



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: 25.02.2025
Gutachten Nr. 25501 w_I
für 3 K 81/23

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie KFZ Stellplatz** * Am Moosweg Flst. 185/6 *
96358 Teuschnitz – Haßlach * Garagen / Carport, Südost- und Südwestseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangs Vollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 81/23 * Beschluss ausgefertigt am 10.10.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 16.12.2024

Qualitätsstichtag: 16.12.2024

Wertermittlungsstichtag: 16.12.2024

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

KFZ – Stellplatz mit Garagen- und Carportstellplätzen, zum WST eigengenutzt.

Auf 305 m² großem Grundstück in nicht überplanter Mischgebietslage in der alten Ortsmitte von Haßlach.

Haßlach ist ein Ortsteil der ländlichen Kleinstadt Teuschnitz im nördlichen Frankenwald mit kleineren / mittleren Industrie- und Handwerksbetrieben, Einkaufsmarkt, Dienstleistung, Wohnnutzung und Landwirtschaft.

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

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende einfache Infrastruktur. Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Im Umfeld einfach strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, ehemaligem Schulhaus, Kinderspielplatz, ehemaliger Schreinerei, Garagen, Gemeinbedarfsobjekt Feuerwehrhaus, offene bzw. a-typische Bauweise, E + I + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Reihengrundstück mit fast regelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage. Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Die Garage besteht aus einer Stahlbetonfertiggarage und einer Massivgarage, der Carport ist ein, an 2 Seiten offener Holzfachwerkbau, jeweils mit EG, nicht unterkellert und mit Nachbargebäude zusammengebaut.

Garage – vom Moosweg aus befahrbar, Fertiggarage mit Einzelstellplatz, Massivgarage mit 3 Stellplätzen.

Carport – vom Moosweg aus befahrbar mit ca. 4 Stellplätzen.

Baujahre lt. Bauakten: Fertiggarage ca. 1969; Massivgarage ca. 2001; Carport ca. 2004.

Ausstattung:

Unbeheizt, Sektional- bzw. Schwingtore, tlw. mit Antrieb, Carport an 2 Seiten offen, nur mit Holzstützen. Garagen Beton- bzw. Rohbetonboden, Carport Schotter.

Fertiggarage Betondecke, Garage und Carport Holzkonstruktion des Daches bildet die Decke, Wände innen Fertiggarage gestrichen, Garage Rohmauerwerk, Carport nur Holzstützen tlw. auf Betonsockel. Flach geneigte Pultdächer, Garagen Trapezblecheindeckung, Carport bituminöse Abdichtung, innen liegende Blechrinne mit Nachbargebäude.

Fassade Garagen glatter Putz, tlw. Holzverkleidung, Carport Holzstützen und tlw. Betonsockel. Außenbereich Garagenzufahrt Betonpflaster, Carportzufahrt von Spontanvegetation überwachsene Schotterfläche, Betonstützmauer zu nördlichem Nachbargrundstück, tlw. zur Straßenfront und zur tieferen Garagenzufahrt.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck tlw. normaler, tlw. ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit durchschnittlichen bis stärkeren Verschleißerscheinungen, mittlerer bis erheblicher Reparaturstau und Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist vorhanden.

Fassade mit kleinen Schäden im Sockelbereich, Fertiggarage schadhafter Betonboden, Garagen innen Rohbauzustand, Carport Boden schadhaft mit Spontanvegetation, Dachabschluss unfertiger Eindruck. Umfangreiche Ablagerung von Autowracks und Fahrzeugschrott..

Garagenzufahrt schadhaftes Betonpflaster, Carportzufahrt schadhaft mit Spontanvegetation, Unwägbarkeiten zu Ver- und Entsorgungszusammenhängen.

Einfache, Einwecknutzung bezogene Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, Carport tlw. ungünstige Zufahrt.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend.

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		KFZ Stellplatz	
Straße, Hausnummer		Am Moosweg Flst. 185/6	
Postleitzahl, Ort		96358 Teuschnitz - Haßlach	
Grundstücksgröße		305	m²
Gebäude		Pos. 01 Garagen / Carport	
Bruttogrundfläche BG		159	m²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01			m²
WF / BGF		0,00	
Nutzfläche		4 Garagen- und 4 Carportstellplätze	
Sachwert		- €	
Ertragswert		27.400,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		27.000,00 €	

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Coburg, Abteilung für Immobilien-
zwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.



Bild 1
Pos. 01 Garagen, Südwestseite



Bild 2
Pos. 01 Garagen, Südostseite



Bild 5
Pos. 01 Carport, Südwestseite