



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: 31.03.2021
Gutachten Nr. 21314 w
für 2 K 62/20

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Einfamilienhaus** * Am Mühlholz 6 *

96369 Weißenbrunn - Reuth * Wohnhaus und Garagen * Nord- und Ostseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 2 K 62/20 * Beschluss ausgefertigt am 29.10.2020.

Tag der Ortsbesichtigung: 03.02.2021

Qualitätsstichtag: 03.02.2021

Wertermittlungsstichtag: 03.02.2021

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Einfamilien – Wohnhaus mit Garagen, eigen genutzt, auf 490 m² großem Grundstück im Ortsteil Reuth der ländlichen Industriegemeinde Weißenbrunn (ca. 2.850 EW).

Ortsteil Reuth überwiegend geprägt von Wohnnutzung.

Lage in einer Region, die von negativer demografischer Entwicklung und damit einhergehend, zumindest partiell, von städtebaulichen Funktionsverlusten aus strukturell dauerhaftem Leerstand betroffen ist.

Im Umfeld neuere Bebauung mit Einfamilien - Wohnhäusern U+E+D und im weiteren Umfeld Mehrfamilienhäuser.

Örtlich gute Wohnlage in überplantem Wohngebiet.

Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Südhanglage, an 2 Seiten Grenzbebauung ohne Freiraum.

Straßenfront / Tiefe ca. 20 m / ca. 25 m.

Erschließung über ausgebaute Ortsstraße mit Gehweg.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau, mit Satteldach und 5 Gauben, sowie kleinem Quergiebel, es hat EG, DG mit Drempel und nicht ausgebauten Spitzboden, ist voll unterkellert, KG - Südseite voll über Gelände. An 2 Giebelseiten angebaute Garagen mit KG, EG und DG jeweils ohne Drempel. Westliche Garage ohne Trennwandteilung zur anschließenden Nachbarga-
rage.

Im südlichen Gartenbereich kleiner Holzpavillon mit polygonalem 6-Eck – Grundriss.

EG - Wohnhaus – Eingang in Windfang / Diele mit Treppe zum DG und KG, Gastzimmer, Flur / Durchgang zur Garage, Toilette und Abstellraum. Von der Diele Eingang in Wohn-, Esszimmer und Küche, Loggia / Balkon mit Treppe zum Garten.

An der Westseite angebaute Garage mit Treppe zum KG, an der Ostseite angebaute Garage mit Stiege zum Dachboden.

DG – Wohnhaus - Diele mit Treppe vom EG, 2 Bäder mit WC, 3 Zimmer, davon ein Zimmer mit Ankleide. Zugang zum Dachboden über der westlichen Garage mit Heizraum und gedämmtem Bodenraum.

KG – Wohnhaus – Flur mit Treppe vom EG, 2 Zimmer, davon eines mit Außentür, Küche, Bad mit WC, Kellerraum; Haustechnikraum;

Unter der westlichen Garage Abstellraum mit Treppe zum EG und Außentür.

Unter der östlichen Garage einfacher Abstellraum mit Außenzugang.

Wohnhaus Baujahr lt. Bauakte und Angaben von BT 1998 / 99.

Ausstattung:

Warmwasser – Zentralheizung, Erdgas - befeuerte Therme und frei stehender Brauchwasserspeicher im Dachboden der Garage westlich.

Im EG alles Fußbodenheizung, im DG Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Bäder Fußbodenheizung und zusätzlich Handtuchheizkörper. Im KG Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen. Im EG zusätzlich Feststoff - Kamin mit geschlossenem Brennraum und Warmluftfunktion.

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG und KG mit Rollos.

Fußböden keramische Plattenbeläge, Holzdielen, Laminat, Dachboden einfach gebrettert; Decken mit Paneelverkleidung, bzw. tlw. gestrichen. Dacheindeckung Betondachsteine, CU. - Blechrinnen / Fallrohre, Fassade Strukturputz, Gauben Faserzementplatten – Verkleidung, Balkon verzinktes Geländer, Außentreppe zum Balkon Stahltreppe. Innen furnierte Türen mit Futter und Bekleidung, tlw. Stahltüren. Hauseingang Metalltürelement, verglast, Klingel / Videokamera / Code / Alarmanlage.

Sanitär: EG Gäste – Toilette mit WC, Urinal und Waschbecken, Küche mit Küchenanschluss; DG Bad mit eingebauter Acryl – Eck - Whirlpoolwanne, Eckdusche, WC, Urinal, Doppelwaschbecken, Wäscheabwurfschacht zum KG;

Bad mit eingebauter Acryl-Wanne, Dusche, WC, Waschbecken.

KG Bad mit eingebauter Acrylwanne, WC und Waschbecken; Küche mit Küchenanschluss, Haustechnikraum mit 2 WM-Anschlüssen.

Im DG Zimmer mit Einbauschränk bzw. Ankleide mit eingebauten Regalen.

PV – Aufdachanlage, lt. BT mit 12 kWp, Kollektoren lt. BT auf dem Dach des Bewertungsobjektes und Nachbarhaus (Anlage im Wert nicht mit erfasst).

Garage westlich KG Fliesenboden, Decke gestrichen, Kunststoff-Fenster und Außentür mit Isolierverglasung. EG Fliesenboden, Decke gestrichen, Sektionaltor mit Antrieb, Kunststofffenster mit Isolierverglasung. DG Estrich, Heizraum Decke GKB – Verkleidung, sonst Dämmung und Luftdichtung.

Garage östlich KG innen Rohbau, außen Kunststofftür. EG Betonboden, Holzbalkendecke ohne Verkleidung, Holzstiege zum Dachboden, Sektionaltor mit Antrieb, DG nicht ausgebauter Bodenraum.

Pavillon im Garten aus Holz - Blockbohlen, Zeltdach mit Holzverkleidung bildet die Decke, Boden USB-Platten, aufgedoppelte Holztür, Grill, Elektroanschluss.

Außenbereich Straßenseite Betonpflaster mit Pflanzbeet, Gartenseite Vorplatz Zimmer Betonplattenbelag, Garten Rasen mit Bepflanzung, Stützmauer und Holzzaun. Regenwasserzisterne ca. 6,5 m³ für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung.

Bauzustand:

Wohnhaus normaler baulicher Zustand, durchschnittliche, partiell stärkere Verschleißerscheinungen, schleppende Instandhaltung, partiell Schäden / Mängel.

Paneeldecken- und Schrägen tlw. mit schadhafte Anschlüssen, keramische Bodenbeläge und keramische Wandverkleidung / Paneeldecken tlw. abgerissene, schadhafte Anschlussfugen, KG Vorratsraum Rohdecke.

Garage westlich Verschleißerscheinungen, Heizraum DG Anschluss Wand / Dachschräge abgerissen, GKB-Verkleidung roh.

Garage östlich KG innen Rohbauzustand, EG Holzbalkendecke ohne Verkleidung, Antrieb Sektionaltor lt. BT defekt.

Unwägbarkeiten zu partiell abweichender Fassadengestaltung (Fenster).

Es besteht tlw. Investitionsaufwand.

Bauphysikalisch / energetische Beschaffenheit der Bauzeit entsprechend.

Einfamilien – Wohnhaus in örtlich guter Wohnlage. Das Objekt weist über das Niveau eines durchschnittlichen Wohnhauses hinausgehende individuelle und subjektiv beeinflusste Gestaltung, außerdem gehobene Merkmale auf, z. B. großzügiger Wohnbereich im EG, großzügiger Schlaf- und Sanitärbereich im DG und zusätzlicher Ausbau im KG.

Im EG Zugang zur Küche nur durch das Ess-/ Wohnzimmer.

Im DG zumindest tlw. nur eingeschränkte Aufenthaltsraumeigenschaft aufgrund geringer Fenstergröße.

Zugang zum südlichen Garten aufgrund der beidseitigen Grenzbebauung nur durch das Haus bzw. die Garage westlich mit geschoßhohen Treppen, erhöhter Aufwand bei Instandhaltung und Instandsetzung.

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		Am Mülholz 6	
Postleitzahl, Ort		96369 Weißenbrunn - Reuth	
Grundstücksgröße		490	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		355	m ²
Wohnfläche / WF		232	m ²
WF / BGF		0,65	
Nutzfläche		Garagen / Abstellräume / Pavillon	
Sachwert		334.800,00 €	
Ertragswert		308.400,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		335.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus und Garagen, Nordseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus und Garagen, Ostseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus und Garagen, Südseite



Bild 4
BBT Garage westlich, Südseite



Bild 5
BBT Pavillon