



Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellt 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

Datum: 03.04.2025  
Gutachten Nr. 25509 w  
**für 3 K 35/24**

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das  
Amtsgericht Coburg  
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung  
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

# Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** \* Kehlbacher Str. 33 \*  
96337 Ludwigsstadt \* Wohnhaus und Garage, Ost- und Nordseite

**Grunddaten:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Coburg \* Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung \* Ketschendorfer Str. 1 \* 96450 Coburg \* Aktenzeichen 3 K 35/24 \* Beschluss ausgefertigt am 23.10.2024.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 21.02.2025

**Qualitätsstichtag:** 21.02.2025

**Wertermittlungsstichtag:** 21.02.2025

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

Mit Garagengebäude zusammengebautes Einfamilien – Wohnhaus, eigengenutzt.

Auf 611 m<sup>2</sup> großem Grundstück in nicht überplanter Wohngebietslage nahe dem 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 Einzel- und Doppelhäuser, offene bzw. a-typische Bauweise, E + D bzw. E + I + D, Straßenerschließung mit Gehweg.

Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Nordhanglage von der Straße aus ansteigend mit Unwägbarkeiten zu Hangwasseranfall.

Örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau, mit der Garage zusammengebaut. Das Haus hat EG, OG sowie ausgebautes DG ohne Drempel, mit 2 Gauben, nicht unterkellert.

EG - Hauseingang in den Windfang im Garagenanbau, Eingang in den Flur mit Treppe zum OG, 1 ½ Zimmer, Abstellraum, Kellerraum und Waschküche.

Im OG Flur mit Treppe vom EG und zum DG und Ausgang auf das Flachdach der Garage, ein Zimmer, Küche, Bad mit WC, Abstellraum.

Im DG Flur mit Treppe vom OG und Einschubtreppe zum Spitzboden, 1 ½ Zimmer, Dusche mit WC.

Die Garage ist ein Massivbau, mit dem Wohnhaus und Nachbargarage zusammengebaut. Die Garage hat EG und OG mit Flachdach, nicht unterkellert.

EG – Hauseingang über Differenzstufen in den Windfang zum Wohnhaus, kleiner Abstellraum, Treppe zum höheren südlichen Garten und zum Garagen - OG, PKW – Garage.

OG Treppenraum mit Treppe vom EG und Ausgang zum Flachdach der Garage und südlichem Garten, sowie ein Abstellraum.

Baujahr des ursprünglichen Hauses ist unbekannt, angenommen vor dem 2. Weltkrieg, ca. 1954 Um- und Aufbau des Wohnhauses, ab 2005 Sanierungen - Dacheindeckung, Fenster / Türen, Ausbau mit Haustechnik, Elektro - Marmorheizung, Böden, 2012 Thermohaut, Edelstahl - Außenschornstein.

Baujahr der Garage ca. 1969 bis ca. 1973, danach Fertigstellungsarbeiten, tlw. neues Dach.

Ausstattung:

Elektro – Marmorplattenheizung, zusätzlich 1 Feststoffofen, Brauchwasserbereitung mit Elektroboiler, Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Hauseingang EG Kunststoff – Haustürelement, innen glatte Türen furniert, mit Futter und Bekleidung. Fußböden Laminat, Textil- und keramische Plattenbeläge, im EG tlw. Betonboden. Holzbalkendecken, geputzt oder mit GKB – Verkleidung, gestrichen oder tapeziert, tlw. Strukturplattenverkleidung. EG - OG und OG – DG eingestemmte Holzterrasse mit Tritt- und Setzstufen, zum Spitzboden Einschubterrasse.

Innenwände geputzt oder GKB – Verkleidung, gestrichen oder tapeziert, Bad OG und Dusche DG Wandfliesen raumhoch mit Bordüren, Küche Objektwand Fliesenspiegel.

Dacheindeckung Metaldachpfannen mit Unterdach, Zn - Blechrinnen.

Fassade Thermohaut ohne Oberputzbeschichtung, Gauben Schieferverkleidung, Sockel keramische Plattenverkleidung.

Sanitär: OG Bad mit eingebauter Sechseck - Acrylwanne, Wand-WC mit u.P.-Spülkasten, Waschbeckenanschluss. Küche mit Küchenanschluss. DG Dusche mit eingebauter Wanne, Wand - WC mit u.P.-Spülkasten und Waschbecken.

Garage Glasbausteinfenster, Eingang Holztürelement, Stahltür- und Kunststofftür, Garage Stahlschwingtür, Eingang zu Wohnhaus keramischer Plattenbelag, sonst Betonboden, EG Massivdecke gestrichen bzw. roh, OG Holzbalkendecke ohne Verkleidung, Wände innen geputzt. EG – OG Betonterrasse. Fassade mineralischer Putz, Flachdach, Straßenseite OG Holzgeländerverkleidung, EG und OG Flachdächer mit Abdichtung.

Außenbereich westlich des Hauses einfache Betonbefestigung mit Stufenzugang von der Straße. Südlich schmaler befestigter Weg entlang des Hauses und daran ansteigender Steilhang mit erkennbarer Felsstruktur und Spontanvegetation, einfache Betonterrassstufen.

Bauzustand: Wohnhaus - nach gewonnenem Eindruck normaler, tlw. mäßiger baulicher Unterhaltungszustand mit Schäden / Mängeln. Mittlerer Instandsetzungs-, Instandhaltungs- bzw. Fertigstellungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

Ausbau tlw. schadhaft, verbraucht, Haustechnik und Fassade unfertig.

Garage nach gewonnenem Eindruck normaler, baulicher Unterhaltungszustand mit Schäden / Mängeln. Mittlerer Instandsetzungs-, Instandhaltungs- und Fertigstellungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich. Ausbau unfertig tlw. mit Schäden / Mängeln.

Außenanlagen mit Schäden. Garten Südseite Steilhang mit Spontanvegetation.

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

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bau bzw. Ausbauzeit entsprechend.

Gewachsenes Objekt mit einfacher, etwas unausgewogener Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung, nicht barrierefreie Verhältnisse, Keller nur in EG - Niveau, tlw. geringe Raumhöhe und eingeschränkte Aufenthaltsraumeigenschaft, ungünstige Nordhanglage, von der Bebauung ansteigender Steilhang, fehlender Freiraum zur Straße.

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	
Straße, Hausnummer		Kehlbacher Straße 33	
Postleitzahl, Ort		96337 Ludwigsstadt	
Grundstücksgröße		611	m <sup>2</sup>
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		201	m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WF		111	m <sup>2</sup>
WF / BGF		0,55	
Nutzfläche		Garage	
Sachwert		113.200,00 €	
Ertragswert		108.100,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		<b>113.000,00 €</b>	

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



Bild 1  
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 2  
Pos. 01 Wohnhaus, Nord- und Westseite



Bild 3  
Pos. 01 Wohnhaus, Ostseite - OG



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 5  
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite



Bild 6  
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 16  
BBT Garage, Nordseite



Bild 17  
BBT Garage Nordseite, Hauseingang



Bild 18  
BBT Garage, Nordseite - OG

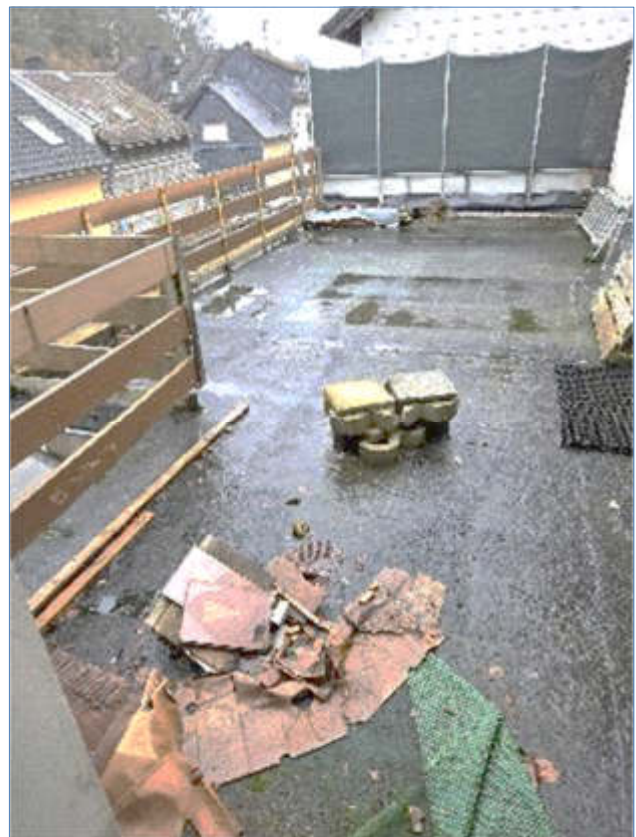


Bild 19  
BBT Garage, Flachdach über EG



Bild 23  
Grundstück Südseite



Bild 24  
Grundstück Südseite mit Treppe