



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

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: 30.06.2025
Gutachten Nr. 25520 w
für 3 K 120/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt – **Kategorie Einfamilienhaus** * Tannenstraße 26 *
96317 Kronach * Wohnhaus, Ost- und Nordseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilien-
zwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450
Coburg * Aktenzeichen 3 K 120/24 * Beschluss aus-
gefertigt am 17.01.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 17.06.2025

Qualitätsstichtag: 17.06.2025

Wertermittlungsstichtag: 17.06.2025

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

Einfamilien – Wohnhaus, seit ca. 2 bis 3 Jahren leerstehend.

Auf 1.110 m² großem Grundstück im Stadtteil Gehülz. Gehülz ist ein dörflicher Stadtteil der Kreisstadt Kronach mit insgesamt ca. 17.000 EW. Landkreis Kronach, Land Bayern.

Der Wirtschaftsraum verfügt über entsprechend durchschnittliche Infrastruktur und Einrichtungen. Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt durchschnittlich.

Lt. Stadt Kronach liegt für das Grundstück qualifizierte Bauleitplanung nicht vor.

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan und Stadt KC im Außenbereich, Beurteilung demgemäß nach § 35 BauGB.

Im Umfeld unbebaute Flächen der Land- und Forstwirtschaft, ca. 70 m südlich beginnt in Hanglage oberhalb Wohnbebauung. Straßenerschließung von der B 303 alt aus mit schmaler asphaltierter Straße (ca. 700 m) und einfachstem Schotterweg (ca. 300 m). Zur Stadtmitte ca. 3 km.

Reihengrundstück in Tallage mit unregelmäßigem, ungünstig schmalem und langem Zuschnitt, leicht ansteigende Oberfläche, nach Osten schluchtartige, nicht nutzbare Oberfläche.

Bei Regenereignissen kommt es lt. BT zu eindringendem Wasser im Keller.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück wurde unter Nichteinhaltung der Grundstücksgrenze auf das Flst. 244/3 überbaut. Aus wirtschaftlicher Sicht ist Flst. 7/2 als Stammgrundstück anzusehen, von dem der Überbau ausgeht.

Aus dem vorhandenen Eigenüberbau bestehen enge, praktisch nicht lösbare technische und wirtschaftliche Zusammenhänge und Verflechtungen bei Ver- und Entsorgungsanlagen, Haustechnik, Zugang, Grundriss und Nutzung. Es fehlen eindeutige Abgrenzungen. Daraus bestehen Unwägbarkeiten bzw. nicht gegebene Voraussetzungen für die Nutzung als Einzelgrundstück.

Für die Zwecke der Wertermittlung als Einzelgrundstück werden zum Eigenüberbau auf das Flst. 244/3 Maßgaben zugrunde gelegt.

Das Wohnhaus ist im Keller und Erdgeschoss ein Massivbau, im DG Holzrahmenbauweise mit kleinem Drempel, Quergiebel und einer Gaube, ca. 83 % unterkellert.

EG – Hauseingang in die Diele mit Treppe zum DG, Wohn- Esszimmer, Küche, Dusche/WC, Toilette, nur von außen zugänglicher, überdeckter Freisitz.

Im DG Galerie mit Treppe vom EG, 3 Zimmer.

Im lt. BT nur von außen, jedoch wegen total von Spontanvegetation überwuchertem Zugang nicht begehbarer Keller lt. Plan 4 Kellerräume und ein Vorraum, ehemals Treppenhaus.

Baujahr des Hauses lt. BT ca. Anfang des 20. Jh., Anbau, Ausbau und insgesamt neues DG 2012, 2022 PV – Anlage.

Ausstattung:

Heizung Elektroheizkörper-/ Platten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung 2-fach und innenliegenden Sprossen, im EG mit Bruchsteingewänden, Hauseingang EG Holzhaustürelement, innen gestemmte Türen / Landhaustüren mit Futter und Bekleidung, Keller lt. BT außen 2-flügelige Holztür, innen ohne Türen. EG Laminat, PVC- Belag, Holzfußboden, Dusche und Toilette keramischer Plattenbelag, Freisitz Holzdielen, DG Laminat, im KG lt. BT Betonboden. EG Holzbalkendecke mit Paneel- bzw. GKB-Verkleidung, Freisitz Spanplattenverkleidung, DG Sichtholzkonstruktion des Daches und Sichtschalung bilden die Decke. KG lt. BT Kappengewölbe geputzt bzw. Betondecke unverputzt. EG – DG Holzterrasse mit Tritt- und Setzstufen, im KG lt. BT alte funktionslose Steintreppe.

Innenwände EG geputzt oder GKB-Verkleidung gestrichen, tlw. Holzverkleidung, Dusche und Toilette Wandfliesen raumhoch. DG GKB- bzw. Holzwerkstoffplattenverkleidung gestrichen. Keller lt. BT tlw. geputzt, tlw. Rohmauerwerk. Dach Betondachsteineindeckung und lt. BT 16 cm Aufsparrendämmung, Zn- Blech-Rinnen. Fassade EG Bruchsteinquadermauerwerk, Freisitz Holzbrüstung, DG Holzwerkstoffplatten, Gaube mit Holzschalung.

Sanitär: EG kleine Toilette ohne Einrichtungsgegenstände, Dusche mit Wanne, Waschbecken mit Spiegel und Oberschränkchen, Wand-WC mit u.P.-Kasten. Küche mit Küchenanschluss. Lt. BT Eigentümerbetriebe PV-Anlage, installierte Leistung 8 kWp, 10 KW-Speicher, Anschluss 2022, Einspeisevergütung 8 ct.

Außenbereich einfaches Grünland, Ruderalflächen, von Spontanvegetation überwuchertes Hausumfeld, Holzschuppenfragmente, abgelagertes Material, einzelne Baumgruppen.

Bauzustand: Nach gewonnenem Eindruck stecken gebliebene Sanierung mit Auf- bzw. Anbau, tlw. der Bauzeit entsprechend normaler Zustand, relativ neuwertig, mit geringer Abnutzung, tlw. unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand mit erheblichem Reparaturstau. Größerer, überwiegend unabweisbarer Fertigungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz ist erforderlich.

KG lt. BT tlw. unfertiger Rohbau, lt. BT und Schuldnerin mit Einfluss von eindringendem Wasser bei Regen.

EG Ausbau mit Gebrauchsspuren, Schäden an Fliesenbelägen, fehlende Einrichtungsgegenstände in der Toilette, totes Ungeziefer (Mäuse), Feststoffofen im EG lt. BT nur Dekoration, Fassade unfertig, Rissbildung im Quadermauerwerk, Kniestock Rohmauerwerk.

DG Fassade unfertig, bodentiefe Fenster ohne Absturzsicherung, Ausbau mit Gebrauchsspuren.

Lt. Schuldnerin Haustechnik mit Nachteilen / Fehlfunktionen.

Hausumfeld von Spontanvegetation überwuchert, im Grundstück abgelagerte alte Autoreifen und Stahlfelgen, Materialreste, tlw. nicht nutzbarer schluchtartiger Außenbereich.

Einfacher, relativ unwirtschaftlicher (gewachsener) Aufbau und Grundriss, Freisitz EG ungünstig nur über Außenzugang erreichbar, insgesamt nicht barrierefreie Verhältnisse und Verkehrswege, DG – Räume mit unproportional großen Raumhöhen, Zimmer unzureichende Fenstergröße. Fehlender Freiraum zum öffentlichen Weg, Ungünstig lange Zufahrt über tlw. nur Schotterweg, Winterdienst und Müllabfuhr erfolgt lt. BT nur im Bereich der asphaltierten Straße (bis ca. 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt).

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

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Einfamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Tannenstraße 26	
Postleitzahl, Ort		96317 Kronach	
Grundstücksgröße		1.110	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		278	m ²
Wohn- u. Nutzfläche / WF		111	m ²
WF / BGF		0,40	
Nutzfläche		---	
Sachwert		157.600,00 €	
Ertragswert		123.100,00 €	
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, Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Nord- und Westseite



Bild 4
Pos. 01 Wohnhaus, West- und Südseite



Bild 5
Zufahrtsweg