



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

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
Mobiltelefon: (0170) 32 31 872

Datum: 03.12.2024
Gutachten Nr. 24493 w
für 3 K 12/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt – **Kategorie Einfamilienhaus** * Neubrand 31 *

96277 Schneckenlohe * Wohnhaus, Süd- und Westseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 12/24 * Beschluss ausgefertigt am 17.07.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 11.10.2024

Qualitätsstichtag: 11.10.2024

Wertermittlungsstichtag: 11.10.2024

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Einfamilien – Wohnhaus, bereits langjährig leerstehend.

Auf 513 m² großem Grundstück in Außenbereichslage, ca. 300 m Wegstrecke vom südlichen Ortsrand Schneckenlohe entfernt.

Schneckenlohe ist eine kleine, ländliche Gemeinde mit ca. 1.000 EW im Südwesten des Landkreises Kronach, Teil der Verwaltungsgemeinschaft Mitwitz, mit kleinen Gewerbebetrieben, Dienstleistung verschiedener Branchen, Landwirtschaft und Wohnnutzung geprägt. Makrolage in einer Region, die von negativer demografischer Entwicklung betroffen ist.

Im Umfeld unbebaute Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Streuobstwiese. Straßenerschließung mit einfacherem Schotterweg.

Reihengrundstück mit regelmäßiger Zuschnitt, Hanglage.

Örtlich einfachste Außenbereichs - Lage.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau mit EG und DG, ca. 25 % unterkellert.

Am Haus angebauter, völlig ruinöser Holzschuppen.

EG – Hauseingang in Windfang, Toilette, Treppenflur mit Treppe zum DG, 2 Zimmer, Küche.

DG Flur mit Treppe vom EG, 1 ½ Zimmer.

KG ein Raum mit Außenzugang.

Baujahr des Hauses unbekannt, nach gewonnenem Eindruck geschätzt in den 60-er Jahren des letzten Jh. Verbundfenster und Kunststofffassadenverkleidung.

Ausstattung:

Einzelofenheizung, Holz – Verbundfenster, Hauseingang EG Holztür, innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung. Holzfußböden im EG und DG, KG Betonboden.

EG und DG Holzbalkendecken geputzt, KG Betondecke roh. EG – DG Holztreppe, zum Spitzboden offene Luke.

Innenwände EG und DG geputzt, Keller Rohmauerwerk. Dach Ziegeleideckung ohne Unterdach, Blech-Rinnen. Fassade Kunststoffplattenverkleidung.

Sanitär: EG kleine Toilette mit Stand-WC, Küche mit Ausguss.

Außenbereich Ruderalflächen, von Spontanvegetation überwuchert, Einfriedung Maschendrahtzaun.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck ungenügender, desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, stark vernachlässigtes Objekt mit nicht vorgenommener Instandhaltung, sehr hohem Reparaturstau. Umfassende Instandsetzung ist erforderlich, in Verbindung mit der Lage ist Abbruch einerseits zwar denkbar, aber wegen des Seltenheitswertes aufgrund der Lage wird weiterer Bestand als möglich eingeschätzt.

Gesamter Ausbau verschlissen mit erheblichen Schäden, unzureichende haustechnische Verhältnisse, Fassade mit Schäden, Dach mit tlw. offenem First, umfangreiche Unratablagerung im Haus. Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke.

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

Ungünstige bauphysikalische Beschaffenheit. Einfachste Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. unwirtschaftlicher Aufbau, der zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

Die Marktplacerbarkeit wird aufgrund der Lage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als schwierig eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

| | | |
|--|---------------------|----------------|
| Objektart | Einfamilienhaus | |
| Straße, Hausnummer | Neubrand 31 | |
| Postleitzahl, Ort | 96277 Schneckenlohe | |
| Grundstücksgröße | 513 | m ² |
| Gebäude | Pos. 01 Wohnhaus | |
| Bruttogrundfläche BG | 117 | m ² |
| Wohn- u. Nutzfläche / WF | 64 | m ² |
| WF / BGF | 0,55 | |
| Nutzfläche | --- | |
| Sachwert | 8.600,00 € | |
| Ertragswert | 4.100,00 € | |
| Vergleichswert (Trend) | - | € |
| Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs | 8.600,00 € | |

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite und anschließender Holzschuppen



Bild 14
Holzschuppen, Südseite



Bild 15
Holzschuppen, innen



Bild 16
Holzschuppen – Dach mit anschließendem südlichen Grundstück



Bild 17
Anliegerweg