



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: 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 Immobilienzwangsvollstreckung \* 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 m<sup>2</sup> 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 einfachstem Schotterweg.

Reihengrundstück mit regelmäßigem 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 Ziegeleindeckung ohne Unterdach, Blech-Rinnen. Fassade Kunststoffplattenverkleidung.

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

Außenbereich Ruderalflächen, von Spontanvegetation überwuchert, Einfriedung Maschen-  
drahtzaun.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck ungenügender, desolater baulicher Unterhaltungs-  
zustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, stark vernachlässigtes Objekt mit nicht vorge-  
nommener Instandhaltung, sehr hohem Reparaturstau. Umfassende Instandsetzung ist erfor-  
derlich, in Verbindung mit der Lage ist Abbruch einerseits zwar denkbar, aber wegen des Sel-  
tenheitswertes aufgrund der Lage wird weiterer Bestand als möglich eingeschätzt.

Gesamter Ausbau verschlissen mit erheblichen Schäden, unzureichende haustechnische Ver-  
hältnisse, 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 we-  
gen evtl. asbesthaltiger Kleber, Spachtelmassen, Kunststoffplattenverkleidung.

Ungünstige bauphysikalische Beschaffenheit. Einfachste Grundriss-, Bau- und Materialgestal-  
tung, Verkehrswege nicht barrierefreie Verhältnisse. unwirtschaftlicher Aufbau, der zeitgemä-  
ßen Bedürfnissen nicht mehr entspricht.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der Lage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Ab-  
sorptionfähigkeit des örtlichen Marktes als schwierig eingeschätzt.

### **Zusammenfassung wesentlicher Daten**

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

**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