



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: 09.12.2025
Gutachten Nr. 25551 w
für 3 K 47/25

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 Zweifamilienhaus** * Bamberger Str. 13 a *
96317 Kronach * Wohnhaus – Süd- und Ostseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilien-
zwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450
Coburg * Aktenzeichen 3 K 47/25 * Beschluss ausgefer-
tigt am 06.06.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 01.12.2025

Qualitätsstichtag: 01.12.2025

Wertermittlungsstichtag: 01.12.2025

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

Während des Ortstermins war im EG wegen Unratablagerung und verschlossener Türen nur der Flur der Wohnung begehbar. Der Spitzboden war ebenfalls nicht begehbar. Die folgenden Feststellungen zu diesen Bereichen beruhen deshalb auf dem, im begehbaren Bereich gewonnenen Eindruck und vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben von BT, bzw. werden Annahmen getroffen.

Zweifamilien – Wohnhaus in Hanglage eingebunden, EG eigengenutzt, OG vermietet.

Auf 230 m² großem Reihengrundstück mit regelmäßigem Zuschnitt, Steilhang, von der Straße aus ansteigend, im Außenbereich an der Bundesstraße 85 nahe dem südlichen Stadtrand der Kreisstadt Kronach.

Im Umfeld einzelne bebaute Wohngrundstücke sowie unbebaute Flächen, östlich die stark frequentierte Durchgangsstraße B 85 mit überregionaler Bedeutung und die Trasse der Bahnlinie München – Berlin.

Grundstück in einfachster Wohnlage ohne Freiraum zu seitlichen Grenzen und zur Bundesstraße.

Regionale Lage in einem Raum, der von Auswirkungen des demografischen Wandels, verbunden mit tlw. schrumpfender Bevölkerungsentwicklung betroffen ist.

Massivgebäude mit Erdgeschoss, Mansardengeschoss und angenommen (zum OT nicht begehbarem) nicht ausgebautem Spitzboden, ca. ½ unterkellert.

An der Ostseite einschließlich Keller freistehend, an der Nord- und Südseite ansteigendes Gelände, an der Westseite bis auf Fußbodenhöhe der Mansarde im Gelände eingebunden.

Nach gewonnenem Eindruck und vorliegendem Plan insgesamt Objekt mit einfacher Grundrissteilung und Baugestaltung.

KG – Zugang in der Gehsteigebene in den Gewölbekeller.

Zum EG - geschosshoher Außentreppenzugang, Eingang in den Treppenflur mit Differenz-
treppe bis zum Eingang in die EG – Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Flur und Nebenraum an
der Hangseite.

Mansarde - Flur mit Treppe vom EG, Eingang in die Wohnung mit 3 Zimmern, davon eines mit Ausgang zum hinteren Hofraum, Küche, Dusche mit WC, Flur mit Treppe zum Spitzboden, vom Treppenflur Zugang zu Abstellraum mit Tür zum hinteren Hofraum.

Im hinteren Hofraum an der Hangseite baufälliger Keller.

Wohnhaus ursprüngliches Baujahr unbekannt, lt. vorliegendem Plan ca. 1939 Ausbau der EG – Wohnung, lt. BT Kunststofffenster vor ca. 20 Jahren und ab 2024 stecken gebliebene Sanierung des Mansardenausbaus durch den Mieter.

Wohnhaus Ausstattung:

Ofenheizung, Brauchwasserbereitung mit Einzelgräten, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, tlw. Holzfenster. Hauseingang Kunststoff - Haustürelement mit Glasausschnitt, zum Keller zweiflügliges Holztor, Ausgang Abstellraum Mansarde zum Hofraum Holztür. Innen im EG gestrichene Türen mit Futter und Bekleidung, In der Mansardenwohnung sind außer der Wohnungseingangstür keine Türen vorhanden. Fußböden KG einfacher Beton- oder Steinplattenbelag, EG einfache Beläge, Mansardenwohnung Holzfußboden und Laminat (lt. BT außer Flur Mietereinbau), Abstellraum Betonboden.

Decken KG Bruchsteingewölbe, EG Holzbalkendecke geputzt. Mansarde Holzbalkendecke, im Flur geputzt, Abstellraum ohne Deckenverkleidung, 2 Zimmer und Flur Holzverkleidung, sonst unfertige Rohdecken.

Außentreppe zum EG Kunststeintreppe, innen Differenzterasse und Treppe zur Mansarde Kunststeintreppen, zum Spitzboden Holztreppe.

Innenwände KG Rohmauerwerk und tlw. einfacher Putz. EG einfacher Putz, Außenwand Hangseite und tlw. Treppenhaus und Abstellraum Rohmauerwerk. Wohnung Mansarde geputzt oder GKB gestrichen, Küche Objektbereich Fliesenspiegel, Dusche Wandfliesen raumhoch. Mansarddach mit Bitumenschindel- bzw. Ziegeleindeckung, Blech-Rinnen, Fassade Bruchsteinmauerwerk, tlw. Putz oder Holzverkleidung.

Sanitär: EG Küche angenommen einfacher Küchenanschluss, Nebenraum angenommen WM-Anschluss. Mansardenwohnung Dusche mit eingebauter Wanne, Wand-WC, Waschtisch mit Unterschrank (Mietereinbau), Küche mit Küchenanschluss.

Außenbereich Anschlüsse: Wasser, Strom, Kanal, Sat.-Schüssel; Hofraum im Mansardenbereich einfachste Befestigung und Steintreppe zur Westgrenze.

Bauzustand: Wohnhaus - Nach gewonnenem Eindruck KG schadhafter Ausbau mit Unratablagerung, EG Ausbau völlig verschlissen und verwahrlost mit starken Schäden und Unratablagerung, Treppenflur bis zur Mansarde und Abstellraum tlw. Rohzustand mit starken, tlw. Nässeschäden. Mansardenwohnung stecken gebliebener, unfertiger Ausbau mit Schäden. Fassade mit Schäden insbesondere im Bereich von Holzverkleidungen und geputzten Flächen, Dacheindeckung und Dachentwässerung insgesamt schadhafter Eindruck. Außenbereich auf Mansardenebene mit Unratablagerung, baufälliger Keller und schadhafte

Außentreppe zur Westgrenze. Außentreppe zum EG nach vorliegendem Lageplan auf Flst. 884/23 überbaut. Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen.

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

Überwiegend deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand mit sehr hohen Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung der Bausubstanz ist unabweisbar erforderlich, aufgrund von stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung und Instandsetzung.

Nach gewonnenem Eindruck einfache Grundriss- und Baugestaltung des Hauses.

Wohnung EG lt. BT ohne Toilette / Sanitärraum.

Wohnung Mansarde tlw. gefangene Räume, Küche Durchgangsraum zu Dusche / Toilette, ungünstiger Treppenzugang von der Straßenebene, fehlender Freiraum zu Straße und Nachbargrundstücken mit erhöhtem Aufwand bei Instandsetzung und Instandhaltung, erheblicher Einfluss aus Emissionen von Straßen- und Bahnverkehr, Lage im Überschwemmungsgebiet. Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Wohnlage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als schwierig eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Zweifamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Bamberger Straße 13 a	
Postleitzahl, Ort		96317 Kronach	
Grundstücksgröße		230	m²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		294	m²
Wohnfläche / WF / NF		161	m²
WF / BGF		0,55	
Nutzfläche		---	
Sachwert		8.300,00 €	
Ertragswert		3.300,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		8.300,00 €	

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



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus Ostseite



Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Südseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 4
Außentreppe zum EG



Bild 8
Pos. 01 Wohnhaus, Abstellraum Mansarde, außen Südseite



Bild 9
Baufälliger Keller, Westseite