



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
für 3 K 81/23

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Moosweg 2 *

96358 Teuschnitz – Haßlach * Wohnhaus, Südost- und Südwestseite

Ursprüngliches Baujahr des Hauses lt. BT ab 1966, bezogen 1969, nachträglich Heizkessel ca. 1989, ca. 2010 Außenputzsanierung, ca. 2014 – 2016 neue Fenster und Haustür.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung mit ölbefeuertem Kessel, 3 * 2.000 Ltr. Blechtanks, Gliederheizkörper und Thermostatventile, Brauchwasserbereitung über die Heizung, im EG funktionslose offene Kamin – Attrappe. Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. mit Sprossenteilung, Rollos. Hauseingang

Holz – Haustürelement mit Glasausschnitt, innen glatte Türen mit Limbafurnier und Futter und Bekleidung, KG Holztüren gestrichen bzw. Stahltür.

Fußböden EG und OG Mosaikparkett, Laminat, Textil- und keramischer Plattenbelag tlw. Natursteinbelag. KG Betonboden, 1 Raum PVC-Belag, Spitzboden Holzfußboden.

KG Massivdecke geputzt, EG und OG Massiv- bzw. Holzbalkendecken mit Paneel-, oder Holzverkleidung oder GKB – Verkleidung gestrichen. KG – EG und EG – OG Massivtreppen mit Natursteinstufen, zum Spitzboden Einschubtreppe. Kellerausgang Betontreppe.

Innenwände glatter Putz gestrichen oder tapeziert, EG Toilette Fliesensockel, Küche Objektwand Fliesenspiegel, OG Bad Wandfliesen raumhoch. Walmdach mit Faserzementplatteneindeckung, Blech-Rinnen.

Fassade Strukturputz, Sockel und Balkonnische keramischer Plattenbelag.

Sanitär: EG Toilette mit Stand-WC, Druckspüler, Küche mit Küchenanschluss. OG Bad mit Wanne, Stand-WC, Druckspüler, Waschbecken. KG Waschküche mit WM-Anschluss und Bodenablauf.

Außenbereich Hauszugang Betonpflaster, entlang der Ostseite Asphaltstreifen, Vorgarten Rasen mit 3-seitiger Stützmauerbegrenzung und einfachem Holzzaun, Regenwasserzisterne.

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

Fassade mit kleinen Schäden im Sockelbereich, Dachboden mit lückenhafter, unfertiger Zwischensparrendämmung. Fehlende Dämmung der Kellerdecke zum beheizten EG, Unwägbarkeiten zu ca. 35 Jahre altem Heizkessel, Putz-, bzw. Nässeschaden im Treppenhaus KG, Ausbau EG und OG mit Verschleiß, Dacheindeckung mit tlw. starkem Moosbewuchs und Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 bei Sanierungen wegen evtl. asbesthaltiger Dacheindeckung, Kleber, Spachtelmassen.

Stützmauer Vorgarten mit Risschäden.

Bauzeit – übliche Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, Zugang zum Haus und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse, kleine Sanitärbereiche. Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr vollständig entspricht.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend, Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke, konstruktiven Merkmalen (Heizkörpernischen und Außensteinfensterbänken).

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		Moosweg 2	
Postleitzahl, Ort		96358 Teuschnitz - Haßlach	
Grundstücksgröße		374	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		355	m ²
Wohn- u. Nutzfläche Pos. 01		136	m ²
WF / BGF		0,38	
Nutzfläche			
Sachwert		103.400,00 €	
Ertragswert		102.500,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		103.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Südostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Nordostseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Südwestseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Nordwestseite



Bild 13
Vorgarten und Regenwasserzisterne



Bild 14
Vorgarten - Abschlussmauer