



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](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: 27.01.2025  
Gutachten Nr. 25499 w  
**für 3 K 38/24**

# Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** \* Flößerweg 11 \*  
96364 Marktrodach – Unterrodach \* Wohnhaus, Nord- und Ostseite

## **Grunddaten:**

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 38/24 * Beschluss ausgefertigt am 24.09.2024.
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	27.11.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	27.11.2024
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	27.11.2024

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

### **Objektbeschreibung zusammenfassend**

Einfamilien – Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage, eigengenutzt.

Auf 398 m<sup>2</sup> großem Grundstück in nicht überplanter Mischgebietslage im alten Ortsbereich zwischen Hauptstraße und dem Rodachfluss, festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rodach, einem Gewässer 1. Ordnung mit erweiterten Genehmigungspflichten nach Wasserrecht.

Ortsteil Unterrodach der Industriegemeinde Marktrodach, Lage innerhalb des Großraums der Kreisstadt Kronach, Naturpark Frankenwald mit bekannten Fuß- und Radwanderwegen, Land Bayern. Die Struktur des Großraums ist geprägt von kleineren und mittleren Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Tourismus, Wohnnutzung sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Die Trinkwassertalsperre Mauthaus ist ca. 12 km entfernt. Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende, durchschnittliche Infrastruktur.

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

Nach gewonnenem Eindruck gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Im Umfeld einfach strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern und kleinen Nebengebäuden / Garagen, Handwerksbetrieb / Gastwirtschaft, offene bzw. a-typische Bauweise, E + I + D bzw. E + II + D und III, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Reihengrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage mit Gefälle zum Gewässerufer. Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das Wohnhaus ist im EG ein Massivbau, im OG / DG Fachwerkbau, DG ohne Drempel, nicht unterkellert.

EG – Hauseingang mit Überdachung und Differenzstufen, Flur mit Differenzstufe und Treppe zum OG, Wohnzimmer mit Differenzstufe, Küche, Dusche / WC., Abstellraum unter der Treppe;

OG Flur mit Treppe vom EG und Stiege zum DG, 2 ½ Zimmer, Bad mit WC.

DG mit Stiege vom OG, Flur, ein einfach ausgebauter Raum ohne Aufenthaltsraumeigenschaft, ein Dachbodenraum.

Im Außenbereich Nebengebäude als Abstellraum mit Öltanks, anschließend überdachter Freisitz mit evtl. Übergriff auf Uferbereich, sowie Holzschuppen;

An der Ostgrenze Garage mit einem PKW – Stellplatz und einem Abstellraum.

Ursprüngliches Baujahr des Hauses lt. BT 18./19.Jh., in den ca. 80-er Jahren des 20. Jh. und später Dacheindeckung, Bad- und Duscheeinbau, Heizungseinbau, Elektroinstallation, Türen, Ausbau mit GKB-Verkleidung und Paneelen, Bodenbeläge, ca. 1998 neue Isolierglasfenster.

Ausstattung:

Lt. BT nicht mehr funktionierende Warmwasser – Zentralheizung mit ölbefeuertem Brenner und Heizkörpern, derzeit Beheizung und Brauchwasserbereitung mit Elektro – Einzelgeräten. Holz-Sprossenfenster mit Isolierverglasung, im EG mit Steingewänden, im OG tlw. mit Rollos. Hauseingang 2-flügliges Haustürelement, innen Füllungstüren furniert mit Futter und Bekleidung. Fußböden EG Laminat, Fertigparkett, keramischer Plattenbelag, OG Laminat und keramischer Plattenbelag, DG Spanplatten.

EG und OG Holzbalkendecken mit Paneel-, oder Holzverkleidung, DG Spanplatten- oder GKB-Verkleidung, Dachbodenraum ohne Verkleidung. EG – OG Treppe mit keramischem Plattenbelag und Holzgeländer, zum DG einfache steile Holzstiege.

Innenwände GKB- Verkleidung und Struktur-, bzw. Reibputzbeschichtung, tlw. tapeziert oder gestrichen, Dusche EG und Bad OG Wandfliesen raumhoch, Küche EG Fliesenspiegel. Dach Betonsteineindeckung, CU-Blech-Rinnen.

Fassade Strukturputz, 2 Giebeldreiecke Schieferverkleidung mit unterem 3-seitigen Profilge-simsabschluss.

Sanitär: EG Dusche mit Wanne, Stand-WC, Waschbecken, WM-Anschluss, Elektro-Durchlauf-erhitzer. Küche mit Küchenanschluss. OG Bad mit Wanne, Stand-WC, Waschbecken.

Außenbereich Haus- und Nebengebäudezugang, Garagenzufahrt Betonpflaster, Freisitzbe-reich tlw. mit Holzboden. Metallgitterzaun mit Türchen, tlw. Holzzaun.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck tlw. normaler, tlw. ausreichender baulicher Unter-haltungszustand mit durchschnittlichen tlw. starken Verschleißerscheinungen und mittlerem bis erheblichem Reparaturstau, tlw. größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

Fassade mit Schäden, fleckig, tlw. konstruktiv ungünstig vorspringender Sockel und Bauteil, Dachboden mit unzureichend befestigter Dampfbremse und fragwürdige Wärmedämmung, Unwägbarkeiten zu Holzschädlingsbefall. Ausbau EG und OG mit Verschleiß, Schäden an keramischem Plattenbelag, lt. BT nicht funktionierende Ölheizung, deshalb Heizung mit Elekt-roeeinzelgeräten, Unwägbarkeiten zu GKB – Innenverkleidung mit starkem Hohlklang, Unwäg-barkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthal-tiger Kleber, Spachtelmassen, Strukturputz. Unfertiger Ausbau im DG.

Einfache, tlw. unausgewogene Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, Böden mit Stufen / Schwellen, Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. Fehlender Keller. Relativ unwirtschaftlicher Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend, Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke, konstruktiven Merkmalen (Steinfenstergewänden, Fachwerkaußenwänden).

Tlw. fehlender Freiraum des Hauses zur Straße und Grenze.

Nachteil aus der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rodach.

Nebengebäude: Insgesamt ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit starken Verschleißerscheinungen, Schäden an der Dacheindeckung, innen im EG tlw. Rohmauerwerk, Schäden an der Decke und Boden, erhebliche Unratablagerung im Gebäude.

Unwägbarkeiten zu nicht vorgelegten genehmigten Bauakten zu Nebengebäude und überdachtem Freisitz und Schuppenanbau.

Garage: Insgesamt ausreichender baulicher Unterhaltungszustand, innen Rohmauerwerk, Rohbetonboden, tlw. unfertige Deckenverkleidung, PV-Elemente auf dem Dach funktionieren lt. BT nicht mehr.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Wohnlage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als befriedigend eingeschätzt.

## 0.1 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Flößerweg 11	
Postleitzahl, Ort		96364 Marktrodach - Unterrodach	
Grundstücksgröße		398	m <sup>2</sup>
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		208	m <sup>2</sup>
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01		114	m <sup>2</sup>
WF / BGF		0,55	
Nutzfläche		Nebengebäude und Garage	
Sachwert		84.500,00 €	
Ertragswert		82.600,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		<b>85.000,00 €</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, Westseite



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 10  
BBT Nebengebäude, Nordseite



Bild 11  
BBT Nebengebäude, Freisitz



Bild 12  
Nebengebäude, Westseite



Bild 14  
BBT Garage, Westseite



Bild 15  
BBT Garage, Südseite