



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

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: 16.04.2025
Gutachten Nr. 25512 w
für 1 K 100/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Doppelhaushälfte*** Walter-Flex-Str. 32 *
96465 Neustadt bei Coburg * Wohnhaus und Garage, West- und Nordseite

Grunddaten:**Auftraggeber:**

Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 100/24 * Beschluss ausgefertigt am 11.12.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 18.03.2025

Qualitätsstichtag: 18.03.2025

Wertermittlungsstichtag: 18.03.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Einfamilien – Doppelhaushälfte und Garage, eigengenutzt, bzw. unentgeltlich überlassen.

Auf 610 m² großem Grundstück in nicht überplanter Wohngebietslage in altem Siedlungsgebiet nahe dem nördlichen Stadtrand von Neustadt b. Co.

Lage innerhalb des Großraums der Städte Neustadt und Sonnberg. 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.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Im Umfeld ältere und entsprechend strukturierte Wohnbebauung mit Doppelhäusern, offene Bauweise, E + D, Straßenerschließung mit Gehweg.

Reihengrundstück mit regelmäßigem, gebietstypischem Zuschnitt, ebene Oberfläche. Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Mit Nachbarhaus zusammengebautes Wohnhaus, Massivbau, ursprüngliches Haus mit EG und DG ohne Drepel, ca. ½ unterkellert, Anbau tlw. EG und OG, nicht ausbaubarer Dachboden, tlw. EG und flachgeneigtes Dach, jeweils nicht unterkellert.

KG - Treppe von der Küche EG, ein Kellerraum für Haustechnik.

EG – Hauseingang, Windfang, Toilette, Flur mit Treppe zum DG, Küche mit Treppenzugang zum Keller, ein Zimmer, Anbau mit Abstellraum, Durchgang zum Bad mit WC, Durchgang mit Differenzstufen zu 2 Zimmern.

Im DG /OG Treppe vom EG, Vorplatz mit Einschubtreppe zum Dachboden, 2 ½ Zimmer, Küche, Freisitz.

Im Außenbereich Doppelgarage - Massivbau mit EG und Flachdach, sowie Holzschuppen - Holzfachwerkbau mit EG und flach geneigtem Dach, jeweils nicht unterkellert.

Wohnhaus ursprüngliches Baujahr ca. 1938, ca. 1958/59 an- bzw. aufgebaut, ca. 1992 weiterer Anbau, lt. BT ab ca. 1995 Sanierungen mit Heizungseinbau, neuen Fenstern, Thermohaut, 2020 neue Dacheindeckung.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit Erdgas - befeuerten Kessel, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Brauchwasser über die Heizung. Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollos. Hauseingang Holz – Haustürelement mit Sprossenverglasung, innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung. Fußböden EG Laminat, Bahnen- und Fliesenbelag, OG / DG Laminat, Bahnenbelag, Spanplatten, Freisitz keramischer Plattenbelag, Spitzboden Bretterboden, KG Betonboden. EG und OG / DG Holzbalkendecken mit Putz- oder GKB-Verkleidung, tlw. Holzverkleidung, KG Betondecke.

EG – DG Holztreppe mit Textilbelag, KG – EG Massivtreppe mit keramischem Plattenbelag, zum Spitzboden Einschubtreppe.

Innenwände EG / OG / DG glatter Putz oder GKB- Verkleidung gestrichen oder tapeziert, tlw. Reibputzbeschichtung, EG Toilette und Bad Fliesensockel, KG einfacher Putz.

Fassade Thermohaut und Reibputz, Sockel glatter Putz, beschichtet. Freisitz Stahlgeländer.

Sanitär: EG Toilette mit Stand-WC, Druckspüler und Waschbecken, Bad mit eingebauter Wanne, Dusche, Stand-WC, Druckspüler, Waschbecken, WM-Anschluss, Küche mit Küchenanschluss. DG Küche mit Küchenanschluss.

Außenbereich Garagenzufahrt Betonpflaster, Hauszugang, Weg zum Garten und Sitzplatz Waschbetonplatten mit Stufen und Grill, Hausvorplatz Schottergarten, Garten Rasen mit Bepflanzung, Einfriedung Straßenfront Stahlzaun.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck außen normaler, tlw. ausreichender baulicher Unterhaltungszustand, tlw. mit Schäden / Verschleißerscheinungen, innen tlw. ausreichender und tlw. schlechter, rohbauähnlicher Unterhaltungszustand mit erheblichem bis hohem Reparaturanstau, entsprechender Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

Fassade tlw. mit starken Schlieren und Schadstellen. Innen KG Wände Putzschäden und Ausblühungen, Decke zum beheizten EG ungedämmt.

Ausbau EG und OG/DG verbraucht, Böden, Wand- und Deckenbehandlung schadhaft, Haustechnik und Fenster / Türen mit Schäden, Verschleißspuren, Schadensspuren von Haustierhaltung, tlw. Rohbau – ähnliche Verhältnisse, nicht sichterkennbare Dämmung zu unbeheiztem Dachboden.

Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen, Strukturputz, Faserzement – Wellplatteneindeckung.

Garage: Insgesamt normaler baulicher Unterhaltungszustand mit Verschleißspuren, Schäden und Ausblühungen am Innen- und Außenputz, An- bzw. Abschlüsse der Dachabdichtung fragwürdig.

Holzschuppen: Insgesamt normaler baulicher Unterhaltungszustand mit Verschleißspuren und Schäden.

1 – Familien - Doppelhaushälfte, durch Anbauten gewachsenes Haus mit einfachem Grundriss, einfacher Bau- und Materialgestaltung. Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. Viele relativ kleine und gefangene Räume, Bad als Durchgangsraum, Kellerzugang durch die Küche, bauphysikalische und energetische Beschaffenheit und Ausstattung den Bauzeitpunkten entsprechend. Energiepass lag nicht vor.

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		Doppelhaushälfte	
Straße, Hausnummer		Walter-Flex-Str. 32	
Postleitzahl, Ort		96465 Neustadt b. Coburg	
Grundstücksgröße		610	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		200	m ²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01		136	m ²
WF / BGF		0,68	
Nutzfläche		Garage und Holzschuppen	
Sachwert		74.600,00 €	
Ertragswert		41.100,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		75.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Garage, Nord- und Westseite



Bild 3
BBT Garage, Westseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 6
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 7
BBT Garage, Ostseite



Bild 17
BBT Holzschuppen