



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
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: 18.12.2023
Gutachten Nr. 23451 w
für 3 K 52/23

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Ernst-Dreefs-Str. 30 *

96364 Marktrodach - Unterrodach * Wohnhaus, Ostseite

**Grunddaten:
Auftraggeber:**

Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilien-
zwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450
Coburg * Aktenzeichen 3 K 52/23 * Beschluss aus-
gefertigt am 08.08.2023.

Tag der Ortsbesichtigung: 02.11.2023 und 05.12.2023

Qualitätsstichtag: 05.12.2023

Wertermittlungsstichtag: 05.12.2023

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Während des Ortstermins war es nicht möglich, das Haus zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen, von der Gläubigerin zur Verfügung gestellten Fotoaufnahmen vom Gebäudeinnern, sowie Angaben befragter Behörden und zuständiger Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

Mit Schuppen zusammengebautes Einfamilien – Wohnhaus, angenommen ungenutzt, leerstehend.

Auf 110 m² großem, hinter liegendem Grundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Hanggrundstück, in nicht überplanter Mischgebietslage nahe dem südlichen Ortsrand. Mit nur einfachem, schmalem und nicht ausgebautem Fußwegzugang über die davor liegenden Fremdgrundstücke Flst. 347, 345 und das eigene Flst. 346 zur öffentlichen Straße, ohne dingliche Sicherung von Zugang und Versorgungsleitung. Fehlender Anschluss an Abwasserkanal. An 3 Seiten Grenzbebauung, an der Nordseite geringer Überbau / Überhang auf das Fremdgrundstück Flst. 342, als unentgeltlich geduldet angenommen.

Ortsteil Unterrodach der Industriegemeinde Marktrodach, Lage innerhalb des Großraums der Kreisstadt Kronach, Naturpark Frankenwald mit bekannten Fuß- und Radwanderwegen, Land Bayern. Die Struktur des Großraums ist geprägt von kleineren und mittleren Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Tourismus, Wohnnutzung sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Die Trinkwassertalsperre Mauthaus ist ca. 12 km entfernt. Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende, durchschnittliche Infrastruktur.

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern und gewerblichen Betriebsgebäuden, offene bzw. a-typische Bauweise, E + D bzw. E + I – Geschosse, westlich anschließend Grünland / Gehölz.

Nach gewonnenem Eindruck gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Erschließungsstraße vorhanden, gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Das Wohnhaus ist angenommen ein Massiv- und Fachwerkbau mit EG, OG und ausgebautem DG ohne Drempel, nicht unterkellert.

Angenommen einfache Grundrissteilung, im OG Nordseite mit Balkon.

Baujahr des Hauses unbekannt, nach Eindruck von außen und vorhandenen Unterlagen angenommen Sanierungen im Rahmen der Instandhaltung während des bestimmungsgemäßen Gebrauchs, z.B. Kunststofffenster mit Rollos, Bad, Kachelofen.

Ausstattung:

Angenommen Heizung Einzelöfen bzw. Kachelofen, Brauchwasserbereitung mit Einzelgeräten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos, Hauseingang EG Kunststofftür. EG und OG/DG innen gestemmte Türen mit Futter und Bekleidung, beschichtet. Fußböden angenommen einfache Bahnen- und Plattenbeläge.

Decken angenommen Holzbalkendecken geputzt oder mit GKB – Verkleidung gestrichen oder tapeziert. EG – OG und OG - DG angenommen Holztreppe. Außeneingang Treppe mit keramischem Plattenbelag. Innenwände angenommen tapeziert oder gestrichen, Bad und Küche angenommen Wandfliesensockel. Dach Ziegeleindeckung, Blech-Rinnen.

Fassade EG mineralischer Putz, OG und DG Schieferverkleidung. Balkongeländer Stahl. Schuppen Bretterverkleidung.

Sanitär: angenommen Bad mit Wanne, WC und Waschbecken, Küche mit Küchenanschluss.

Schuppen angenommen Holzfachwerk- und tlw. Massivbau mit EG und OG / DG, nicht unterkellert, Satteldach Holzkonstruktion mit Wellplatteneindeckung, Fassade Holzverkleidung und tlw. Putz.

Außenbereich Anschluss Wasser, Strom, Abwassergrube, Hauszugang mit Sockelmauer und von Spontanvegetation überwuchertem Zugangsweg im Grundstück. Einfachste Einfriedung.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck von außen nur tlw. ausreichender Bauzustand mit umfangreichen Schäden, beeinflusst von stark vernachlässigter bzw. unterlassener Instandhaltung und evtl. durch Wasserschaden.

Wohnhaus – Fassade mit Schäden, Dachfläche durchgebogen, Balkonplatte / Überdachung schadhafter Eindruck, Eingangstreppe ohne Geländer, angenommen verbrauchter Innenausbau. Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Konstruktion / Wanddicke.

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

Hoher und umfassender Instandsetzungs- und Herrichtungsaufwand wird als erforderlich eingeschätzt.

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend.

Nach von außen gewonnenem Eindruck unausgewogene einfache Grundriss-, Bau- und Materialgestaltung und Fassadengestaltung, Hauszugang von der öffentlichen Straße nur sehr eingeschränkt über Fremdgrundstück möglich, außerdem fehlt dingliche Sicherung für Zugang und Versorgungsleitungen. Fehlender Freiraum zu Grenzen.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Wohnlage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als eingeschränkt eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Ernst-Dreffs-Straße 30	
Postleitzahl, Ort		96364 Marktrodach - Unterrodach	
Grundstücksgröße		110	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		176	m ²
Wohnfläche / WF		116	m ²
WF / BGF		0,66	
Nutzfläche		1 Holzschuppen	
Sachwert		20.700,00 €	
Ertragswert		19.700,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		20.700,00 €	

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



Bild 1
Zugangshinweis am Schuppen des Nachbarhauses Flst. 347



Bild 2
Zugangsweg an der Westseite von Flst. 347 und Flst. 345



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus und BBT Holzschuppen, Ostseite



Bild 4
BBT Holzschuppen - Südseite



Bild 5
BBT Holzschuppen, Ausschnitt Ostseite



Bild 6
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Ostseite



Bild 7
Pos. 01 Wohnhaus, Ost- und Nordseite



Bild 8
Grundstückszugang über Flst. 346