

Amtsgericht Coburg

Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung

Az.: 3 K 36/22 vbm. 3 K 38/22 und 3 K 39/22

Coburg, 28.01.2026



Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Donnerstag, 16.07.2026	09:00 Uhr	G, Sitzungssaal	Amtsgericht Coburg, Ketschendorfer Str. 1, 96450 Coburg

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

-

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Kronach von Neundorf

lfd.Nr.	Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
1	Neundorf	61	Gebäude- und Freifläche	Nähe Neundorf	0,4550	665
2	Neundorf	33	Gebäude- und Freifläche - 1/1 Gemeinderecht	Neundorf 41	0,9024	665
3	Neundorf	35/1	Gebäude- und Freifläche	Nähe Neundorf	0,0143	665
4	Neundorf	47/11	Gebäude- und Freifläche	Neundorf 41	0,0224	665
5	Neundorf	47/18	Gebäude- und Freifläche	Nähe Neundorf	0,0256	665
6	Neundorf	61/1	Gebäude- und Freifläche	Nähe Neundorf	0,1860	665
7	Neundorf	240	Ödland, Betriebsfläche, Landwirtschaftsfläche	Flur	1,8430	665
8	Neundorf	71	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche	Gartenwiesen	0,3740	665
9	Neundorf	19	Gebäude- und Freifläche	Neundorf 44	0,0820	665

Neundorf ist ein Gemeindeteil des Marktes Mitwitz im Landkreis Kronach.

-

Lfd. Nr. 1

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Gebäude E) LKW-Garagengebäude: Freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Lastkraftwagen-Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 9 Kfz-Stellplätze zzgl. Nutzfläche (Magazin, Werkstatt etc.); Nutzfläche insgesamt ca. 788,04 m²; Baujahr ca. 1965/1966. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau in Teilbereichen. Östlicher Gebäudeteil auf Flst. 61/1 überbaut.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu"). Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf").

Verkehrswert:

217.000,00 €

Lfd. Nr. 2

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Gebäude A) Wohn- und Geschäftsgebäude: Freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Wohn- und Geschäftsgebäude mit Anbau; Gewerbe-Nutzfläche 307,59 m². Wohnfläche ca. 100,44 m². Baujahr unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Anfang des 20. Jahrhunderts, etwa 1908. Errichtung Anbau ca. 1977.

Gebäude B) Bürogebäude: Freistehendes, ein-/zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Bürogebäude mit Satteldach. Gewerbe-Nutzfläche ca. 385,94 m², zzgl. 1 Kfz-Garagenstellplatz. Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Anfang/Mitte des 20. Jahrhunderts, um 1965/1966 EG baulich erweitert.

Gebäude C) Lagergebäude: Freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise (Stahlbeton-Skelettkonstruktion) errichtetes Hallengebäude mit Flachdach- und Hofüberdachungsanbau. Gewerbe-Nutzfläche ca. 1.120 m². Baujahr um 1971.

Gebäude F) Mehrzweckgebäude: Freistehendes, eingeschossiges, teilweise unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Mehrzweckgebäude mit nutzbarem Dachraum. Nutzfläche ca. 626,45 m² zzgl. Nutz-/Nebenfläche. Baujahr unbekannt, Errichtung vermutlich in der ersten Hälfte bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts.

Gebäude G) Brauerei-Betriebsgelände: Freistehendes, mehrgeschossiges, in Massivbauweise grenzseitig errichtetes Brauhausgebäude mit zweckmäßigen Betriebsräumen (Sudhaus, Kesselhaus, Hopfenraum, Malzsilo, Trebersilo, Lagerflächen, Filterraum, Druckkeller, Abfüllung etc.). Nutzfläche ca. 3.174,18 m². Unterschiedliche Baujahre der Gebäudeabschnitte vor bzw. um 1900. Östlicher Kopfbau (Einzeldenkmal) um 1935 errichtet. Umbaumaßnahmen um 1964/1965/1969 sowie Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen um 2001/2002.

In Teilbereichen Modernisierung- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau. Fehlender Wohnungsabschluss (Gebäude A). Gebäude A teilweise auf die Grundstücke Flst. 47/11 und Flst. 47/18 überbaut. Gebäude C teilweise auf Grundstück Flst. 61/1 überbaut. Gebäude G teilweise auf Grundstück Flst. 47/11 überbaut.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu"). Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung „Neundorf-Schwärzdorf“).

Malz- und Sudhaus Gebäude G (fünfgeschossiger Turmbau mit abgerundeter Hofecke, neue Sachlichkeit, 1935; mit technischer Ausstattung) als bauliches Einzeldenkmal eingestuft. Portal des Wohnhauses Gebäude A (barockisierender Jugendstil, bez. 1908) ebenfalls als bauliches Einzeldenkmal eingestuft.

<u>Verkehrswert:</u>	3.010.749,48 €
<u>davon entfällt auf Zubehör:</u>	1.060.749,48 € (Zubehör)

Lfd. Nr. 3

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Unbebautes, unbefestigtes Grundstück mit Grasbewuchs.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu"). Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf"). Hinterlieger-Grundstück, keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche.

<u>Verkehrswert:</u>	6.600,00 €
-----------------------------	------------

Lfd. Nr. 4

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Grundstück, überbaut mit Gebäude G (Flst. 33) u. Gebäude A (Flst. 33), teilweise befestigte Fläche, Zufahrt-/Zugangsbereich zum Betriebsanwesen. Kopfbau (Überbau) Geb. G als bauliches Einzeldenkmal eingestuft, sonst keine Denkmalschutz-Einstufung.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu"). Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf"). Überbauten von Flst. 33. Keine direkte Lage an öffentl. Verkehrsfläche.

Verkehrswert: 13.100,00 €

Lfd. Nr. 5

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Grundstück, überbaut mit Gebäude A (Flst. 33), teilweise befestigte Fläche, Außenanlagen, Nutzung mitunter als Zufahrt-/Zugangsbereich zum Betriebsanwesen.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu"). Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf"). Überbau von Flst. 33.

Verkehrswert: 15.500,00 €

Lfd. Nr. 6

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Gebäude D) Schreinerei-/Werkstattgebäude: Freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Werkstattgebäude mit Satteldach. Nutzfläche ca. 339,50 m². Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Mitte des 20. Jahrhunderts.

Modernisierungs- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau in Teilbereichen. Östlicher Gebäudeteil von Flst. 61 auf Flst. 61/1 überbaut. Nördlicher Gebäudeteil von Flst. 33 auf Flst. 61/1 überbaut.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu"). Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf"). "Hinterlieger-Grundstück", keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche.

Verkehrswert: 123.000,00 €

Lfd. Nr. 7

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Grundstück, überwiegend Landwirtschaftsfläche, teilweise brauereibetriebliche Nutzung. Standort von zwei Tiefbrunnen für Wassergewinnung (für Betrieb).

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240 und 71 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu"). Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf"). Zufahrt/Zugang über landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg Flst 58.

Verkehrswert: 100.000,00 €

Lfd. Nr. 8

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Unerschlossenes Grundstück, überwiegend unbebautes Grünland. Standort eines Speicherbeckens für Brauereiabwässer. Keine direkte Lage an öffentlicher Verkehrsfläche, keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen. Grundstück liegt im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf"). Östlicher Grundstücksteil als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu").

Verkehrswert: 54.000,00 €

Lfd. Nr. 9

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Grundstück bebaut mit

1) Gaststättengebäude: Zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, teilweise unterkellertes Gaststättengebäude mit Satteldach. Einzeldenkmal, Baujahr um 1900. Rückbaubedürftiger, desolater Zustand.

2) Saalgebäude: Eingeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, nicht unterkellertes Saalgebäude (Tanzsaal). Nutzfläche EG ca. 170,91 m²; Einzeldenkmal, Baujahr um 1900.

3) Fertigaragen: Stahlbeton-Massivbauweise (3 Stellplätze). Rückbaubedürftiger, desolater Zustand.

Lage im Gebiet eines Verfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz (Bezeichnung "Neundorf-Schwärzdorf"). Gaststättengebäude zum Teil auf Flurnummer 72 überbaut. Abriss des Gaststättengebäudes und der Fertigaragen vom Landratsamt genehmigt. Erheblicher Gebäude-Instandhaltungsrückstau teilweise rückbaubedürftiger Zustand. Gaststättengebäude und Saalgebäude (Tanzsaal) als bauliches Einzeldenkmal eingestuft.

Bewertungsgrundstücke Flst. 61, 33, 35/1, 47/11, 47/18, 61/1, 240, 71 und 19 der Gemarkung Neundorf sind zusammen als eine wirtschaftliche Einheit einzustufen (ehemaliges Brauereiunternehmen "Frankenbräu").

Verkehrswert: 9.100,00 €

Weitere Informationen unter www.zvg-portal.de

Ansprechpartner des Gläubigers für Interessenten:

Frau Vogel/Herr Jakob VR-Bank Lichtenfels-Ebern eG Tel. 09571/797-0

Der Versteigerungsvermerk ist am 11.08.2022 in das Grundbuch eingetragen worden.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Hinweis:

Es ist zweckmäßig, bereits drei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung der Ansprüche an Kapital, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung mit Angabe des beanspruchten Ranges schriftlich einzureichen oder zu Protokoll der Geschäftsstelle zu erklären.

Dies ist nicht mehr erforderlich, wenn bereits eine Anmeldung vorliegt und keine Änderungen eingetreten sind. Die Ansprüche des Gläubigers gelten auch als angemeldet, soweit sie sich aus dem Zwangsversteigerungsantrag ergeben.

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden. Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.