



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: 10.05.2024
Gutachten Nr. 24467 w
für 3 K 95/23

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Doppelhaushälfte** * Schloßwiesen 8 *

96364 Marktrodach - Oberrodach * Nordost- und Nordwestseite

Grunddaten:**Auftraggeber:**

Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 95/23 * Beschluss ausgefertigt am 19.02.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 18.04.2024

Qualitätsstichtag: 18.04.2024

Wertermittlungsstichtag: 18.04.2024

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, sowie Angaben befragter Behörden und zuständiger Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.

Mit Hs. Nr. 8 a zusammengebaute angenommen eigen genutzte Einfamilien – Doppelhaushälfte.

Auf 469 m² großem Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt und ebener Oberfläche, in nicht überplanter Wohngebietslage nahe dem östlichen Ortsrand des Ortsteils Oberrodach.

Tlw. Überbau eines Holzschuppens von Grundstück Flst. 207/5 auf Flst. 216/1 mit ca. 13 m².

Ortsteil Oberrodach 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 durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, offene bzw. a-typische Bauweise, E + D bzw. E + I – Geschosse.

Nach gewonnenem Eindruck gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

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

Das Wohnhaus ist mit dem Haus auf Flst. 216/2 zusammengebaut, angenommen Massivbau mit EG und ausgebautem DG mit Drempel, ca. 85 % unterkellert.

Nach vorliegenden Bauakten Bauzeit übliche Grundrissteilung.

EG Hauseingang über Differenzterre, Flur mit Treppe zum DG und KG und Ausgang über weitere Differenzterre zum Hofraum mit überdachtem Platz, Küche und 3 Räume, Flur.

DG Flur mit Treppe vom EG, tlw. überbauter Raum von Flst. 216/1 auf Flst. 216/2, Überbau ca. 2,5 m², Flur und 4 Räume.

KG Treppe vom EG, 3 Kellerräume, Waschküche.

Im Garten eine Holzhütte.

Ursprüngliches Baujahr des Hauses ca. 1958, Umbau ca. 1977, nach Eindruck von außen angenommene Sanierungen / Modernisierung (Fenster mit Fensterläden, Hauseingänge, Dacheindeckung / Dachentwässerung, Fassade).

Ausstattung:

Angenommen Zentralheizung ölbefeuert, Brauchwasserbereitung zentral, Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollos, im EG zusätzlich Klappläden, KG einfache Stahlfenster. Hauseingänge EG Holzhaustüren verglast. EG und DG innen angenommen glatte Türen mit Futter und Bekleidung. Fußböden angenommen KG Betonboden, EG und DG Bahnen- und Plattenbeläge.

KG Betondecke angenommen geputzt, EG und DG Holzbalkendecken, tlw. Betondecke geputzt oder mit GKB – Verkleidung gestrichen oder tapeziert. KG – EG angenommen Betontreppe, EG – DG angenommen Holztreppe, zum Spitzboden angenommen Einschubtreppe. Außeneingänge Treppe mit Natursteinstufen. Innenwände angenommen tapeziert oder gestrichen, Bad angenommen Wandfliesen raumhoch. Dach Betondachsteineindeckung, CU-Blech-Rinnen.

Fassade EG mineralischer Putz, DG Giebel und Gaube Schieferverkleidung, Sockel keramische Plattenverkleidung. Hauseingang Nordwestseite Außentreppenpodest 2 Seiten mit verglaster Wand.

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

Außenbereich Anschluss Wasser, Strom, Kanal, Hauszugang Betonpflaster, Hofraum Betonpflaster, überdeckter Platz mit Sockelmauerabgrenzung, Garten Rasen mit Bepflanzung, Einfriedung Holzzaun mit Türchen und Tor.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck von außen guter baulicher Unterhaltungszustand mit geringen Schäden und Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand.

Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Konstruktion / Wanddicke.

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

Bauphysikalische Beschaffenheit der Bau- bzw. Sanierungszeit entsprechend.

Nach von außen und aus vorliegenden Plänen gewonnenem Eindruck einfache Grundriss- und Baugestaltung mit relativ vielen, tlw. gefangenen Räumen.

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		Doppelhaushälfte	
Straße, Hausnummer		Schloßwiesen 8	
Postleitzahl, Ort		96364 Marktrodach - Oberrodach	
Grundstücksgröße		469	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		258	m ²
Wohnfläche / WF		134	m ²
WF / BGF		0,52	
Nutzfläche		1 Gartenhütte	
Sachwert		158.000,00 €	
Ertragswert		147.900,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		158.000,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus, Südwest- und Nordostseite



Bild 2
Überdeckter Platz mit Sockelmauer - Südostseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Nordostseite



Bild 4
Hauszugang Nordwestseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Nordwestseite



Bild 6
Garten mit Gartenhütte