



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  
Telefax 0 92 65 /8100

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 Immobilizarzwangsvollstreckung  
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Datum: 17.08.2023  
Gutachten Nr. 23433 w  
**für 3 K 21/23**

## **V e r k e h r w e r t – G u t a c h t e n**

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** \* Schafgasse 2 \* 96328 Küps – Schmölz  
\* Wohnhaus \* Süd- und Ostseite

**Grunddaten:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Coburg \* Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung \* Ketschendorfer Str. 1 \* 96450 Coburg Aktenzeichen 3 K 21/23 \* Beschluss ausgefertigt am 10.03.2023.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 26.07.2023

**Qualitätsstichtag:** 26.07.2023

**Wertermittlungsstichtag:** 26.07.2023

## **Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**

### **Zusammenfassende Objektbeschreibung**

Einfamilienhaus, eigen genutzt, im Mischgebiet nahe der Ortsmitte des Ortsteils Schmölz der Industriegemeinde Küps. Regionale Lage in einem Raum, der von Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit tlw. schrumpfender Bevölkerungsentwicklung betroffen ist. 299 m<sup>2</sup> großes, fast regelmäßig geschnittenes Reihengrundstück mit etwa ebener Oberfläche, an der Westseite Abböschung zu tiefer liegendem Nachbargrundstück.

Einfache Wohnlage in nicht überplantem Mischgebiet.

Massivgebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und tlw. ausgebautem Dachgeschoss tlw. mit Drempel, nicht unterkellert.

Im EG Hauseingang vom Windfang in den Flur mit Treppe zum OG, 1 Zimmer mit Ausgang zur Terrasse, Küche, weiterer Flur, Toilette, Bad, Kellerraum, ehem. Heizraum.

Im OG Flur mit Treppe vom EG und zum DG, 2 Zimmer und 2 \* ½ Zimmer, Balkon.

Im DG Flur mit Treppe vom OG und zum Spitzboden, kleiner Flur, 2 Räume und nicht ausgebauter Dachboden.

Ursprünglich Vorkriegsbau, ca. in den 70-er Jahren des 20. Jh. Heizungseinbau, Kunststofffenster mit Rollos, ca. 1984 Wohnhausanbau, nach dem Jahr 2000 neue Dacheindeckung wegen Sturmschaden.

Insgesamt bauzeittypisches, durch Anbau gewachsenes Einfamilienhaus mit dementsprechender Konzeption, einfacher Baugestaltung und Bauausführung.

Ausstattung Warmwasser – Zentralheizung nicht in Betrieb, Kessel und Heizkörper funktionslos, deshalb Einzelöfen, Brauchwasserbereitung mit Elektroboiler, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos bzw. liegende Dachflächenfenster.

Böden Bahnenbeläge, keramische Platten, Holzdielen, Mosaikparkett, ein Raum Betonboden. Decken EG Holzbalkendecke mit GKB-Verkleidung, tlw. Kappengewölbe, OG und DG geputzt oder GKB-Verkleidung, gestrichen, tlw. Holzverkleidung. Eingang Metall – Haustürelement, innen einfache Holztüren bzw. glatte Türen mit Futter und Bekleidung, ehem. Heizraum Stahltüren, Ziegeldacheindeckung mit Unterspannbahn, Zn – Rinnen, Fassade Reibputz.

Sanitär - EG Toilette mit Stand-WC und a.P.-Spülkasten, Fliesensockel. Bad mit eingebauter Wanne, Waschbecken, WM-Anschluss, Wandfliesen raumhoch. Küche mit Küchenanschluss.

Außenbereich Hauszugang Waschbetonplatten bzw. Betonpflaster, Westseite tlw. Waschbetonplatten, Südseite Schotter. Straßenfront tlw. Hecke und Pfosten, Westseite Baum / Sträucher.

Wohnhaus in ausreichendem, tlw. schlechtem Bauzustand, von Schäden / Mängeln beeinflusst, Heizung und tlw. Rollos nicht funktionstüchtig, Ausbau wegen unterlassener Instandhaltung / Instandsetzung desolat, erheblicher Reparaturstau. Bauphysikalisch / energetisch Bauzeit- bzw. Ausbauezeit entsprechendes Haus mit konstruktiven Schwachpunkten, deshalb nur eingeschränkt zukunftsgerecht. Es besteht sowohl unabweisbarer als auch disponibler Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand.

Die Marktplacierbarkeit wird im Zusammenhang mit der Lage, Objektgröße und Beschaffenheit als eingeschränkt eingeschätzt.

### Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Schafgasse 2	
Postleitzahl, Ort		96328 Küps - Schmölz	
Grundstücksgröße		299	m <sup>2</sup>
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		299	m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WF		147	m <sup>2</sup>
WF / BGF		0,49	
Sonst. Nutzflächen:			
DG Räume		29	m <sup>2</sup>
Sachwert Grundstück		43.800,00 €	
Ertragswert Grundstück		33.000,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		<b>44.000,00 €</b>	

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



Bild 1  
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite



Bild 2  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 3  
Pos. 01 Wohnhaus Westseite



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Grenze Nordseite