



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

Datum: 22.08.2025
Gutachten Nr. 25532 w
für 1 K 10/25

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie Baugrundstück** * In Frankenberg Flst. 627 * 96260

Weismain * Geräteschuppen * West- und Nordseite

Grunddaten:**Auftraggeber:**

Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 6/25 * Beschluss ausgefertigt am 06.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 23.06.2025

Qualitätsstichtag: 23.06.2025

Wertermittlungsstichtag: 23.06.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektbeschreibung zusammenfassend

1101 m² großes Eckgrundstück der Entwicklungsstufe Bauland mit unregelmäßigem, dreiecksförmigem Zuschnitt, fast ebener Oberfläche, in nicht überplanter Mischgebietslage in Franken-berg.

Frankenberg ist ein kleines Dorf mit landwirtschaftlichen Betrieben ohne Tierhaltung, Wohnnutzung und Gasthaus, Ortsteil der Kleinstadt Weismain am Nordrand des Naturparks Fränkische Schweiz, mit Handelsunternehmen, sowie mittleren und kleineren Gewerbebetrieben, Landwirtschaft, Fremdenverkehr und Wohnnutzung, Einkaufsmärkten, Dienstleistung.

Der Wirtschaftsraum verfügt insgesamt über der Größe entsprechende Infrastruktur.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von BT einheimische Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Im Umfeld einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern und ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, Gasthaus, östlich Flächen der Landwirtschaft, offene bzw. a-typische Bauweise, E + I + D, Straßenerschließung ohne Gehweg.

Eckgrundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt, leichte Hanglage.

Historische Erschließung über ausgebaute Straße ohne Gehweg.

Anschlussleitungen für Wasser und Kanäle bis zur Grundstücksgrenze, zu KAG – Beitrag für Wasser und Kanal herangezogene Grundstücksfläche 851 m², aber keine Geschossfläche.

Auf dem Grundstück vorhandene bauliche Anlagen:

An der Südgrenze Geräteschuppen – Holzfachwerkbau mit EG und Dachboden, Satteldach, nicht unterkellert, einfacher Betonboden, Dachboden nur mit Leiterzugang, tlw. gebrettert, Fassade Bretterverkleidung, drei 2-flügelige Brettertore. Lt. BT Nachkriegsbau, Dachfläche tlw. durchgebogen, tlw. Spuren von Schädlingsbefall.

An der Nordseite offene Überdachung mit Betonboden, Pultdach Holzkonstruktion mit bituminöser Abdichtung.

An der Westgrenze Backofen (am OT nicht zugänglich), Mauerwerksbau geputzt, tlw. Bruchsteinmauer, Ziegeldach, Abschluss Brettertor, Schornstein geputzt mit Metallabdeckhaube. Baujahr ca. 1949, ca. 2010 Ziegeldachdeckung.

An der Ostgrenze kleines Spielhaus Holzfachwerkbau mit Bitumenschindeldach.

Wirtschaftlich wertlose Hasenställe.

Außenbereich Streuobst – Kernobstbäume Kirsche, Apfel, Birne, Spontanvegetation, Rasenfläche.

Einfache Funktionsgebäude für Einzwecknutzung konzipiert.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der Makro- und Mikrolage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als befriedigend eingeschätzt.

0.1 Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Baugrundstück	
Straße, Hausnummer		In Frankenberg Flst. 627	
Postleitzahl, Ort		96260 Weismain	
Grundstücksgröße		1.101	m ²
Gebäude		BBT Geräteschuppen	
Bruttogrundfläche BG		172	m ²
Nutzfläche		88	m ²
		BBT Backofen	
Bruttogrundfläche BGF		14	m ²
Nutzfläche		1 Stck.	
		BBT Spielhaus	
Bruttogrundfläche		6	m ²
Nutzfläche		1 Stck.	
		BBT Hasenställe	
Nutzfläche		1 Stck.	
Sachwert		----	
Ertragswert		---	
Vergleichswert		31.500,00 €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		31.500,00 €	

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



Bild 1
BBT Geräteschuppen, Ostseite



Bild 2
BBT Geräteschuppen, Nordseite



Bild 3
BBT Backofen, Westseite



Bild 4
BBT Backofen, Westseite



Bild 5
BBT Hasenställe