausgehende, haustechnische und

Raum- und Materialgestaltung auf, relativ großer offener Wohn- und Küchenbereich ohne Windfangabschluss, fehlender Keller- / bzw. relativ geringe Abstellraumbereiche.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend. Nicht barrierefreie Verhältnisse. Mehraufwand für relativ lange Sockelmauer an der Grundstücksgrenze.

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		Fasanenfeld 2	
Postleitzahl, Ort		96224 Burgkunstadt	
Grundstücksgröße		915	m <sup>2</sup>
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		385	m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WF		284	m <sup>2</sup>
WF / BGF		0,74	
Nutzfläche		1 PKW - Garage; 1 Carport, 1 Schuppen	
Sachwert		475.600,00 €	
Ertragswert		449.300,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		<b>475.000,00 €</b>	

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



Bild 1  
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Garage, Südseite



Bild 2  
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Garage, Westseite



Bild 3  
Pos. 01 Wohnhaus, West- und Nordseite



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite und BBT Garage Nordseite



Bild 5  
BBT Garage und Schuppen, Nordseite