



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken in Bayreuth öffentlich bestellt 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

Datum: 03.12.2025
Gutachten Nr. 25549 w
für 1 K 42/25

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Zweifamilienhaus** * Siedlungsstraße 1 *

96472 Rödental - Einberg * Wohnhaus – Süd- und Westseite

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 42/25 * Beschluss ausgefertigt am 14.07.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 02.10.2025

Qualitätsstichtag: 02.10.2025

Wertermittlungsstichtag: 02.10.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

Freistehendes Zweifamilien – Wohnhaus, Nebengebäude und 2 PKW-Garagen, seit ca. 2 Jahren leerstehend, für OG und tlw. DG besteht ein Mietvertrag.

Auf insgesamt 1.034 m² großem Reihengrundstück mit fast regelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage von der Straße aus abfallend, in nicht überplanter Wohngebietslage im westlichen Bereich des Stadtteils Einberg der Stadt Rödentel.

Lage innerhalb des Großraums der Kreisstadt Coburg, Land Bayern. Die Struktur des Großraums ist geprägt von Industrie- und Handwerksbetrieben, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Tourismus, Wohnnutzung sowie Sozial- und Gesundheitseinrichtungen. Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende, gute Infrastruktur.

Im Umfeld durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern, im weiteren Umfeld Gewerbebetrieb (Werkzeugbau), E + D bzw. E + I und E + II – Geschossen.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT ohne soziales Konfliktpotential.

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

Das Wohnhaus ist ein freistehender Massivbau mit EG, OG und tlw. ausgebautem DG ohne Drempel, voll unterkellert.

Das Nebengebäude ist ein Massivbau mit EG und tlw. ausgebautem DG, nicht unterkellert

Die Garagen sind Stahlbetonfertiggeragen mit EG und Flachdach, nicht unterkellert.

Nach gewonnenem Eindruck und vorliegenden Bauplänen insgesamt Objekt mit Bauzeit üblicher relativ einfacher Grundrissteilung und Baugestaltung.

Wohnhaus –

EG Hauseingang über Differenzstufen in das Vorhaus und den Treppenflur mit Treppe zum KG und OG, Eingang in die EG-Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Dusche mit WC und Flur.

OG Treppenflur mit Treppe vom EG und zum DG, Eingang in die OG-Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad mit WC, Flur, kleiner Freisitz über dem Vorhaus.

DG Treppenflur mit Treppe vom OG, Flur, 2 ausgebaute Räume, 2 Dachbodenräume.

KG Flur mit Treppe vom EG, 2 Kellerräume, Heizraum, Waschküche mit Außentür.

Nebengebäude

EG Eingang in den Flur mit Treppe zum DG, ein Raum, WC, Schuppen.

DG Flur mit Treppe vom EG, ein Raum, Dachboden.

Garagen – 2 Einzelgaragen mit jeweils einem PKW – Stellplatz.

Wohnhaus 1961/62 erbaut, ca. 1989 Heizungseinbau, ca. 2000 neue Fenster, 80-er Jahre neue Dusche / WC im EG.

Nebengebäude lt. AS ca. 1963 / 64 erbaut, Garagen ca. 1987 erbaut.

Wohnhaus Ausstattung:

Warmwasser - Zentralheizung mit Erdgas-befeuertem Kessel, Brauchwasserbereitung zentral, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos, KG tlw. einfache Stahlfenster. Hauseingang Metall - Haustürelement mit Glasausschnitt, KG Kunststofftür, innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung, KG Bretter- bzw. Stahltür. Fußböden KG Estrich und tlw. PVC-Belag, EG , OG und DG Mosaikparkett und PVC-, bzw. Fliesenbeläge, vereinzelt Textilbelag.

Decken KG Massivdecke gestrichen, EG und OG Massivdecken tapeziert, vereinzelt Holzverkleidung, DG Holzbalkendecke geputzt oder mit GKB – Verkleidung. KG – EG Betontreppe, EG - OG und OG – DG Kunststeintreppen. Innenwände geputzt und gestrichen oder tapeziert, Dusche EG Wandfliesen raumhoch, Bad OG Wandfliesensockel, Küchen Objektwand Fliesen-spiegel, KG tlw. Fliesensockel, tlw. Wandfliesen raumhoch. Satteldach mit Ziegeleindeckung und Unterdach. CU-Blech-Rinnen, Fassade mineralischer Putz, Sockel Waschputz, Freisitz Brüstung Profilblech und Glasaufbau, Überdachung Stegdoppelplatten.

Sanitär: EG Dusche mit eingebauter Wanne, Waschtisch mit Unter- und Hängeschrank, Wand-WC mit u.P.-Spülkasten. OG Bad mit Wanne, Stand-WC mit Druckspüler, Waschbecken, Küchen mit Küchenanschluss, KG Waschküche mit WM-Anschluss und Bodenablauf.

Nebengebäude Mauerwerk massiv, geputzt, EG Massiv- DG Holzbalkendecken, geputzt, tlw. Rohdecke, Satteldach Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Blechrinnen gestrichen, EG ein Raum PVC-Belag, sonst Estrich, DG ein Raum und Flur PVC-Belag, sonst Estrich. Eingang Holztür, innen glatte Türen mit Futter und Bekleidung, Holzfenster, ein Kunststofffenster. EG – DG Holztreppe. Ofenheizung, DG Waschbecken. Fassade mineralischer Spritzputz.

Garagen Stahlbeton – Fertiggaragen beschichtet, Betonboden, Betondecke, Flachdach, Stahlschwingtore.

Außenbereich Anschlüsse: Wasser, Strom, Erdgas, Kanal, Sat.-Schüssel; Hauszugang, Garagenzufahrt und Nebengebäudezugang Asphalt, Garten Rasen mit Obstbäumen, Straßenfront Hecke.

Bauzustand: Wohnhaus - Nach gewonnenem Eindruck Ausbau verschlissen, tlw. Feuchtigkeitsschäden, Dämmung Kellerdecke zum EG fehlt, Fassade mit Schäden.

Gebäudehülle mit energetischen Nachteilen aus Wanddicke. Unwägbarkeiten zur Genehmigung als Zweifamilienhaus.

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

Ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit erheblichem Reparaturanstau, vernachlässigte Instandhaltung, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand steht an.

Nebengebäude – Ausbau verschlissen mit Schäden, Fassade und Dachentwässerung mit Schäden. Unwägbarkeiten zur bauordnungsrechtlichen Genehmigung.

Ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit hohem Reparaturanstau, vernachlässigte Instandhaltung, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand aufgrund des bereits langjährigen Leerstandes.

Garagen mit Verschleiß, Betonboden schadhaft, Fassade mit Verfärbung. Normaler baulicher Unterhaltungszustand, normale Verschleißerscheinungen,

Außenanlagen:

Asphaltbeläge schadhaft, Garten verwildert mit Spontanvegetation.

Nach gewonnenem Eindruck einfache Grundriss- und Baugestaltung des Hauses, gefangene Räume, Wohnungen ohne Abstellraum innerhalb, Freisitz OG nur über den Treppenflur zugänglich.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der regionalen und der Wohnlage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als befriedigend eingeschätzt.

0.1 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Zweifamilienhaus	
Straße, Hausnummer		Siedlungsstraße 1	
Postleitzahl, Ort		96472 Rödental - Einberg	
Grundstücksgröße		1.034	m ²
Gebäude		Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		306	m ²
Wohnfläche / WF / NF		139	m ²
WF / BGF		0,45	
Gebäude		BBT Nebengebäude	
Bruttogrundfläche BGF		94	m ²
Gebäude		BBT Garage	
Bruttogrundfläche BGF		36	m ²
Nutzfläche		Nebengebäude pauschal 1 Stck., 2 PKW-Garagen - Stellplätze,	
Sachwert		215.800,00 €	
Ertragswert		144.400,00 €	
Vergleichswert (Trend)		- €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		216.000,00 €	



Bild 1
Pos. 01 Wohnhaus Südseite

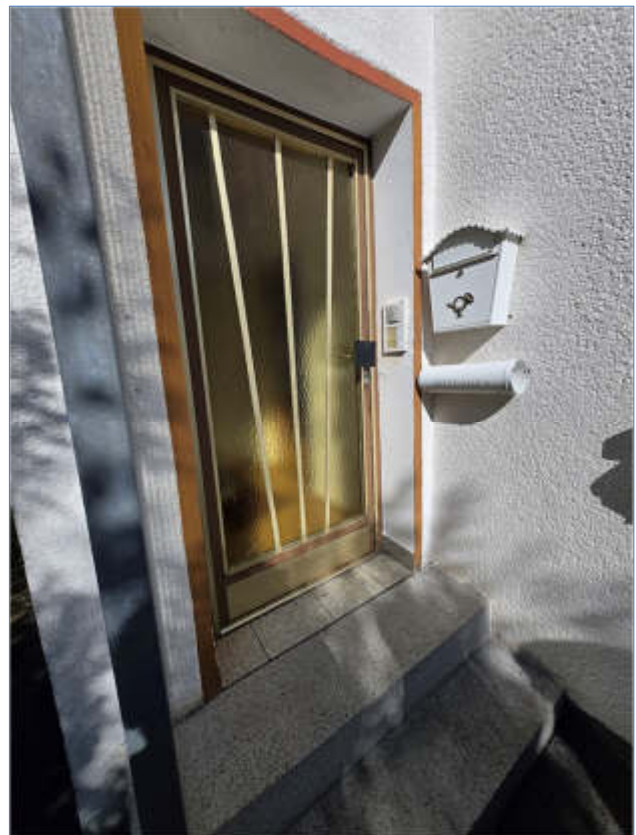


Bild 2
Pos. 01 Wohnhaus, Ausschnitt Südseite



Bild 3
Pos. 01 Wohnhaus, Westseite

Bild



4
Pos. 01 Wohnhaus Ostseite



Bild 5
Pos. 01 Wohnhaus, Nordseite



Bild 13
BBT Nebengebäude, Südseite



Bild 14
BBT Nebengebäude, Westseite



Bild 15
BBT Nebengebäude, Ostseite



Bild 18
BBT Garage, Südseite



Bild 19
BBT Garage, Nordseite