Von der Industrie- und Handels-kammer 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 Immobiliarzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Datum: 07.10.2024
Gutachten Nr. 24486 w
für 1 K 17/24

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Bewertungsobjekt - **Kategorie unbebautes Grundstück** * Schalkauer Str. 19 *

Flst. 189 * 96472 Rödental - Oeslau * Grundstück von Osten

Grunddaten:

Auftraggeber:	Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobiliarzwangsvollstreckung * 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.

230 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.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. 188 wurde unter Nichteinhaltung der Grundstücksgrenze auf das Bewertungsgrundstück Flst. 189 überbaut. Aus wirtschaftlicher Sicht ist Flst. 188 als Stammgrundstück anzusehen, von dem der Überbau ausgeht.

Aus dem vorhandenen Eigenüberbau bestehen enge, praktisch nicht lösbare technische und wirtschaftliche Zusammenhänge und Verflechtungen bei Ver- und Entsorgungsanlagen, Haustechnik, Zugang, Grundriss und Nutzung. Es fehlen eindeutige Abgrenzungen, daraus

bestehen Unwägbarkeiten bzw. nicht gegebene Voraussetzungen für die Nutzung als Einzelgrundstück.
Für die Zwecke der Wertermittlung als Einzelgrundstück werden zum Eigenüberbau auf das Flst. 189 Maßgaben zugrunde gelegt.

Angenommen ohne eigene Ver- und Entsorgungsanschlüsse, lt. Stadtwerke wurde KAG – Beitrag nicht erhoben.
Garagenzufahrt Asphalt, Zugang westlicher Anbau auf Flst. 188 Betontreppe und Betonpflaster, Uferbereich Wohlsbach Spontanvegetation, Gehölze, Straßenfront Einfriedung Stahlgitterzaun und massiver Sockel.
Zustand: Nach gewonnenem Eindruck von außen Bauschutt- und Unratablagerungen, Spontanvegetation.
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	unbebautes Grundstück	
Straße, Hausnummer	Schalkauer Straße 19 - Flst. 189	
Postleitzahl, Ort	96472 Rödental - Oeslau	
Grundstücksgröße	230	m²
Gebäude	---	
Bruttogrundfläche BG	---	m²
Wohnfläche / WF	---	m²
WF / BGF	---	
Nutzfläche	---	
Sachwert	- €	
Ertragswert	- €	
Vergleichswert	18.400,00 €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs	**18.400,00 €**	

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