



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: 07.10.2024
Gutachten Nr. 24487 w
für 1 K 17/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie unbebautes Grundstück** * Nähe Schalkauer Str. *

Flst. 187 * 96472 Rödental - Oeslau * Grundstück von Osten

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg * Aktenzeichen 1 K 17/24 * Beschluss ausgefertigt am 24.04.2024.

Tag der Ortsbesichtigung: 29.08.2024

Qualitätsstichtag: 29.08.2024

Wertermittlungsstichtag: 29.08.2024

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

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

194 m² großes Reihengrundstück der Entwicklungsstufe Bauland, mit fast regelmäßigem Zuschnitt, Hanglage von der Straße zum „Wohlsbach“ abfallend, in nicht überplanter Wohngebietslage am westlichen Ortsrand des Stadtteils Oeslau.

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 einfach / durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Wohnhäusern, Gemeinbedarfsobjekt Kindergarten, Reihengaragen, offene bzw. a-typische Bauweise, überwiegend E + D bzw. E + I – Geschosse. An der Westgrenze verläuft in Tallage der „Wohlsbach“, Gewässer III. Ordnung.

Nach gewonnenem Eindruck gemischte Bevölkerung ohne soziales Konfliktpotential.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Erschließungsstraße temporär vorhanden, gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Historische Erschließung über die Schalkauer Straße, ausgebaute Staatsstraße mit Gehweg.

Angenommen ohne eigene Ver- und Entsorgungsanschlüsse, lt. Stadtwerke wurde KAG – Beitrag nicht erhoben.

Entlang der Nordgrenze Betontreppe, tlw. befestigte (schadhafte) Oberfläche, Uferbereich Wohlsbach Spontanvegetation, Gehölze, Straßenfront Einfriedung Stahlgitterzaun und massiver Sockel.

Zustand: Nach gewonnenem Eindruck von außen Unratablagerungen, Spontanvegetation.

Auf dem Grundstück befindet sich nahe der Nordostgrenze eine Wärmepumpe für das anschließende Wohnhaus auf Flst. 188, angenommen unentgeltlich geduldet.

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

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		unbebautes Grundstück	
Straße, Hausnummer		Nähe Schalkauer Straße - Flst. 187	
Postleitzahl, Ort		96472 Rödentel - Oeslau	
Grundstücksgröße		194	m ²
Gebäude		---	
Bruttogrundfläche BG		---	m ²
Wohnfläche / WF		---	m ²
WF / BGF		---	
Nutzfläche		---	
Sachwert		-	€
Ertragswert		-	€
Vergleichswert		17.700,00	€
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		17.700,00 €	

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