



Von der IHK Coburg

öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

Exposé

Das Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe ist nicht gestattet und ausschließlich dem Amtsgericht Coburg vorbehalten.

Objekt:	Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Carport
Adresse:	Kronacher Straße 43, 96337 Ludwigsstadt
Gemarkung:	Ludwigsstadt
Flurnummer:	1031/2
Grundstücksgröße:	0,0796 ha
Aktenzeichen:	3 K 55/22
Wertermittlungstichtag:	9. März 2023
Gutachten:	vom 27.3.2023 - vollständiges Gutachten mit weiteren Bauplänen und Innenfotos ist einzusehen beim Amtsgericht Coburg

Verkehrswert: 55.000,00 €



Grundstücksangaben:

Lagemerkmale:

des Ortes:	Ludwigsstadt ist eine ca 4.000 Einwohner zählende Stadt im nördlichen Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken und im Bundesland Bayern. Die gewerbliche Struktur ist vorwiegend geprägt durch kleinere Gewerbe- und Industriebetriebe sowie den Fremdenverkehr. Ludwigsstadt liegt im Naturpark Frankenwald und direkt an der B 85.
im Ort:	Das Anwesen liegt im südlichen Außenbereich von Ludwigsstadt in einem engen Tal.
Infrastruktur:	In Ludwigsstadt befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfes, Post und Bank, Ärzte und Apotheke, Kindergarten und Schule, Ämter und Sport- und Freizeiteinrichtungen; weitere Ämter und medizinische Einrichtungen in Kronach.
Verkehrslage:	Es besteht Bus- und Bahnverbindung. Die nächste Bushaltestelle ist rund 10 bis 15 Gehminuten entfernt.
Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht aus Wiesen- und Waldflächen. Im Süden führt direkt an dem Anwesen die Bundesstraße 85 nach Ludwigsstadt vorbei und oberhalb des Anwesens die mehrgleisige Bahnlinie Lichtenfels-Probstzella-Saalfeld (Frankenwaldbahn), so dass eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf Straßen- und Schienen-Verkehrslärm vorliegt.

Planungsmerkmale:

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigsstadt weist den Bereich, in dem sich das Anwesen befindet, aus als landwirtschaftliche Nutzfläche.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nach Auskunft des örtlich zuständigen Bauamtes nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, sondern im Außenbereich nach § 35 BauGB.
Bodenordnung:	Lt Auskunft der Behörde sind derzeit keine Bodenordnungsmaßnahmen geplant.

Erschließung:

Straße:	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Hierbei handelt es sich um eine Bundesstraße ohne Gehwege und mit starkem Verkehr. Die Straße kann von dem zu bewertenden Grundstück nur über eine Brücke (Betonplatte) über den Haßbach erreicht werden.
Anschlüsse:	Es ist mit folgenden Anschlüssen versehen: Wasser, Strom über Dach, Abwasserentsorgung über abflußlose 3-Kammer-Klärgrube

Beiträge:	<p>Straße: Da es sich um eine Bundesstraße handelt, wurden in der Vergangenheit keine Beiträge für die Straßenerschließung erhoben oder bezahlt.</p> <p>Wasser: Hierbei handelt es sich um Bestand. Es wird insofern derzeit von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.</p> <p>Abwasserentsorgung: Nach Auskunft des Landratsamtes Kronach wurde bis zum Jahr 2015 der Bau einer biologischen Kleinkläranlage gefordert. Bei einem Neubezug des Gebäudes muß der Eigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis (incl. Sachverständigengutachten) für die Abwasserbeseitigung einholen, da die Kleinkläranlage erlaubnispflichtig ist. Mögliche Käufer des Anwesens müssen also die Abwasserentsorgung überprüfen lassen und in jedem Fall nachrüsten.</p>
<p>Nutzung: bestehend:</p> <p>möglich:</p>	<p>Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn-, einem Nebengebäude und einem Carport. Die Gebäude befinden sich, soweit erkennbar, innerhalb der katastermäßigen Grenzen. Die Ufermauern der Haßlach befinden sich außerhalb der Umzäunung des zu bewertenden Anwesens, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese nicht zum Grundstück gehören.</p> <p>Die Grundstücksnutzung ist entsprechend § 35 BauGB beschränkt auf den Bestandserhalt der Gebäude.</p>
<p>Beschaffenheit: Gestalt:</p> <p>Topographie:</p> <p>Baugrund:</p>	<p>Die Gestalt des Grundstücks entspricht im Wesentlichen einem langgezogenen Dreieck.</p> <p>Es ist nahezu eben.</p> <p>Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Einfluß zweier oberirdischen Vorfluter, die zusätzlich eine sorgfältige Dränung erforderlich machen. Der Haßbach (Gewässer 3. Ordnung) umfließt das Anwesen im Westen und Süden und der Mühlgraben im Westen und Norden.</p>
<p>Überschwemmungsgebiet:</p> <p>Kleinkläranlage:</p>	<p>Nach Auskunft des Landratsamtes Kronach liegt das Anwesen weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Ebenso wenig liegt es in einem Wasserschutzgebiet.</p> <p>Das Grundstück hat keinen öffentlichen Kanalananschluß. Die Abwasserbeseitigung erfolgte bisher über eine abflußlose Grube. Nach Auskunft des Landratsamtes Kronach muß zwischenzeitlich jede Klärgrube in eine Kleinkläranlage biologisch nachgerüstet und abgenommen werden. Dies ist für das zu bewertende Anwesen bis heute nicht geschehen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass bei einem Neubezug des Wohngebäudes, der Eigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis einholen (Sachverständigengutachten), die Abwasserentsorgung überprüfen und nachrüsten muss.</p>

Gebäudebeschreibung:

1. Wohngebäude:

Gebäudetyp:	Zweigeschossiges, voll unterkellertes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Das Untergeschoss bzw. Kellergeschoss ist ebenerdig.
Baujahr:	vor 1938
Bauakten:	Es liegen Pläne über ein Straßen- und Flußaufsehergebäude mit Forstaufseherwohnung vor. 1964 wurden Zeichnungen über Bestandspläne gefertigt.
Renovierungen:	Es wurden in den 1990er Jahren bis vermutlich zum Jahr 2007 an dem Gebäude Renovierungs- und Sanierungsarbeiten ausgeführt: außen: Sanierung der Außenfassaden, Einbau einer neuen Dacheindeckung mit Dachrinnen und Fallrohren innen: Einbau einer Gaszentralheizung, Erneuerung der sanitären Anlagen
Leerstand:	Es kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude seit ca 2012 nicht mehr bewohnt ist.

Konstruktion:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	UG: Mauerwerk und Findlingsmauerwerk 1.OG /2. OG: Mauerwerk, auch Holzfachwerk möglich
Innenwände:	Mauerwerk, auch Holzfachwerk möglich
Decken:	UG: preußisches Kappengewölbe 1. OG/2. OG: vermutlich Holzbalkendecken
Dach:	Walmdach: Holz-Pfettendach mit Ziegeldacheindeckung, Holzverschalung Dachgaube mit Verkleidung, Spenglerarbeiten Zinkblech
Kamine:	gemauert, Kaminkopf Schieferverkleidung
Fassade:	UG: Findlings-Sichtmauerwerk, Naturstein-Sichtmauerwerk 1. OG/2. OG: schwarze Schindeln (Faserzement-Fassadenplatten) teilweise auch Naturschieferverkleidung
Treppen:	UG: Betontreppe mit Fliesenbelag 1.OG: Holztreppe mit Holzgeländer 2. OG: Holztreppe mit Holzgeländer
Heizung:	Flüssiggas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Baujahr 1990
bes. Bauteile:	Dachgaube

Gliederung: Die Aufteilung der Räume entspricht im Wesentlichen den beigefügten Plänen. Im 1. und 2. Obergeschoss befindet sich jeweils eine abgeschlossene Wohnung.

Ausstattung:

Untergeschoss:

Böden:	Estrich, Steinbelag, Fliesenbelag
Wände:	Putz gestrichen
Decken:	Putz gestrichen
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung, Metallgitter
Türen:	Hauseingangstüre: Holztüre sonst einfache Holztüren
Elektro:	Standardausstattung

1. Obergeschoss:

Böden:	Laminat- und Kunststoffbodenbelag, Toilette mit Fliesenbelag
--------	--

Wände: Putz- oder Gipskartonplatten gestrichen oder tapeziert
 Badezimmer halbhoch gefliest, teilweise Paneelverkleidung
 Küche mit Fliesenspiegel

Decken: Putz- oder Gipskartonplatten gestrichen oder tapeziert,
 teilweise Holz-, Paneel- oder Styroporverkleidungen

Fenster: Osten/Süden/Westen:
 isolierverglaste Holzfenster, außenseitige Verkleidung mit Aluminiumprofilen
 Norden: isolierverglaste Holzfenster
 Toilette mit isolierverglastem Kunststofffenster

Türen: Furniertüren oder Sperrholztüren in Holz-Umfassungszargen

Heizung: Flachheizkörper, Plattenheizkörper

Elektro: in jedem Raum ausreichende Licht- und Stromauslässe
 Warmwasserbereitung über E-Boiler

Sanitär: Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken,
 Toilette mit Waschbecken und WC
 Küche mit Spülenanschluß

Wohnfläche: Wohnfläche: 60,86 m²

2. Obergeschoss:

Böden: Holzdielen, Laminat- und Kunststoffbodenbelag

Wände: Putz- oder Gipskartonplatten gestrichen oder tapeziert
 Badezimmer teilgefließt, Küche mit Fliesenspiegel

Decken: Putz- oder Gipskartonplatten gestrichen oder tapeziert,
 oder auch Holz- oder Paneelverkleidungen

Fenster: Osten/Süden/Westen:
 isolierverglaste Holzfenster, außenseitige Verkleidung mit Aluminiumprofilen
 Norden: isolierverglaste Holzfenster
 Toilette mit isolierverglastem Kunststofffenster
 Aufbau-Außenrollläden
 Die Rollläden decken einen Teil der Fensterscheibe im oberen Bereich ab.

Türen: Furniertüren oder Sperrholztüren in Holz-Umfassungszargen, eine Falttüre

Heizung: Flachheizkörper, Plattenheizkörper

Elektro: in jedem Raum ausreichende Licht- und Stromauslässe

Sanitär: Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken,
 Toilette mit Waschbecken und WC,
 Küche mit Spülenanschluß

Wohnfläche: Wohnfläche: 60,86 m²

Energetische Eigenschaften:

Es ist die Energie-Einsparverordnung zu beachten. Es liegt kein Energieausweis vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes entspricht den gültigen Wärmeschutzanforderungen der Baujahre.

Barrierefreiheit: Es ist im gesamten Gebäude keine Barrierefreiheit gegeben. Der Zugang zu den Wohnräumen ist nur über eine Treppenanlage möglich.

Pflegezustand: Der Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend als ungepflegt anzusehen (siehe Verkehrswertgutachten).

Baumängel/

Bauschäden: Es sind Baumängel und -schäden im Gebäude vorhanden (siehe Verkehrswertgutachten).

2. Nebengebäude:

Gebäudetyp: Eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Es handelt sich um ein ehemaliges Stallgebäude.

Baujahr: vor 1938

Bauakte: Baugenehmigung:

1938 Anbau einer Holzlege und Vergrößerung der Waschküche

Renovierungen: Die Holzwände der Holzlege wurden durch Gasbetonmauerwerk ersetzt.

Konstruktion:

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk oder Holzwände

Innenwände: Mauerwerk oder Holzwände

Decken: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach: Holzpfettendach mit Betonstein-Dacheindeckung
Spenglerarbeiten Zinkblech

Fassade: Putz gestrichen oder Holzverkleidung

Treppen: Holzstiege

bes. Bauteile: Vordach

Ausstattung:

Erdgeschoß:

Böden: Beton oder Estrich oder Steinboden

Wände: Putz gestrichen oder Holzverkleidung

Decken: Putz gestrichen

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Türen: Holztüren, Holztor

Elektro: Standardausstattung

Sanitär: Waschküche mit Wasseranschluß

Dachgeschoss:

Böden: Laminatbodenbelag

Wände: Putz- oder Gipskartonplatten gestrichen oder tapeziert

Decken: Putz- oder Gipskartonplatten gestrichen oder tapeziert

Fenster: isolierverglaste Dachflächenfenster

Türen: Holztüren

Heizung: Flachheizkörper

Elektro: Standardausstattung

Pflegezustand: Der Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend als ungepflegt anzusehen (siehe Verkehrswertgutachten).

Baumängel/

Bauschäden: Es sind Baumängel und -schäden im Gebäude vorhanden (siehe Verkehrswertgutachten).

3. Carport:

Gebäudetyp: Erdgeschossiger Doppelcarport mit Flachdach.

Baujahr: 1992

Konstruktion:

Gründung: Punktfundamente

Außenwände: Holzständerwerk mit Holzwänden (offene Konstruktion)

Decken: Holzbalkendecke

Dach: Dachpappe, Spenglerarbeiten Kunststoff

Fassade: Holz

Pflegezustand: Der Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend als ungepflegt anzusehen (siehe Verkehrswertgutachten).

Baumängel/

Bauschäden: Es sind Baumängel und -schäden im Gebäude vorhanden (siehe Verkehrswertgutachten).

4. Außenanlagen

Hof- und Wege-
flächen:

Asphaltflächen und Betonflächen

Gartenanlagen: in geringem Umfang mit Rasenflächen, Baum- und Buschbestand, Hecken

Einfriedung

und Tore:

Holz-Metall-Eingangstor vor der Brücke

Maschendrahtzaun und Holzlattenzaun zwischen Betonpfosten,

Holzlattenschutz im südlichen und östlichen Bereich

Zustand:

Der Zustand des Anwesens ist als ungepflegt anzusehen.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach - Außenstelle Kronach -

Kaulanger 1
96317 Kronach

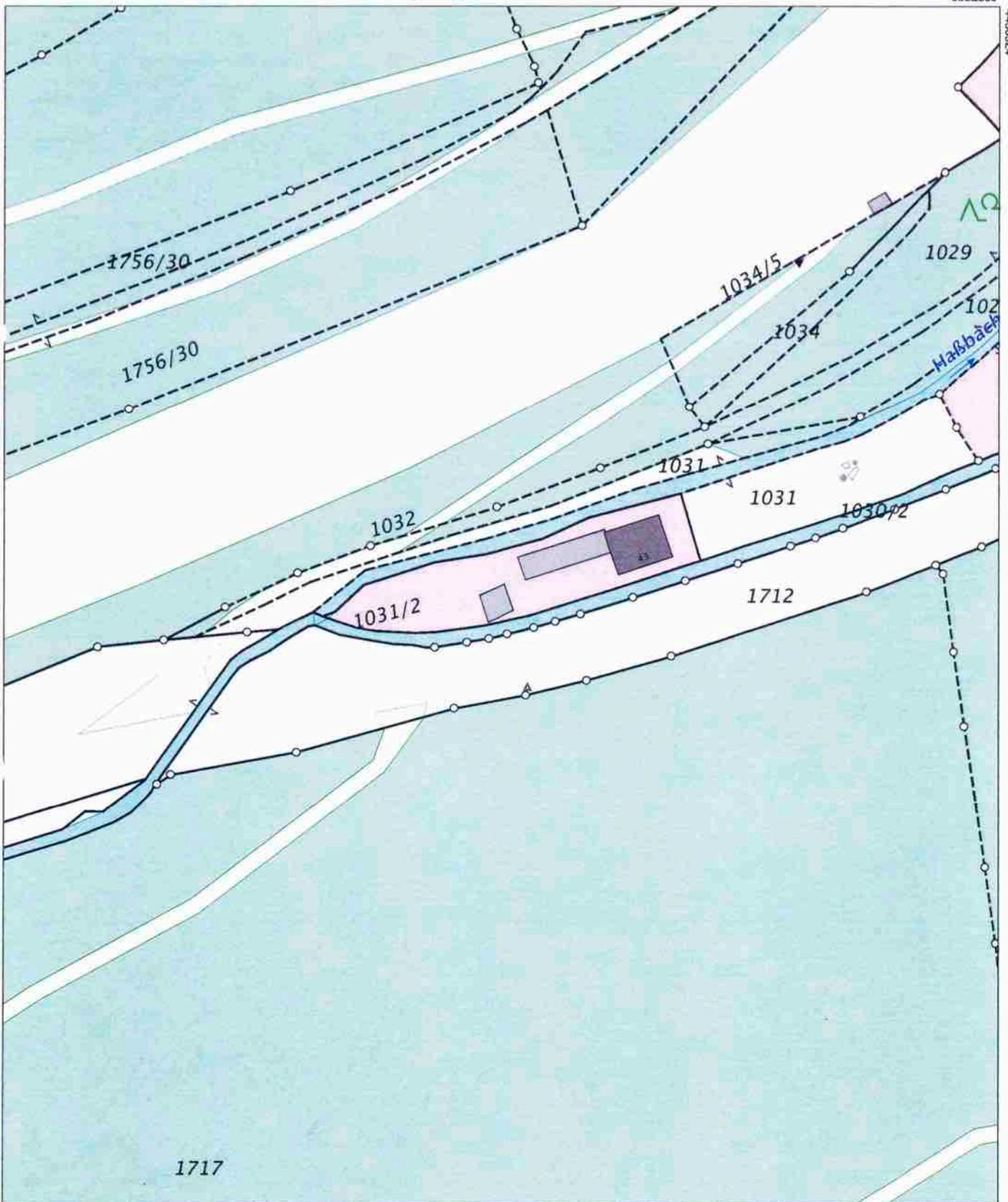
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 17.11.2015

Flurstück: 1031/2
Gemarkung: Ludwigsstadt

Gemeinde: Ludwigsstadt
Kreis: Kronach
Regierungsbezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

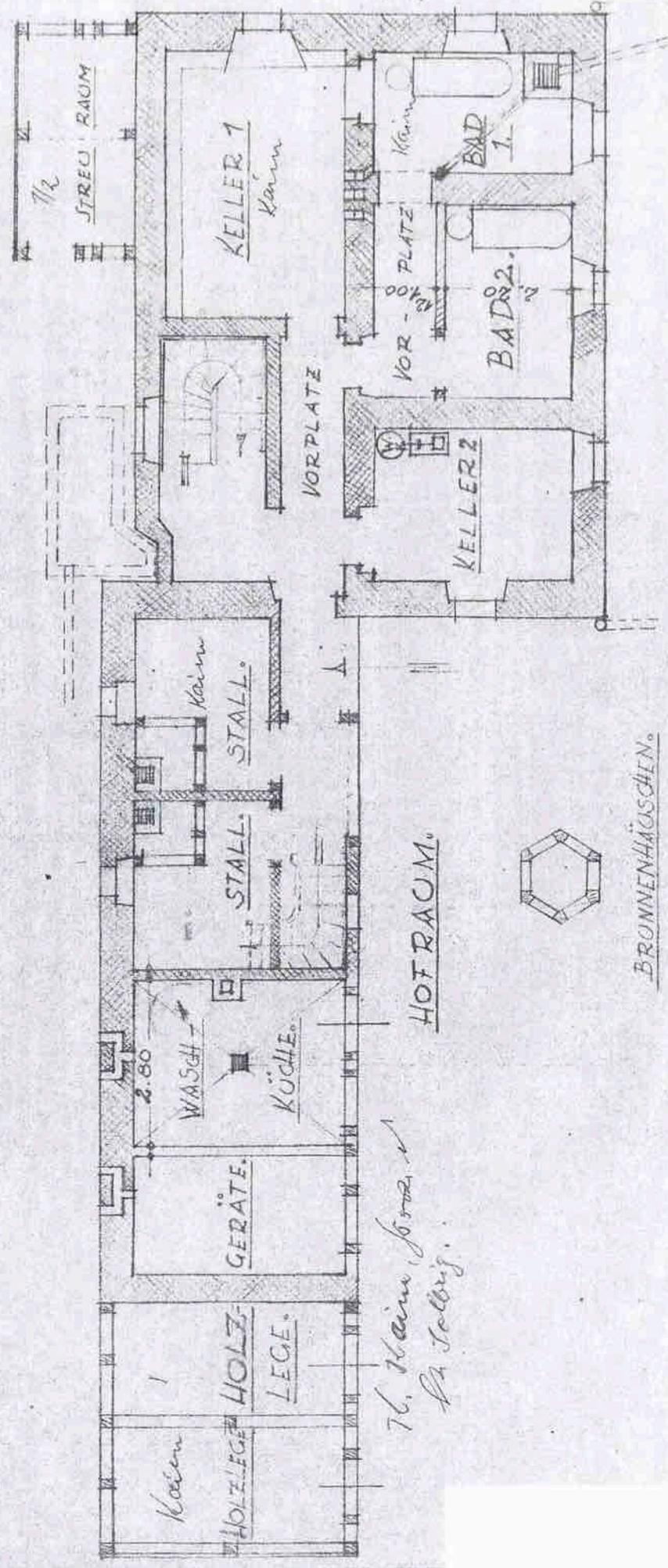
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

STRASSEN. u. FLOSSAUFSIEHERGEBÄUDE:

BEI LUDWIGSSTADT.

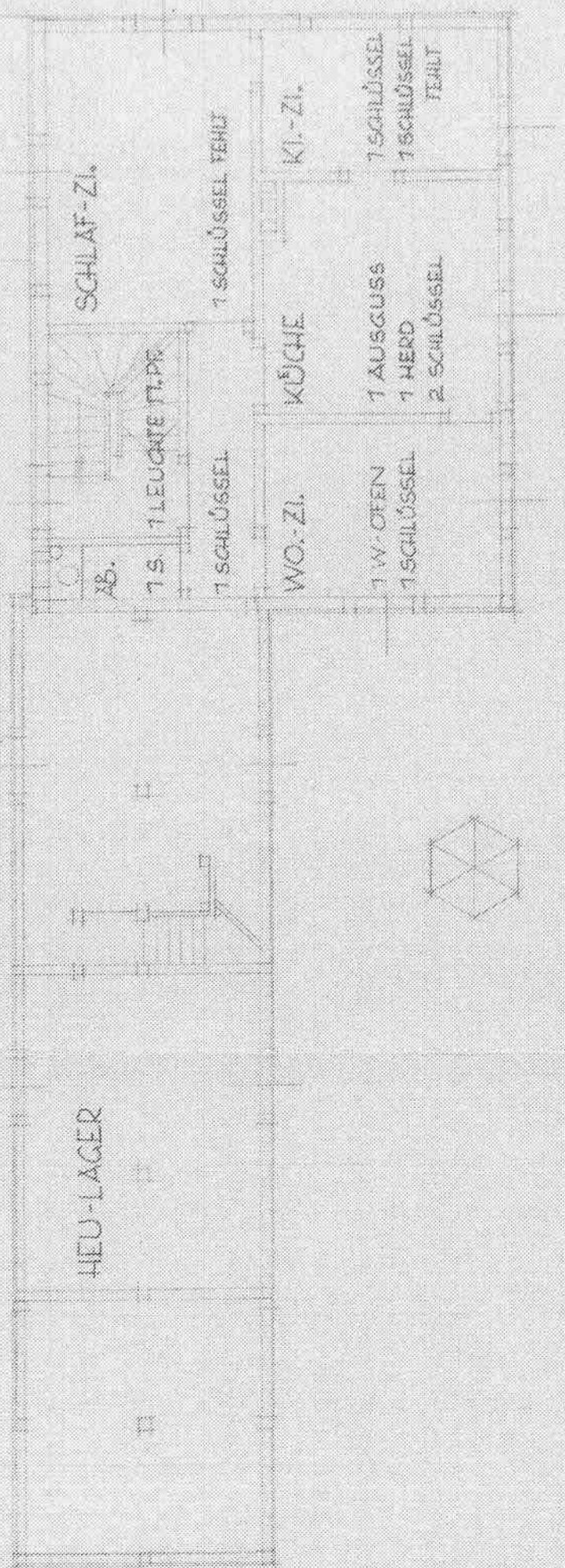
MIT FORSTWARTSWOHNUNG.

KELLERGEHOSS M. 1:100



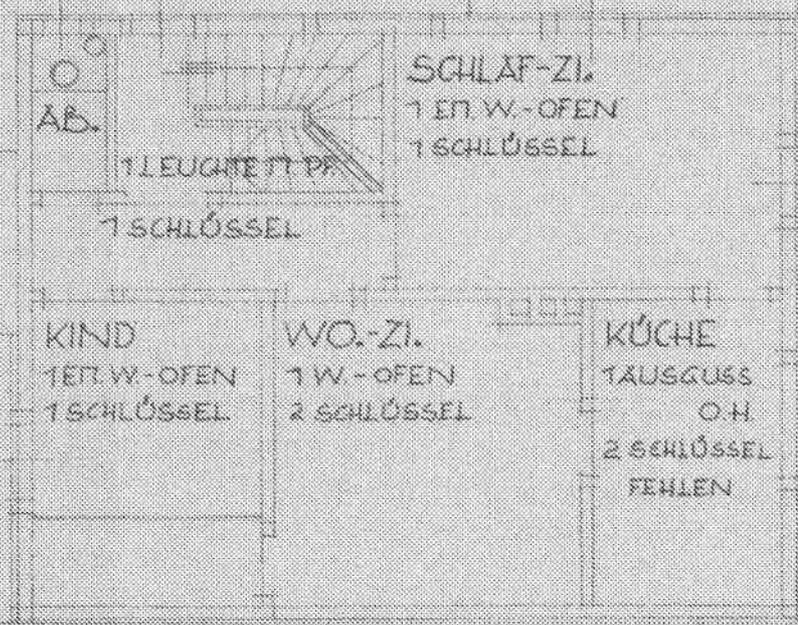
*76. Kellern, 6000, 1
da Teilung.*

BRUNNENHÄUSCHEN.



1. OBERGESCHOSS

STRASSEN- U. FLOSSAUFSEHERGEBAUDE LEINENFÜHLE		
GRUNDRISS		
MASSSTAB	1:100	FL. NR.
DATE	20.1.1964	DURCH: W



2. OBERGESCHOSS

Strassen- u. Flussaufsehergebäude - Ludwigsstadt
mit Forstaufseherwohnung.

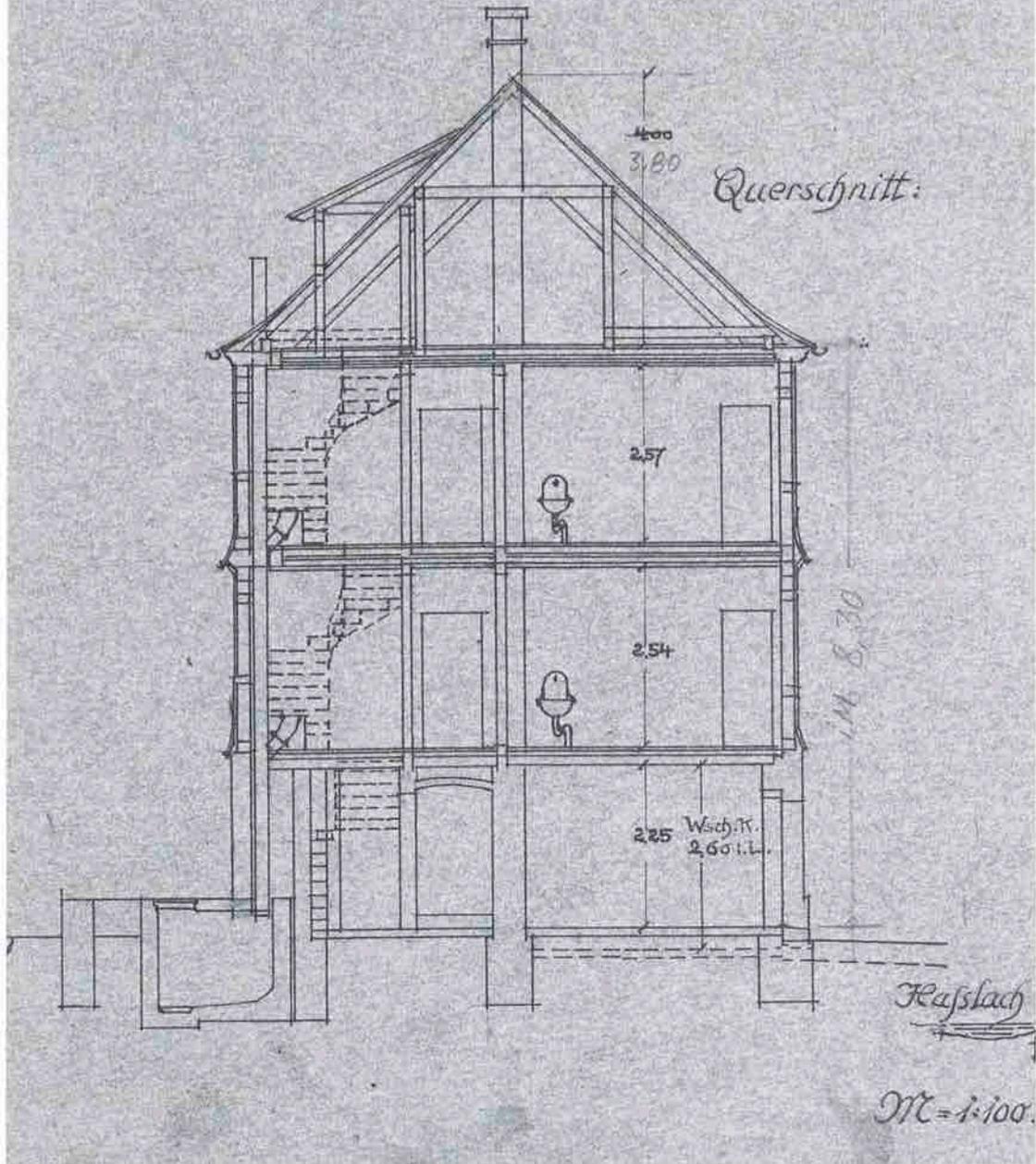




Bild 01: Blick von der Bundesstraße auf das gesamte Anwesen: Carport, Nebengebäude, Wohngebäude.



Bild 02: Blick auf die Zufahrt von der Bundesstraße zum Grundstück. Die kleine Brücke führt über den Haßbach.



Bild 03: Blick auf die Südostfassade des Wohn- und des Nebengebäudes. Oberhalb des Anwesens führt die Bahnlinie Lichtenfels-Probstzella-Saalfeld vorbei.



Bild 04: Blick auf die Südost- und Nordostfassade des Wohngebäudes.



Bild 05: Blick auf das Untergeschoss der Südostfassade des Wohngebäudes.



Bild 06: Blick auf die Nordostfassade des Wohngebäudes.

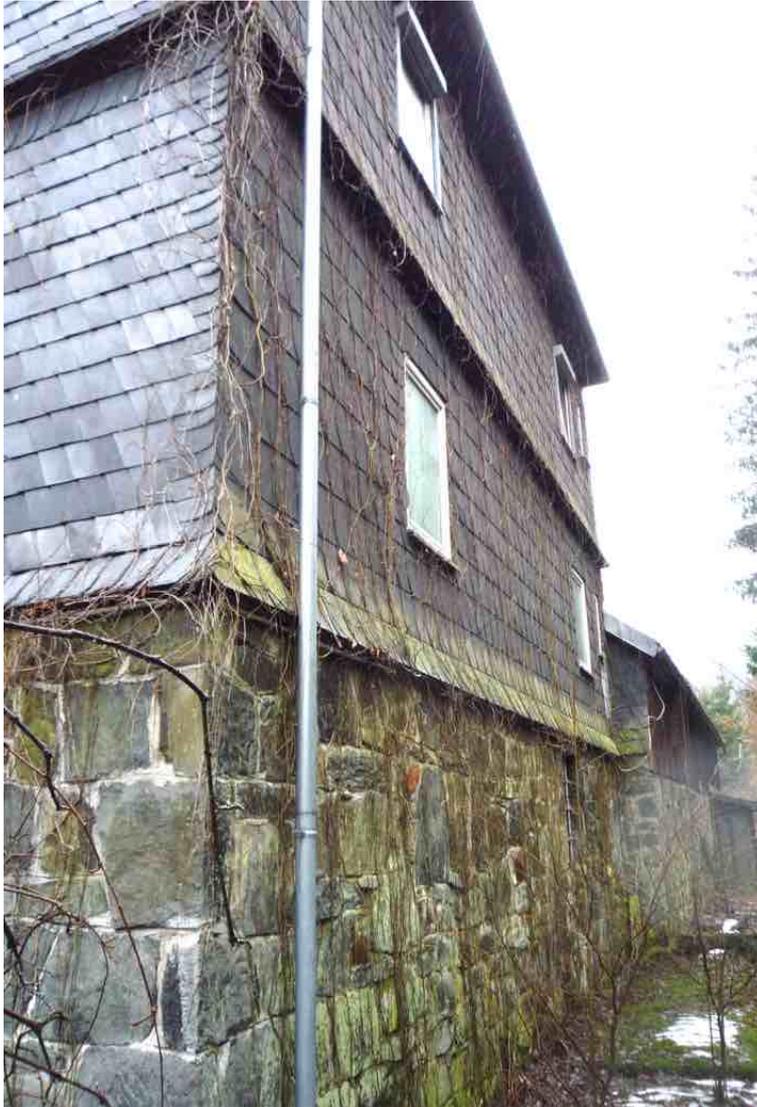


Bild 07: Blick auf die Nordwestfassade des Wohngebäudes.



Bild 08: Blick auf die Nordwestfassade des Nebengebäudes.



Bild 09: Blick auf die Südostfassade des Nebengebäudes.



Bild 10: Blick von Westen auf das gesamte Anwesen.