



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: 30.08.2024
Gutachten Nr. 24482 w
für 3 K 11/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** mit Einliegerwohnung * Kreuzbergstraße
21 * 96364 Marktrodach - Unterrodach * Wohnhaus und Garage * Südost- und Südwest-
seite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 11/24 * Beschluss ausgefertigt am 12.04.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 16.08.2024

Qualitätsstichtag: 16.08.2024

Wertermittlungsstichtag: 16.08.2024

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

Während des Ortstermins war es nicht möglich, das Haus zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben befragter Behörden und zuständiger Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

Einfamilien – Wohnhaus mit möglicher 2. Wohnung und Garage / Carport in überplanter Wohngebietslage westlich des alten Ortskerns von Unterrodach.

Auf 658 m² großem Eckgrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage mit Stützmauersockel zur tieferen Kreuzbergstraße und Stützmauersockel bzw. Abböschung zum tieferen Fußweg.

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.

Im Umfeld neuere und entsprechend strukturierte Bebauung mit 1- bzw. 2-Familienhäusern, offene Bauweise, E + D – Geschosse, durchlüftetes und belichtetes Quartier.

Nach gewonnenem Eindruck gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Erschließungsstraße mit Funktion als Gemeindeverbindungsstraße vorhanden, gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Das Wohnhaus ist mit der Garage / Carport zusammengebaut, Massivbau mit EG und ausgebautem DG mit Drepel, voll unterkellert. BBT Garage Massivbau mit EG und Dachboden, nicht unterkellert.

Pos. 01 Wohnhaus –

KG - Flur mit Treppe vom EG und Ausgang zur Garage, Waschküche, Hobbyraum, Keller, Heizraum, Dusche mit WC.

BBT Garage – Zugang vom Haus über Differenzstufen, Große- und kleinere Garage, überdachter Vorplatz (Carport).

EG - Hauseingang über Differenzstufen in den Windfang mit Treppe zum DG, Treppenhaus mit Treppe zum KG, Speisekammer, Flur, 2 ½ Zimmer, Küche, Dusche / WC, Toilette, vom Wohnzimmer Ausgang zu überdecktem Sitzplatz an der Nordwestseite.

DG - Treppe vom EG, Eingang in den Flur, 2 Zimmer, 2 Räume, Bad mit WC, Loggia.

Baujahr des Hauses ca. 1985 und, spätere Modernisierungen (Fassade, Dacheindeckung, Terrassenüberdachung, Bad, Fußböden, Heizung).

Ausstattung:

Zentralheizung erdgasbefeuert, Brauchwasserbereitung zentral, im EG zusätzlich Feststoffofen, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos, im DG einzelne Dachflächenfenster, KG Kunststoffkellerfenster. Hauseingang EG Holz - Haustürenelement verglast. Innen EG und DG glatte Türen furniert, mit Futter und Bekleidung, KG glatte Türen mit Stahlzargen bzw. Stahltüren. Fußböden KG keramischer Plattenbelag, tlw. Estrich, EG Natursteinbelag, Kork, Laminat, DG Laminat bzw. Textilbelag, ein Zimmer Estrich, Bad und Loggia keramischer Plattenbelag.

KG Massivdecke gestrichen, EG Massivdecke mit Paneel- oder Holzverkleidung, tlw. Reibputzbeschichtung, DG Holzbalkendecke bzw. Sparren der Dachkonstruktion mit GKB-Verkleidung tlw. gestrichen / tapeziert, tlw. roh, tlw. Holzverkleidung / Sichtschalung. KG – EG Massivtreppe mit keram. Plattenbelag, EG – DG Massivtreppe mit Kunststeinbelag, zum Spitzboden Einschubtreppe. Außeneingang Steinstufen. Innenwände Reibputzbeschichtung, tapeziert oder gestrichen, Dusche / Bad Wandfliesen raumhoch. Dach Ziegeleindeckung mit Unterdach, CU-Blech-Rinnen.

Fassade Reibputz, tlw. Faserzementplatten-, tlw. Naturschiefer-, tlw. Holzverkleidung, Sockel keramische Plattenverkleidung.

Sanitär: KG Dusche mit Wanne, WC, Waschbecken. Waschküche mit Waschbecken, WM-Anschluss, Bodenablauf. EG Dusche mit Wanne, Waschbecken. Toilette mit WC und Waschbecken. Küche mit Küchenanschluss. DG Bad mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken. Brauchwasser über die Heizung.

Außenbereich - Garage – Massivbau, Dach Ziegeleindeckung, Wände geputzt, Fassade geputzt, tlw. Holzverkleidung, Decke geputzt, Boden einmal keramischer Plattenbelag, einmal Estrich, 2 Sektionaltore mit Handbedienung.

Carport / Überdachung mit seitlichem Mauerabschluss, Fassade Schieferverkleidung, Innen Holzverkleidung, Dach Sichtholzkonstruktion und Sichtschalung, bituminöse Abdichtung, Boden Betonpflaster.

Überdachter Sitzplatz am Wohnhaus Holzstützen, Dach Sichtholzkonstruktion und Sichtschalung, Ziegeleindeckung, Natursteinboden.

Außenanlagen - Anschluss Wasser, Strom, Erdgas, Kanal, Sat.-Schüssel.

Hauszugang und Umgang Natursteinplatten, Hofraum Betonpflaster, Betonsockel mit Holz-
zaun zur Straße, Fußweg und Hauszugang / Hofraum, Garten Rasen mit Bepflanzung und
Pflanztrögen zum Fußweg.

Bauzustand: Außer DG – Ausbau i. W. überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand
mit geringer Abnutzung, geringen Schäden.

Insgesamt angenommen Unwägbarkeiten zu Mehraufwand entsprechend TRGS 519 wegen
evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen.

Bauphysikalisch energetisch der Bauzeit entsprechend.

Zugang und Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse.

Von individuellen / subjektiven Ansprüchen beeinflusste Konzeption, Bau- und Materialgestal-
tung sowie Bauausführung.

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 (mit Einliegerwohnung)	
Straße, Hausnummer		Kreuzbergstraße 21	
Postleitzahl, Ort		96364 Marktrodach - Unterrodach	
Grundstücksgröße		658	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		396	m ²
Wohnfläche / WF		189	m ²
WF / BGF		0,48	
Nutzfläche		Garage - 2 PKW-Stellplätze; 1 Carport	
Sachwert		316.200,00 €	
Ertragswert		305.600,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		316.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Südostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Südostseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Überdachung, Südwestseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Überdachung, Nordwestseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Nordostseite



Bild 6
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Garage / Carport, Südost- und Nordostseite



Bild 7
BBT Garage / Carport, Südostseite