



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: 02.10.2025
Gutachten Nr. 25535 w
für 3 K 23/25

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer) * 1/4 MEA + SE** Wohnung 1 im KG-, Erd- und Obergeschoss im Wohnhaus Am Bühl 3 * 96337 Ludwigsstadt
Gesamtgebäude – Südseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilien-zwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 23/25 * Beschluss ausgefertigt am 28.03.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 09.07.2025

Qualitätsstichtag: 09.07.2025

Wertermittlungsstichtag: 09.07.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Während des Ortstermins war es nicht möglich, die Wohnung 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.

Abgeschlossene Eigentumswohnung – „umgewandeltes“ Wohnungseigentum – ¼ MEA und SE Wohnung Nr. 1 im Keller-, Erd- und Obergeschoss.

In einem 2- Familien - Wohnhaus in nicht überplantem Wohngebiet am westlichen Ortsrand von Ludwigsstadt.

Ludwigsstadt ist eine ländliche Kleinstadt im nördlichen Landkreis Kronach mit kleineren / mittleren Industrie- und Handwerksbetrieben, Einkaufsmärkten, Dienstleistung und Wohnnutzung. Macrolage in einer Region, die von negativer demografischer Entwicklung betroffen ist.

Im Umfeld durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern als Einzelhäuser, offene bzw. a-typische Bauweise, E + D bzw. E + I + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

1.134 m² großes Reihengrundstück mit unregelmäßig tiefem Zuschnitt, Nordhanglage von der Straße aus ansteigend mit Unwägbarkeiten zu Hangwasseranfall.

Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Ursprüngliches Baujahr des Hauses vor 1964, lt. Bauakten ab ca. 1977 Anbau im KG, ab ca. 1978 Aufstockung und Heizungseinbau, ca. 1986 innen fertiggestellt, Fassade noch unfertig. Freistehendes Haus. Das Haus hat tlw. EG und ausgebautes DG mit Drempel, tlw. EG und OG, angenommen nicht ausgebauten Spitzboden, voll unterkellert, Keller an der Straßenseite voll über Gelände. Im KG/EG/DG - SE 1 Nutzung unbekannt, im EG und OG SE 2 angenommen eigen genutzt.

KG – Eingang an der Straßenseite in SE 1 mit 2 Räumen, davon einer mit Treppe zum EG, Bad.

Gemeinschaftliches Eigentum: Garage mit rückwärtigem Ausgang und Treppe, 2 Keller, Flur, Heizungs- und Tankraum.

EG – SE 1 mit 2 Räumen, WC, Abstellraum, Flur mit Treppe vom KG.

Außentreppen von der Straße bis auf EG – Höhe, offener Außeneingang in SE 2. Balkon an der Nordseite nicht zugeordnet, deshalb Einordnung als gemeinschaftliches Eigentum.

DG – SE 1 ein Raum mit Treppe vom EG. Anschließender Bereich OG - SE 2.

Spitzboden nicht zugeordnet, deshalb Einordnung als gemeinschaftliches Eigentum.

In der Teilungserklärung / Aufteilungsplan und über Gebrauchsregelung nicht zugeordneter kleiner Holzschuppen im südlichen Grundstücksbereich wird als gemeinschaftliches Eigentum eingeordnet.

Sondernutzungsrechte / Gebrauchsregelungen sind angenommen nicht vorhanden.

Ausstattung gemeinschaftliches Eigentum:

Fassade KG Verkleidung mit Natursteinriemchen, EG / OG / DG tlw. Faserzementplattenverkleidung, tlw. alter- bzw. Rohputz und Rohmauerwerk, Balkon Beton mit Plattenbelag und Holzgeländer. Dacheindeckung Betondachsteine, PVC- bzw. Blechrinnen. Garage Blechschwingtor.

KG angenommen: Heiz-/ Tankraum, Keller, Garage Estrich, Wände- und Massivdecke geputzt, einfache Fenster, Stahl- bzw. Holztüren, Öl-befeuertes Heizkessel mit Brauchwasserspeicher, 4 Batterietanks.

KG / EG / DG – Wohnung SE Nr. 1

Ausstattung Wohnung SE Nr. 1: Holzfenster mit Isolierglas und Rollos, tlw. Kunststoff- bzw. einfaches Stahlfenster.

Angenommen: Zentralheizung mit Heizkörpern und Thermostatventilen, Brauchwasserbereitung zentral über die Heizung, Böden Bahnen- und Plattenbeläge, Treppe KG – EG massiv, EG – DG Holztreppe, Wände geputzt oder GKB-Verkleidung, gestrichen, tapeziert, Decken geputzt, gestrichen. Eingang SE 1 Stahlblechtür, innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung. Sanitär - Bad mit eingebauter Wanne, WC, Waschbecken, Wandfliesensockel. Küche Küchenanschluss, WC mit Stand-WC.

Außenanlagen gemeinschaftlich: Anschlussleitungen, Garagenzufahrt Betonpflaster, Hauseingang EG Betonplatten, Außentreppen Natursteinbelag bzw. Naturstein, zur Straße kleine Stützmauer mit Holzzaun, rückwärtig Kelleraußentreppe angenommen Betonstufen, einfache Gartenanlage mit Rasen / Spontanvegetation. Geländeverarbeitung.

Gemeinschaftliches Eigentum – innen angenommen Bauzeit- bzw. An- und Umbauzeit entsprechender, normaler Bauzustand mit mittleren Gebrauchsspuren und Schäden / Mängeln, Fassade unfertig, Eindruck von stecken gebliebener Sanierung. Unwägbarkeiten wegen evtl. asbesthaltiger Baustoffe.

SE 1 innen angenommen – Wohnung mit mittleren Gebrauchsspuren / Schäden und Verschleiß, Unwägbarkeiten zu evtl. asbesthaltigen Baustoffen (z. B. Fliesenkleber, Spachtelmasse, Reibputz).

Nicht barrierefreie Verhältnisse. Bauphysikalisch / energetisch der Bau- bzw. An- und Ausbauzeit entsprechend.

Es besteht im gemeinschaftlichen Eigentum und im SE 1 Investitionsbedarf.

Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum angenommen nicht gebildet.

Wohnungseigentum im Zweifamilienhaus. Durch nachträgliche Gliederung umgewandeltes Wohnungseigentum, das sich ungünstig über Räume im KG, EG und DG mit Treppenverbindung erstreckt, insgesamt unorganischer, unwirtschaftlicher und verschachtelter Aufbau, tlw. fragwürdige Aufenthaltsraumeigenschaft, zeitgemäßen Bedürfnissen nicht mehr entsprechend. Durch Anbau- und Umbau gewachsenes Objekt mit davon beeinflusster Grundriss- und Baugestaltung, WC im EG mit unzureichenden Stell- bzw. Bewegungsflächen. 1 Raum mit ausschließlicher Nordausrichtung, fehlender ausschließlich nutzbarer Balkon.

Durch die Gliederung nach dem WEG mit Einfluss aus der Kompliziertheit von WEG - Regelungen und den im örtlichen Bereich herrschenden Marktverhältnissen für Wohnungseigentum in derartigem Objekt ist von schwieriger Marktplacierbarkeit auszugehen.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)
Straße, Hausnummer		Am Bühl 3
Postleitzahl, Ort		96337 Ludwigsstadt
Grundstücksgröße	1.134	m ²
		1/4 MEA + SE Nr. 1
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus
Bruttogrundfläche BG		m ²
Wohnfläche / WF/NF SE 1	87	m ²
WF / BGF		
Nutzfläche		1/4 MEA an PKW- Garagenstellplatz und kleinem Holzschuppen
Sachwert		
Ertragswert		37.700,00 €
Vergleichswert		
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		38.000,00 €

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



Bild 1
Pos. 01 Gesamtgebäude, Nordseite



Bild 2
Pos. 01 Gesamtobjekt, Nord- und Ostseite



Bild 3
Pos. 01 Gesamtobjekt, Nord- und Ostseite



Bild 4
Pos. 01 Gesamtobjekt, Westseite



Bild 5
Pos. 01 Gesamtobjekt, Südseite



Bild 6
Grundstück Südseite mit Holzschuppen