



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

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: 04.07.2025
Gutachten Nr. 25522 w
für 1 K 119/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus*** Am Ruhstein 2 *
96369 Weißenbrunn * Wohnhaus * Südwest- und Südostseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 119/24 * Beschluss ausgefertigt am 04.02.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 18.06.2025

Qualitätsstichtag: 18.06.2025

Wertermittlungsstichtag: 18.06.2025

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

Einfamilien – Wohnhaus, eigengenutzt.

Auf 526 m² großem Grundstück in nicht überplanter Wohngebietslage in altem Siedlungsgebiet nahe dem westlichen Ortsrand von Weißenbrunn, einer ländlichen Industriegemeinde im östlichen Landkreis Kronach mit kleineren Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Gastronomie, Landwirtschaft und Wohnnutzung.

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende gute Infrastruktur.

Im Umfeld Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohngebäuden, nördlich Gewerbegebäude, E + I und E + D - Geschossen. Offene bzw. a-typische Bauweise. Weiter südlich Gemeinbedarfsobjekte Schule und Friedhof.

Örtlich durchschnittliche, durchgrünte und belüftete Wohnlage, nördlich anschließend Gewerbegebiet.

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

Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Hanglage, an der Nordostgrenze Stützmauerabtreppung zu tieferem Nachbargrundstück.

Freistehender Massivbau mit EG und DG mit Drepel und 2 Gauben, voll unterkellert.

KG - Treppe vom EG, 3 Kellerräume, Heizraum, Waschküche mit Außenzugang.

EG – Hauseingang über Außentreppe, Eingang in das Treppenhaus mit Treppe zum KG und DG, Eingang in den EG-Bereich mit Wohnzimmer, Küche / Esszimmer, Bad mit WC, Flur, Terrasse.

DG Treppenhaus mit Treppe vom EG, Eingang in den DG -Bereich mit 2 ½ Zimmern, Toilette, Flur, Balkon.

Wohnhaus ursprüngliches Baujahr ca. 1957, ab ca. 2019 innen grundlegend modernisiert, einschließlich neuer Fenster.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit Erdgas - befeuerter Therme, Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Brauchwasser über die Heizung, zusätzlich im EG Feststoffofen. Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung und Rollos mit Antrieb, Terrasse EG kleine Markise, Keller einfache Holzfenster, Haustürelement mit Kunststeingewände. innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung, beschichtet

Fußböden Laminat und Fliesenbelag, KG Betonboden.

KG Massivdecke tlw. gedämmt, EG und DG Holzbalkendecke mit GKB-Verkleidung beschichtet, vereinzelt Paneelverkleidung.

KG – EG Betontreppe, EG – DG Treppe mit Fliesenbelag, zum Spitzboden Einschubtreppe, Eingangstreppe zum EG mit Natursteinbelag, Kelleraußeneingang Betontreppe.

Innenwände KG einfacher glatter Putz, EG / DG glatter Putz oder GKB- Verkleidung gestrichen, Außenwände lt. BT mit 10 cm Innendämmung, Bad EG Wandfliesen raumhoch, Küche Objektwand Fliesenspiegel, Toilette DG Fliesensockel ca. 2 m hoch.

Fassade mineralischer Putz, Gauben Faserzementplattenverkleidung, Bruchsteinsockel, Balkongeländer Metall mit Holzwerkstoffverkleidung.

Sanitär: EG Bad mit Acrylwanne, Wand-WC mit u.P.-Spülkasten, Waschbecken mit Unterbau und Spiegelschrank, Küche mit Küchenanschluss. DG Toilette Wand-WC und u.P.-Spülkasten, Waschbecken mit Unterbau, ein Raum mit WM-Anschluss. KG Heizraum mit WM-Anschluss.

Außenbereich Hauszugang mit Differenzstufen Natursteinbelag, Stellplatz mit Betonsockel, Hausumgang und Vorplatz Betonplattenbelag und tlw. kleiner Stützmauer, Terrasse mit Kunststeinbelag, Waschbetontreppenstufen, Holzwerkstoff - Geländerverkleidung, Nordostgrenze Stützmauer aus Betonwinkelelementen, Einfriedung Straßenfront Stahlzaun und Sockel, Garten Rasen mit Bepflanzung, Geländeverarbeitung.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck stecken gebliebene Sanierung und tlw. normaler, tlw. ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit Schäden / unfertigen Bereichen. Erheblicher Reparaturstau, entsprechender Instandsetzungs- bzw. Fertigstellungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

Fassade mit Schäden, tlw. Rohmauerwerk. Terrassenanschluss am Haus unfertig, Schornsteineinblechungen schadhaft.

Innen KG Wände Putzschäden und Ausblühungen, Decke zum beheizten EG mit tlw. unfertiger Dämmung, Fenster schadhaft, Wandputzschäden, Unratablagerung.

Ausbau EG und DG unfertig, Bodenbeläge, Wand- und Deckenbehandlung, Treppenbelag unfertig, schadhaft, Balkonbelag schadhaft, Bodenbelag höher als anschließendes Zimmer, Spitzboden unfertige Dämmung und ohne Bodenbelag, Unratablagerung, Dacheindeckung nicht staubdicht, Haustechnik tlw. unfertig.

Außenanlagen – Stellplatz unfertig, fehlendes Geländer und Instandhaltungsaufwand an der Stützmauer, Schäden an der Außeneingangstreppe zum EG.

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

1 – Familienwohnhaus mit Siedlungshausgrundriss und Baugestaltung der 50-er Jahre des 20. Jh. Bad ungünstig angeordnet im EG Südwestseite, ebenso Toilette DG, Schlafräume im DG über abgeschlossenes Treppenhaus zugänglich. Im DG kleiner Raum. Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. 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		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Am Ruhstein 2	
Postleitzahl, Ort		96369 Wweißenbrunn	
Grundstücksgröße		526	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		264	m ²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01		125	m ²
WF / BGF		0,47	
Nutzfläche			
Sachwert		185.000,00 €	
Ertragswert		153.400,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		185.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Südwestseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Südostseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Nordostseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Südwestseite



Bild 13
Grundstückszugang von der Straße