



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das  
Amtsgericht Coburg  
Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung  
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

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](mailto:Wolf.Rainer.Hager@t-online.de)  
Mobilteil.: (0170) 32 31 872

Datum: 12.05.2025  
Gutachten Nr. 25516 w  
**für 3 K 105/24**

## **Verkehrswertgutachten**

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)** \* ½ MEA + SE Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und SNR an der Gartenfläche 1 und der Fläche im Dachboden Nr. 1 im Wohnhaus Schulstraße 22 \* 96358 Reichenbach  
Gesamtgebäude – Nordwest- und Südwestseite

**Grunddaten:**

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobiliar- zwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 3 K 105/24 * Beschluss ausgefer- tigt am 17.12.2024.
<b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>	26.03.2025
<b>Qualitätsstichtag:</b>	26.03.2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	26.03.2025

**Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung we-  
sentlicher Daten****Objektbeschreibung zusammenfassend**

*Während des Ortstermins war es nicht möglich, die Wohnung zu betreten. Die folgenden Feststellungen beruhen deshalb auf dem von außen und dem gemeinschaftlichen Eigentum gewonnenen Eindruck, vorliegenden Unterlagen, sowie Angaben befragter Behörden und zuständiger Stellen, bzw. werden Annahmen getroffen.*

Abgeschlossene Eigentumswohnung, eigengenutzt – „umgewandeltes“ Wohnungseigentum –  $\frac{1}{2}$  MEA und SE Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und SNR an der Gartenfläche Nr. 1 und an der Fläche im Dachboden Nr. 1.

In einem Wohnhaus mit 2 SE – Einheiten, in nicht überplanter Gemeinbedarfsfläche der ehemaligen Schule am westlichen Ortsrand der kleinen Frankenwaldgemeinde Reichenbach mit ca. 650 EW. Dörflich geprägter Ort, Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Teuschnitz. Region, die von negativer demografischer Entwicklung betroffen ist.

Im Umfeld Bebauung mit Gemeinbedarfsobjekt ehemalige Schule / Vereinshaus und Wohnbebauung mit E + I – Geschlossen, nördlich Außenbereich mit Flächen der Landwirtschaft. Örtlich durchschnittliche, durchgrünte und belüftete Wohnlage.

454 m<sup>2</sup> großes Eckgrundstück, Erschließung mit Stichstraße ohne Wendeplatte im öffentlichen Bereich, nur von örtlichem Anliegerverkehr frequentiert.

Etwas unregelmäßiger Grundstückszuschnitt, fast ebene Oberfläche.

Ca. 1964 erbautes Gebäude.

Mit anschließendem Wohnhaus zusammengebauter Massivbau. Das Haus hat EG, OG und ca. 1/3 ausgebautes DG, voll unterkellert, Einspanner - Grundrissorganisation.

Hauseingang im EG in das gemeinschaftliche Eigentum Treppenhaus mit Treppe zum KG und OG. Eingang in die abgeschlossene Wohnung SE 1 mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Abstellraum, Diele / Gang.

Im OG gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus mit Treppe vom EG und zum DG und Zugang zu nicht zugeordnetem kleinem Balkon. Eingang in die abgeschlossene Wohnung SE 2.

Im DG gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus, Eingang in SE 2 zugeordnete kleine Wohnung und Zugang zu Sondernutzungsrechtsflächen 1 und 2.

KG gemeinschaftliches Eigentum Treppenhaus mit Treppe vom EG, Vorräum, Tankraum und Heizraum, 2 Kellerräume SE 1, 2 Kellerräume SE 2.

Es besteht im Objekt Gebrauchsregelung (Sondernutzungsrecht) für den Eigentümer der Wohnung Nr. 1 zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung für den Bodenraum Nr. 1 und die Gartenfläche Nr. 1.

Ausstattung gemeinschaftliches Eigentum: Hauseingangstürelement mit Glasausschnitt, Klingeln, einfachen Briefkästen. Treppenhaus Kunststeinplattenbeläge, Wände geputzt und tapetiert oder gestrichen, Podesttreppenanlage Beton mit Kunststeinbelag. Heizung mit Öl - befeuerter Kessel und freistehendem Brauchwasserspeicher, Tankraum mit 3 Kunststoff – Batterietanks. Betonboden, Massivdecke geputzt, Wände geputzt.

Fassade Faserzementplattenverkleidung, Kamin Faserzementplattenverkleidung. Dacheindeckung Faserzementplatten, Blechrinnen.

#### **EG – Wohnung SE Nr. 1 (lt. Aufteilungsplan)**

Eingang vom Treppenhaus in die abgeschlossene Wohnung mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Toilette, Abstellraum, Diele / Gang.

Angenommene Ausstattung Wohnung SE Nr. 1: Zentralheizung mit Gliederheizkörper mit Thermostatventilen und Heizkostenverteilern, Brauchwasserbereitung zentral mit Kalt- und Warmwassermesseinrichtung, Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollos, Böden Bahnenbeläge oder keramischer Plattenbelag, Wände und Decke geputzt oder GKB-Verkleidung und gestrichen oder tapetiert. Glatte Türen mit Futter und Bekleidung,

Sanitär: SE 1 Bad mit eingebauter Wanne, Waschbecken, Wandfliesensockel, Toilette mit WC, Waschbecken, Wandfliesensockel. Küche Küchenanschluss, Objektwand Fliesenspiegel.

KG gemeinschaftliches Eigentum Betonboden, Decke geputzt, Heizraum mit ölbefeuertem Kessel, Tankraum mit 3 Kunststoff – Batterietanks, einfache Stahlfenster, glatte Türen mit Eckzargen bzw. Stahltür. Zwei Keller SE 1 mit Plattenbelag bzw. Betonboden, davon 1 Keller mit Heizkörper.

Dachboden SNR 1 Holzfußboden, Kunststofffenster.

Außenanlagen gemeinschaftlich: Anschlussleitungen, Garten Rasen, SNR 1 kleine Betonplattenfläche. Einfriedung Holzzaun. Geländeverarbeitung.

Gemeinschaftliches Eigentum - Bauzeit entsprechender, normaler Bauzustand mit durchschnittlichem Verschleiß, im KG tlw. starke Putzschäden und fehlende Dämmung zum beheizten EG, Dacheindeckung mit Moosansatz. Unwägbarkeiten zu Mehraufwand bei Sanierung wegen evtl. asbesthaltiger Baustoffe.

SE 1 innen – angenommen - Wohnung mit Gebrauchsspuren / Verschleiß, Keller innen tlw. starke Putzschäden, und fehlende Dämmung zu beheiztem EG, tlw. Unratablagerung. Bauphysikalisch / energetisch der Bauzeit entsprechend.

Es besteht im gemeinschaftlichen Eigentum und angenommen im SE 1 Investitionsbedarf.

Wohngeld wird lt. BT nicht gezahlt, Instandhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum ist lt. BT nicht gebildet.

Für örtliche Verhältnisse durchschnittliches, umgewandeltes Wohnungseigentum in ehemaligem Lehrer – Wohnhaus und davon beeinflusster Grundriss und Baugestaltung Individuell beeinflusste Materialgestaltung.

Durch die Gliederung nach dem WEG mit Einfluss aus der Kompliziertheit von WEG - Regelungen und den im örtlichen Bereich herrschenden Marktverhältnissen für Wohnungseigentum ist von eingeschränkter Marktplacierbarkeit auszugehen.

### Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (3 bis 4 Zimmer)	
Straße, Hausnummer	Schulstraße 22	
Postleitzahl, Ort	96358 Reichenbach	
Grundstücksgröße	454	m <sup>2</sup>
	1/2 MEA + SE Nr. 1 + SNR Nr. 1	
Gebäude	Pos. 01 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche BG		m <sup>2</sup>
Wohnfläche / WF SE 1	96	m <sup>2</sup>
WF / BGF		
Nutzfläche SNR Nr. 1	Gartenfläche 1; Dachbodenfläche 1	
Sachwert		
Ertragswert	67.600,00 €	
Vergleichswert		
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs	<b>68.000,00 €</b>	

**Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgericht Coburg, Abteilung für Immobilien-  
zwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.**



Bild 1  
Pos. 01 Wohnhaus, Südwestseite



Bild 2  
Pos. 01 Wohnhaus, Nordwestseite



Bild 3  
Pos. 01 Wohnhaus, Nordostseite



Bild 4  
Pos. 01 Wohnhaus, Südostseite

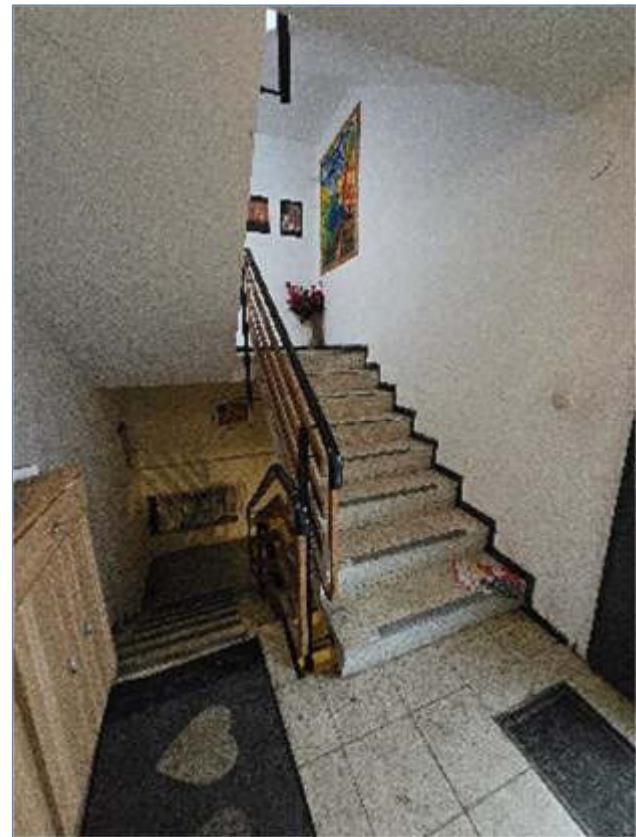


Bild 5

Pos. 01 Wohnhaus, innen, EG Treppenhaus mit Treppe EG – OG und EG - KG



Bild 6

Pos. 01 Wohnhaus, innen, EG, Wohnungseingang SE 1



Bild 8

Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Treppenhaus mit Treppe KG - EG



Bild 9

Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Elektrozähleranlage



Bild 10  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Heizung

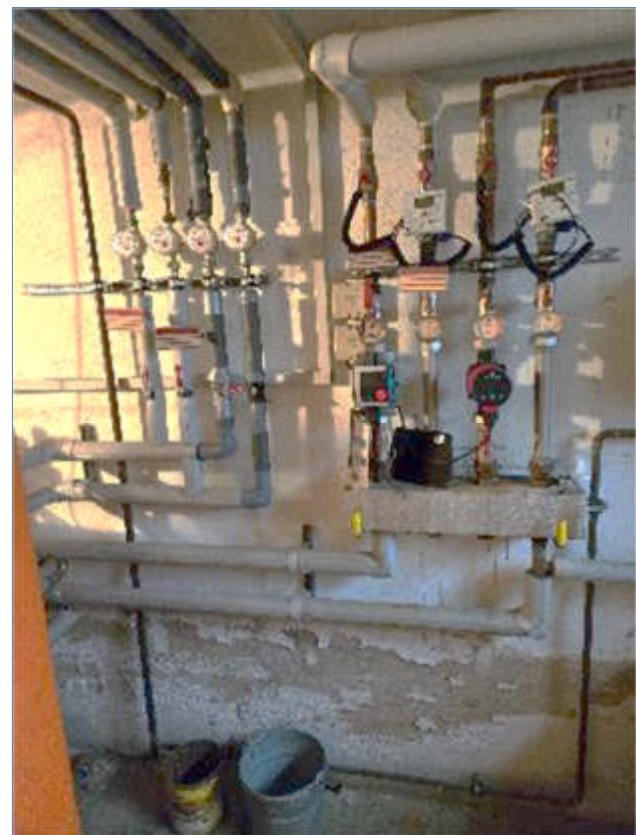


Bild 11  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Heizraum, Verteilung



Bild 15  
Pos. 01 Wohnhaus, innen, KG Tankraum