



KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem

Ein- bis Zweifamilienhaus

bebaute Grundstück



Gemarkung Ketschenbach | Flurstück 299/1 | Schloßweg 7 | 96465 Neustadt bei Coburg

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

157.000 €

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 1 K 25/24

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 07. August 2024

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (Baylka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon: 0 95 61 / 675 1089 | Telefax: 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks.....	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	4
2.2	Lagebeschreibung.....	5
2.3	Bau-/Planungsrecht.....	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.....	7
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....	7
3.1	Vorbemerkung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	8
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	13
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge.....	13
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten.....	13
5	Anlagen.....	14

Hinweis:

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück Flst. 299/1, in der Gemarkung Ketschenbach, in der Stadt Neustadt b. Coburg, bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein niedriger, nicht ausgebauter Spitzboden. An der Südwestfassade besteht ein eingeschossiger Eingangsanbau in Massivbauweise mit Dachbalkon. Das Wohnhaus ist grenzständig, hieran wurde an der nordwestlichen Grundstücksgrenze das Nachbarhaus von Grundstück Flst. 299/2 (Hausnr. 7a) angebaut.																								
Objektanschrift	Schloßweg 7 96465 Neustadt bei Coburg																								
Grundbuch	Amtsgericht Coburg Grundbuch von Ketschenbach Band 15 Blatt 670 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2: Flurstück 299/1, Schloßweg 7; Wohnhaus, Garten zu 610 m²																								
Baujahr (lt. Bauamt und Ortsbesichtigung)	Ursprungsbaujahr vermtl. um 1954 Aufstockung und südwestlicher Eingangsanbau vermtl. Anfang der 1980er Jahre Teilmodernisierungen vermtl. Anfang der 1980er Jahre und Anfang der 2000er Jahre																								
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																								
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein Aufmaß vorzunehmen. Die Wohnflächenangaben enthalten überdachte Balkonflächen im Obergeschoss und im Dachgeschoss mit einem 1/4 Flächenanteil. <table border="1" data-bbox="533 1377 1477 1630" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück Flst. 299/1 Ein- bis Zweifamilienhaus</th> <th style="text-align: center;"><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Wohnfläche (WoFl.)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Nutzfläche (Nutzfl.)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>KG</td> <td style="text-align: center;">ca. 74 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 53 m²</td> </tr> <tr> <td>EG</td> <td style="text-align: center;">ca. 90 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 64 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 7 m²</td> </tr> <tr> <td>OG</td> <td style="text-align: center;">ca. 80 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 66 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>DG</td> <td style="text-align: center;">ca. 80 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 48 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnhaus gesamt:</td> <td style="text-align: center;">ca. 324 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 178 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 60 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 299/1 Ein- bis Zweifamilienhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl.)</i>	KG	ca. 74 m ²	ca. 0 m ²	ca. 53 m ²	EG	ca. 90 m ²	ca. 64 m ²	ca. 7 m ²	OG	ca. 80 m ²	ca. 66 m ²	ca. 0 m ²	DG	ca. 80 m ²	ca. 48 m ²	ca. 0 m ²	Wohnhaus gesamt:	ca. 324 m²	ca. 178 m²	ca. 60 m²
Grundstück Flst. 299/1 Ein- bis Zweifamilienhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl.)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl.)</i>																						
KG	ca. 74 m ²	ca. 0 m ²	ca. 53 m ²																						
EG	ca. 90 m ²	ca. 64 m ²	ca. 7 m ²																						
OG	ca. 80 m ²	ca. 66 m ²	ca. 0 m ²																						
DG	ca. 80 m ²	ca. 48 m ²	ca. 0 m ²																						
Wohnhaus gesamt:	ca. 324 m²	ca. 178 m²	ca. 60 m²																						
Zubehör gem. § 97 BGB	Hinweis: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft (§§ 93 ff. BGB) im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen. Im Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine ältere Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keinen wirtschaftlichen Restwert.																								

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Ketschenbach | Band 15 | Blatt 670

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2: Flurstück 299/1; Schloßweg 7, Wohnhaus, Garten zu 610 m²

Erste Abteilung

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

Zweite Abteilung

- lfd. Nr. 1: Kanalleitungs-Belassungs- und Unterhaltungsrecht sowie Benutzungsbeschränkung für die Stadt Neustadt b/Coburg. Gemäß Bewilligung vom 16. Juli 1973 eingetragen am 10. September 1973 und umgeschrieben am 16. Juni 1982.
- lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 299/2 (Band 14 Blatt 626 BV Nr. 2; gemäß Bewilligungen vom 12. Mai 1978/02. Oktober 1978; Gleichrang mit den Rechten Nr. 3 und 4; eingetragen am 27. November 1978 und umgeschrieben am 16. Juni 1982.
- lfd. Nr. 3: Gehrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 299/2 (Band 14 Blatt 626 BVNr. 2; gemäß Bewilligungen vom 12. Mai 1978/02. Oktober 1978; Gleichrang mit den Rechten Nr. 2 und 4; eingetragen am 27. November 1978 und umgeschrieben am 16. Juni 1982.
- lfd. Nr. 4: Versorgungsleitungsrecht für jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flst. 299/2 (Band 14 Blatt 626 BVNr. 2); gemäß Bewilligungen vom 12. Mai 1978/02. Oktober 1978; Gleichrang mit den Rechten Nr. 2 und 3; eingetragen am 27. November 1978 und umgeschrieben am 16. Juni 1982.
- lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 25/24); eingetragen am 06.05.2024.

Hinweise: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen. Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk (Abt. II/6) bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers/Antragstellers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

2.2 Lagebeschreibung

- Ort:** Neustadt b. Coburg ist eine Große Kreisstadt im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die Stadt befindet sich direkt an der Landesgrenze zu Thüringen und in unmittelbarer Nachbarschaft zur thüringischen Stadt und Mittelzentrum Sonneberg. Neustadt ist an den südlichen Ausläufern des Thüringer Waldes und ca. 14 km Luftlinie nordöstlich des Oberzentrums Coburg gelegen. Die Stadtgemeinde Neustadt b. Coburg besteht, neben dem Ort selbst, aus 21 weiteren Ortsteilen und umfasst ca. 15.089 Einwohner (Stand 31.12.2023). Im Stadtgebiet von Neustadt b. Coburg befinden sich sechs allgemein bildende Schulen, darunter ein Gymnasium, dreizehn Kindertageseinrichtungen sowie drei stationäre Einrichtungen für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023).
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Ketschenbach, nordwestlich der Kernstadt von Neustadt b. Coburg. Innerhalb von Ketschenbach positioniert sich das Grundstück im nördlichen Ortsbereich. Das nähere Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser überwiegend aus den 1950/1960er Jahren in offener Bauweise. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Bachlauf, nordwestlich davon befinden sich mehrere Teichflächen. In der näheren Umgebung schließen westlich, nördlich und östlich landwirtschaftliche Flächen an. In ca. 100 m südlicher Entfernung (Luftlinie) verläuft die Ortsdurchgangsstraße CO 14. Die Entfernung zum Marktplatz in Neustadt b. Coburg beträgt ca. 2 km. Es liegt überwiegend ein Wohngebietscharakter in Stadtrandlage vor.
- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Schloßweg“, die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft, gesichert. Die Straße erschließt das umliegende Wohngebiet und ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, asphaltiert und befestigt. Ein Gehweg ist am Straßenverlauf der anliegenden Grundstücksgrenze vorhanden. Nach Angabe wird die Straße auch als Zufahrt der umliegenden Landwirtschaftsflächen mit Landmaschinen genutzt.
- Verkehrsanbindung:** Vom Bahnhof Neustadt aus bestehen öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Bundesstraßen B 4 und B 89 im Umkreis von ca. 3,5 km Luftlinie. Ein Anschluss an die überregionale Autobahn A 73 befindet sich bei Rödental in ca. 7 km Entfernung südwestlich. Insgesamt besteht von Neustadt b. Coburg eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet ist entsprechend mit geringen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen. Nach Angabe treten zeitweise erhöhte Lärm- und Staubbeeinträchtigungen durch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge auf.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind innerhalb der Stadt Neustadt direkt gegeben und vom Bewertungsobjekt noch fußläufig erreichbar. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls innerhalb der Stadt Neustadt b. Coburg abgedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Stadt ausreichend gegeben. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage im nordwestlichen Stadtrandgebiet von Neustadt auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Neustadt richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Grundstücksbereich als gemischte Baufläche (M) innerhalb einer Kaltluftschneiße dargestellt.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die vorhandene Balkonanlage wurde, soweit bekannt und ersichtlich, ohne baurechtlichen Bauantrag erweitert.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Ortsnebenstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, Gehweg einseitig vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadt Neustadt b. Coburg sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zum Wertermittlungsstichtag ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut Auskunft des Landratsamts Coburg bestehen keine Einträge im Altlastenkataster, das Grundstück wird als nicht altlastenrelevant eingestuft. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Angrenzend an das Bewertungsgrundstück verläuft ein Bachlauf. Obwohl der Umgebungsbereich nicht als festgesetztes Überschwemmungsgebiet kartiert ist, sind aufgrund der topographischen Lage insbesondere im nordöstlichen Grundstücksbereich zeitweise Grundstücksüberschwemmungen zu beobachten.

Topographie: Grundstück mit Hanglage in nordöstlicher Richtung
Form: Grundstücksform polygonal
Mittlere Grundstücksbreite ca. 37 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 14,5 m bzw. 18,5 m
Grundstücksgröße ca. 610 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege (Online-Auskunft Denkmalatlas), bestehen für das Bewertungsgrundstück und die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzauflagen. Nach Auskunft der Stadt Neustadt b. Coburg befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 299/1 ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus bebaut. Die Lage im nordwestlichen Stadtrandgebiet von Neustadt bei Coburg im Stadtteil Ketschenbach ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die vorhandene Grundstücksgröße ist mit 610 m² für die vorhandene Wohnbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 299/1 ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein niedriger, nicht ausgebauter Spitzboden. An der Südwestfassade besteht ein eingeschossiger Eingangsanbau in Massivbauweise mit Dachbalkon. Das Wohnhaus ist grenzständig, hieran wurde an der nordwestlichen Grundstücksgrenze das Nachbarhaus von Grundstück Flst. 299/2 (Hausnr. 7a) angebaut. Nach Angaben der Bauunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung, stellt sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

KG: Das Kellergeschoss ist über eine Innentreppe vom Erdgeschoss aus zugänglich. Eine zweite Zugangstür im Kellergeschoss führt ebenerdig direkt über das Nachbargrundstück Flst. 299/2. Im Kellergeschoss sind eine Waschküche, ein Heizungsraum mit Öltanks, zwei Kellerräume und eine kleine Abstellnische unterhalb des Treppenlaufs untergebracht. Der östliche Kellerraum verfügt über ein kleines Tageslichtfenster und über einen Heizkörper (ohne Funktion).

- EG: Vom Hauseingang des Wohnhauses an der Südostfassade gelangt man über einen Windfang in einen Flur mit Zugängen zu einem Treppenlauf in das Kellergeschoss und zu einem Gäste-WC. Über zwei Stufen erreicht man eine Treppenhausdiele mit Treppenaufgang in das Obergeschoss und mit Zugängen zu einem Badezimmer, einer Küche und zu einem Wohnzimmer mit anschließendem Esszimmer.
- OG: Über eine Innentreppe gelangt man in das Obergeschoss. Von einem Zwischenpodest aus gelangt man über vier Stufen zu einer Balkonfläche über dem Eingangsanbau sowie über vier Stufen zu einer Treppenhausdiele im Obergeschoss. Von der Diele aus hat man Zugang zu vier Schlafräumen, hiervon einer als Durchgangszimmer mit anschließendem gefangenen Raum.
- DG: Über eine Innentreppe gelangt man ins Dachgeschoss. Im Dachgeschoss sind ein Flur, eine Küche, ein Badezimmer als gefangener Raum sowie ein Wohn-/Schlafzimmer untergebracht. Vom Wohn-/Schlafzimmer aus hat man Zugang zu einer Balkonfläche. Über eine Deckenluke mit Auszugleiter im Flur gelangt man in einen nicht ausgebauten flachen Spitzboden über dem Dachgeschoss.

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Planauszügen/-skizzen im Anhang des Gutachtens entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Trennwände) in der Realität zum Teil abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

- Gebäudetyp: Ein- bis Zweifamilienhaus in massiver Bauweise mit Satteldach bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
- Baujahr: Ursprungsbaupjahr vermtl. um 1954
Aufstockung und südwestlicher Eingangsanbau vermtl. Anfang der 1980er Jahre
Teilmodernisierungen vermtl. Anfang der 1980er Jahre und Anfang der 2000er Jahre
- Fundament: Vermutl. Streifenfundamente aus Beton, sowie Betonbodenplatte.
- Außenwände: Vermutl. Mauerwerkswände, Fassaden rau verputzt und gestrichen, im Obergeschoss Teilflächen im Bereich des Balkons mit Verkleidung aus senkrechten Holzpaneelen, Sockelbereich mit Klinkerfliesen.
- Innenwände: Vermutl. überwiegend Mauerwerkswände, in Teilbereichen ggf. auch Trockenbauelemente.
- Böden/Decken: Im Kellergeschoss vermutl. Betonbodenplatte, Decke über Kellergeschoss Stahlträger-/Hohlkörperdecke, Decken über Erdgeschoss und Obergeschoss vermutl. Holzbalkendecken mit Holzdielen bzw. Spanplatten.
- Dach: Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausfertigung, Sparren, Holzschalung, Dachdeckung vermutl. aus Betondachsteinen, Dachflächenfenster an der Südwest- und Nordostseite im Dachgeschoss als Holzrahmenfenster aus den 1980er Jahren, Außenverschattung über Kunststoffrollläden, einfaches Dachflächenfenster an der Nordostseite im Spitzboden als Metallrahmenfenster mit Verglasung aus Drahtglas, Schneefanggitter vorhanden, Dachrinnen und Regenfallrohre vermutl. aus Kupferblech, Schornsteinkopf mit Klinkermauerwerk ausgeführt, Innenrohr vermtl. aus Edelstahl.
- Treppen: Innentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss als Massivtreppenlauf aus Beton, Handlauf aus Metallrundrohr, Innentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als gewendelte Holzwangentreppe, Trittstufen mit Teppichboden bekleidet, Geländer und Handlauf aus Holz, Innentreppe vom Obergeschoss zum Dachgeschoss als gewendelter Holzwangentreppe, Lauf, Handlauf aus Holz.

- Trittstufen in der Laufzone mit Teppichboden belegt, keine Setzstufen, Geländer und Handlauf aus Holz, Treppe zum Spitzboden als Einschubleiter aus Aluminium.
- Balkon / Terrasse:** Der Flachdachbereich über dem Eingangsanbau ist als Balkonfläche ausgebaut, Geländer als Metallkonstruktion mit Holzverkleidung und Kupferblechabdeckung, Bodenbelag mit Rasenteppich, Balkon überdeckt durch das auskragende Dach, Markise mit Kurbelantrieb vorhanden. Im Dachgeschoss Balkonfläche in Holzkonstruktion, Belag mit Holzbohlen und Rasenteppich, Geländer in Holzkonstruktion mit Kupferblechabdeckung, Balkon überdeckt durch das auskragende Dach.
- Garage/Stellplatz:** Auf dem Bewertungsgrundstück selbst sind keine Garagen- oder angelegte Stellplatzflächen vorhanden. Es besteht lt. Grundbucheintragung (Gemarkung Ketschenbach, Band 14, Blatt 626) ein Garagenrecht für zwei Garagen auf dem Nachbargrundstück Flst. 299/2. Siehe Abschnitt 8.4.
- Nebengebäude:** Gewächshaus an der südöstlichen Grundstücksgrenze in einfacher Holzkonstruktion mit Satteldächern, Dachdeckung mit unterschiedlichen Kunststoffwellplatten, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Stahlblech, Außenwände mit Kanthölzern ca. 10 cm und Verkleidung aus senkrechten Holzpaneelen, ältere Kunststoff- und Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus unterschiedlichen Jahren, teilweise aus dem Jahr um 1979, unterschiedliche Bodenbeläge aus Fliesen bzw. Betonplatten, teilweise mit Rasenteppich, keine Beheizung, Stromanschluss vorhanden, Nutzfläche in zwei Räumen ca. 30 m² und ca. 10 m², insgesamt ca. 40 m².
- Außenanlagen:** Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:
- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
 - Außentreppe zum Hauseingang als Kunststeintreppe mit zwei Stufen
 - Kiesfilterschicht am Sockelbereich Fassade überwiegend umlaufend
 - Zufahrt asphaltiert mit Muldensteinen zur Entwässerung und Entwässerungsrinne
 - Einfriedung an der Straßenseite mit einer wellenförmig geschwungenen Zaunanlage aus senkrechten Holzlatten auf Stahlbetonmauer, Stahlbetonpfosten
 - Einfriedung teilweise mit Faserzement-Wellplatten, ggf. baujahresbedingt mit Asbestfaseranteil, teilweise Maschendrahtzaun
 - Vorgarten teilweise als Steingarten, teilweise Rasenflächen, kleinerer Buschbewuchs
 - Garten mit Rasenflächen und Baum- und Strauchbestand
 - Wasserbecken im östlichen Grundstücksbereich
 - Gartenwege mit Betonplatten und Waschbetonplatten angelegt, Randeinfassungen aus Naturstein
 - Pergola im nördlichen Grundstücksbereich in Holzkonstruktion mit flachem Satteldach, Dachabdichtung vermutl. mit Bitumenbahnen, genutzt als überdachter Wäscheplatz und Holzlager
 - etc.
- Außenanlagen in einem gepflegten Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.
- Ausstattung:**
- Böden:** KG: Überwiegend Zementestrichboden, teils PVC-Belag, teils Teppichbelag
EG: Teppich- und Fliesenboden
OG: Überwiegend Teppichboden

	DG: Überwiegend PVC-Belag, teils Teppichboden, teils Holzfaserplatten, Spitzboden mit Holzdielen
Decken:	KG: Überwiegend verschlemt, verputzt und gestrichen, teilweise Holzpaneele EG: Überwiegend Holzpaneele, teilweise Dekorpaneele in Holzoptik, teilweise Raufasertapete OG: Überwiegend Holzpaneele DG: Decken und Dachschrägen überwiegend Holzpaneele
Wände:	KG: Überwiegend verputzt und gestrichen, teilweise Muster- bzw. Schaumtapeten, teilweise Holzpaneele EG: Überwiegend glasfaserverstärkte Tapete, Schaum- bzw. Mustertapeten, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer raum- und türstockhoch gefliest OG: Überwiegend glasfaserverstärkte Tapete, Muster- bzw. Schaumtapete DG: Teils glasfaserverstärkte Tapete, teils Mustertapete, teils Raufasertapete, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer raumhoch gefliest
Fenster:	Überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus den Jahren um 1980 und 1998, teilweise ältere Glasbausteine in Ornamentglas, teilweise Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr um 1971, Innenfensterbänke überwiegend aus Holzwerkstoffplatten mit Kunststoffurnier, teilweise aus Naturstein, Außenfensterbänke teilweise aus Betonstein, teilweise aus Aluminiumblech, Außenverschattung über Kunststoff-Rollläden.
Haustüre:	Hauseingangstüre an der Südostseite als ältere Metallrahmentüre mit Glasausschnitten aus Drahtglas vermutl. aus den 1970er bzw. 1980er Jahren, seitlich Klingelanlage mit zwei Klingeln und Gegensprecheinrichtung sowie zwei Briefkastenschächte, Eingangsüberdachung mit flachem Pultdach in Metallkonstruktion, Dachdeckung mit Faserzement-Wellplatten (ggf. baujahresbedingt mit Asbestfaseranteil), seitlich Windschutz in Metallkonstruktion mit Ornamentverglasung, Kellereingangstüre an der Südwestfassade als Holztüre mit Glasausschnitt.
Innentüren:	Überwiegend Holzfurniertüren vermutl. aus den 1980er Jahren, teilweise ältere Sperrholztüren mit Lackierung, Holzblendzargen, Drückergarnituren aus Metall und aus Kunststoff, teilweise mit Glasausschnitt, im Kellergeschoss ältere Stahlblechtüren mit Stahleckzargen.
Heizung/Warmwasser:	Öl-Zentralheizung, Fabrikat Buderus, Baujahr vermtl. um 2008, Wärmeverteilung erfolgt vermutl. über ein überwiegend älteres Heizkreislaufsystem und Rippenheizkörper bzw. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vermutl. aus den 1970er Jahre, teilweise Flachheizkörper, Heizleitungen teilweise mit Gipsmanschetten verkleidet, ggf. baujahresbedingt mit Asbestfaseranteil, Stahlblech-Heizöltanks mit ca. 4.000 Liter Fassungsvermögen.
Elektro:	Sicherungsanlagen und Elektroverteilung vermutl. überwiegend aus Anfang der 1980er Jahre, Ausstattung mit Kippschaltersicherungen, teilweise FI-Schutzschalter, keine getrennten Zähler für die Wohnungen vorhanden, Schalter- und Steckdosenelemente überwiegend aus den 1980er Jahren in heller Ausführung, teilweise auch noch aus dem Ursprungsbaujahr um 1954, Stromleitungen im Kellergeschoss teilweise auf Putz, Gegensprecheinrichtung in den Geschossen vorhanden, Breitbandkabel für Kabelfernsehen über Dachleitung. Insgesamt mittlerer Standard überwiegend aus den 1980er Jahren.
Sanitär:	KG: Waschküche mit älteren, gemauerten und gefliesten Waschbottichen, Handwaschbecken mit Kalt-/Warmwasseranschluss, Abwasserleitungen aus Gusseisen bzw. als PVC-Leitungen, an der Nordostfassade Außenwasserhahn. Insgesamt mittlere Ausstattung teilweise aus dem Ursprungsbaujahr und vermtl. aus den 1980er Jahren. EG: Gäste-WC mit weißen Sanitärelementen bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler und kl. Handwaschbecken. Badezimmer weißen Sanitärelementen bestehend aus Handwaschbecken, Duschkabine und beigefarbener Badewanne. Insgesamt mittlere Ausstat-

tung vermtl. aus den 1980er Jahren.

DG: Badezimmer mit moosgrünen Sanitärgegenständen bestehend aus Badewanne mit Whirlpoolfunktion (lt. Angabe nicht funktionsfähig), Stand-WC mit Innenspülkasten, Handwaschbecken und Duschkabine. Insgesamt mittlere Ausstattung vermtl. aus den 1980er Jahren.

Objektbeurteilung:

- Haustechnik: - Beheizung und Warmwassergewinnung über Öl-Zentralheizung
- Energetische Betrachtung - Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit älteren Rippen- und Plattenheizkörper, tlw. Flachheizkörper
- In weiten Bereichen Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen aus den 1980er und 1990er Jahren, teils ältere Fenster, teils Glasbausteine
- Fassadenflächen ohne zusätzliche Außendämmungen
- Hauseingangstüren im Erdgeschoss aus den 1980er Jahren im Kellergeschoss von 1954
- Kellergeschossdecke ohne unterseitige Wärmedämmung
- Kellertreppenabgang eingehaust, Treppenhaus vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss ohne trennende Bauteile
- Dachausbau vermtl. aus den 1980er Jahren, vermtl. mit bauzeitlicher Wärmedämmung
- Deckenluke zum Spitzboden ohne Wärmedämmung
- Energieausweis vom 10.12.2018, Endenergiebedarf 272 kWh/(m²·a), Energieklasse H
- Energetische Ertüchtigungen (Fassaden, Dach, Kellerdecke, Haustüren, Fenster, etc.) mittelfristig zu empfehlen
- Ausstattungsstandard: Das Wohnhaus zeigt überwiegend eine mittlere, ältere Ausstattung teilweise aus dem Ursprungsbaujahr und teils aus den 1980er Jahren. Wenige Teilmodernisierungen und Sanierungen (Heizungsanlage, teilweise Heizkörper, etc.) erfolgten zuletzt Anfang/Mitte der 2000er Jahre.
- Besonnung, Belichtung: - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung seitlich ausreichend bemessen, eine Gebäudeseite mit Grenzbebauung und Grenzanbau
- Garten- und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Osten und Nordosten
- Satteldachfläche mit Ausrichtung einer Dachfläche nach Südwesten für eine energetische Nutzung gut geeignet
- Zustandsmerkmale: Im Grundaufbau teils ältere Bausubstanz der Ursprungsbaujahre, in Teilbereichen mit Modernisierungen aus den 1980er, 1990er und 2000er Jahren. In Teilbereichen zeigen sich Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹
- Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel
- Zugangswege mit Setzungsschäden
- Fassadenflächen mit mehreren Rissverläufen vermtl. aus Setzungserscheinungen,

¹ Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungskosten oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

insbesondere an der Nordostfassade, über die Fläche vom Dachgeschoss bis zur Klinkerverkleidung im Kellergeschoss

- Außen-Jalousie an der Nordostfassade im Erdgeschoss defekt
- Außenbauteile aus Holz mit Verwitterungsanzeichen und Bedarf an Schönheitsreparaturen
- Sockelbereiche an der Südwestfassade mit Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen
- Abriss am südwestlichen Eingangsanbau zum Gebäude
- Kellergeschosswände teilweise mit Putzabplatzungen im Sockelbereich und Absandungen
- Wandflächen im Erdgeschoss teilweise mit abgelöster Tapete
- Rollladenkästen mit Feuchtigkeitsanzeichen im Obergeschoss
- Wand- und Deckenflächen im Obergeschoss mit älteren Feuchtigkeitsschäden, aufgrund einer ehem. Undichtigkeit der Dusche im Dachgeschoss
- Wandflächen im Dachgeschoss mit Schimmelpilzbefall aufgrund des Wasserschadens an der Dusche
- Dachflächenfenster im Dachgeschoss mit Undichtigkeiten
- Wandflächen im Dachgeschoss mit Rissverläufen
- Wand-, Decken- und Bodenbeläge abgewohnt und veraltet
- Sanitärflächen veraltet
- Elektroverteilung und Sicherungen teilweise veraltet, teilweise ohne FI-Schutzschalter, nur ein Zähler vorhanden
- Abwasser- und Wasserinstallationen vermutl. aus den Ursprungsbaujahren
- Ältere Ausbauteile (PVC-Böden, Teppichböden, Gipsmanschetten der Heizungsverteilung, etc.) ggf. baujahresbedingt mit Asbest- oder Schadstoffanteilen
- Dacheindeckung mit Verwitterungsanzeichen, Bauteile > 30 Jahre
- Gartenzaun mit Anstrichbedarf
- etc.

Instandsetzungs-/
Sanierungskosten:

Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

Beurteilung:

- Ein- bis Zweifamilienhaus mit älterer Grundsubstanz und älteren Teilmodernisierungen
- Ursprünglich Einfamilienhaus von 1954 mit Aufstockung in den 1980er Jahren
- Wohnfläche ca. 178 m² (einschl. Balkonanteile), verteilt über drei Geschosse
- Keine Abgeschlossenheit der einzelnen Geschossebenen durch Gemeinschaftstreppe
- Nach baulichen Trennungsmaßnahmen auch Nutzung als Zwei- oder Dreifamilienhaus denkbar
- Ergänzende Nutzflächen mit rd. 53 m² im Kellergeschoss
- Insgesamt mittlerer Wohnwert
- Es besteht ein Renovierungs- und Instandhaltungsrückstau in der Grundsubstanz
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Objektnutzung für große Familien oder Wohngemeinschaften möglich

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Ein- bis Zweifamilienhaus ist grundsätzlich im Eigengebrauch oder als Vermietungs- und Renditeobjekt nutzbar.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Stadtrandgebiet von Neustadt bei Coburg, im Stadtteil Ketschenbach. Die Lage ist als mittlere Wohnlage am Stadtrand einer Kleinstadt zu qualifizieren. Das Gebäude zeigt sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortbesichtigung mit einem für moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Einschränkungen nutzbaren Grundriss und Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde vermtl. um 1954 in Massivbauweise errichtet. Anfang der 1980er Jahre erfolgte eine Aufstockung und eine Erweiterung um einen südwestlichen Eingangsanbau. Zusammen mit dem Umbau wurden Modernisierungen und Renovierungen im Erdgeschoss durchgeführt. Seitdem wurden nur in wenigen Teilbereichen weitere Modernisierungen vorgenommen. Es liegen ein Instandhaltungs-/Renovierungsrückstau und bauliche Schäden vor. Das Wohnhaus kann als Ein- bis Zweifamilienhaus genutzt werden. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger zu Vermietungszwecken. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer etwas unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in einem für ältere Wohnobjekte angespannten örtlichen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	15 / 670	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 2		
Flurstück	299/1		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	157.000 €		157.000 €
Werteinfluss aus			
- GB Abt. II/1	-1.800 €	-1.800 €	
- GB Abt. II/2	-1.400 €	-1.400 €	
- GB Abt. II/3	-300 €	-300 €	
- GB Abt. II/4	-400 €	-400 €	
+/- Rundung	-100 €	-100 €	
Gesamtsumme	-4.000 €	-4.000 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	153.000 €		153.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt



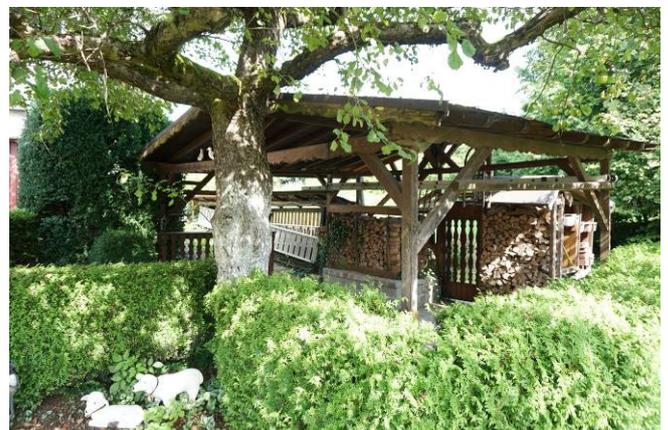
Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt (rechte Bildseite)



Gartenhaus an der östlichen Grundstücksgrenze

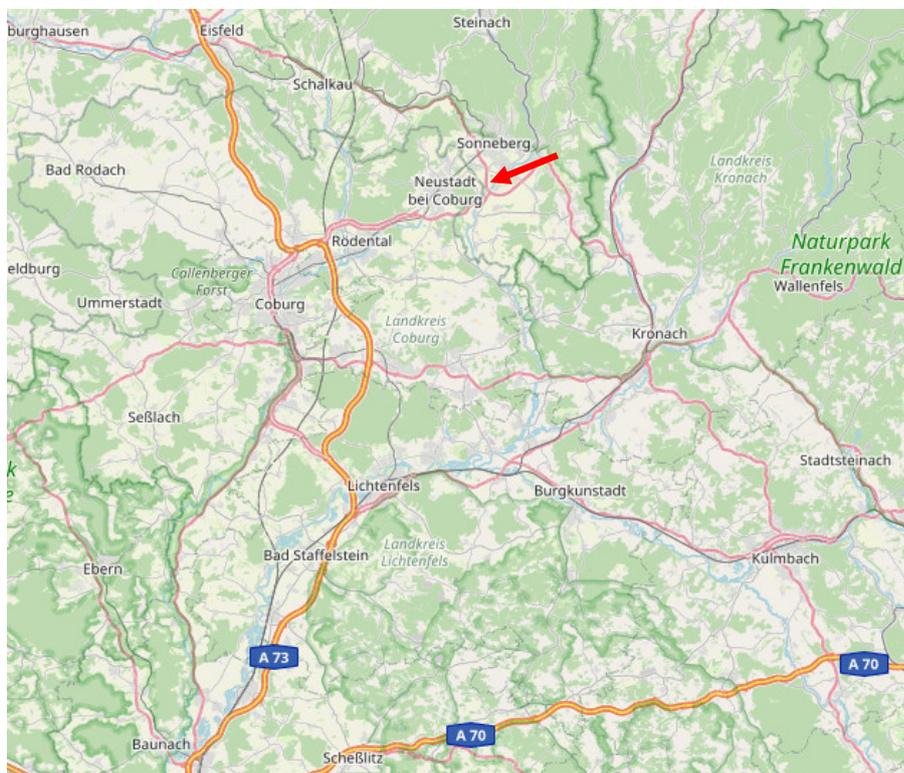


Pergola/Terrasse im nördlichen Grundstücksbereich

Makrolage: Neustadt b. Coburg

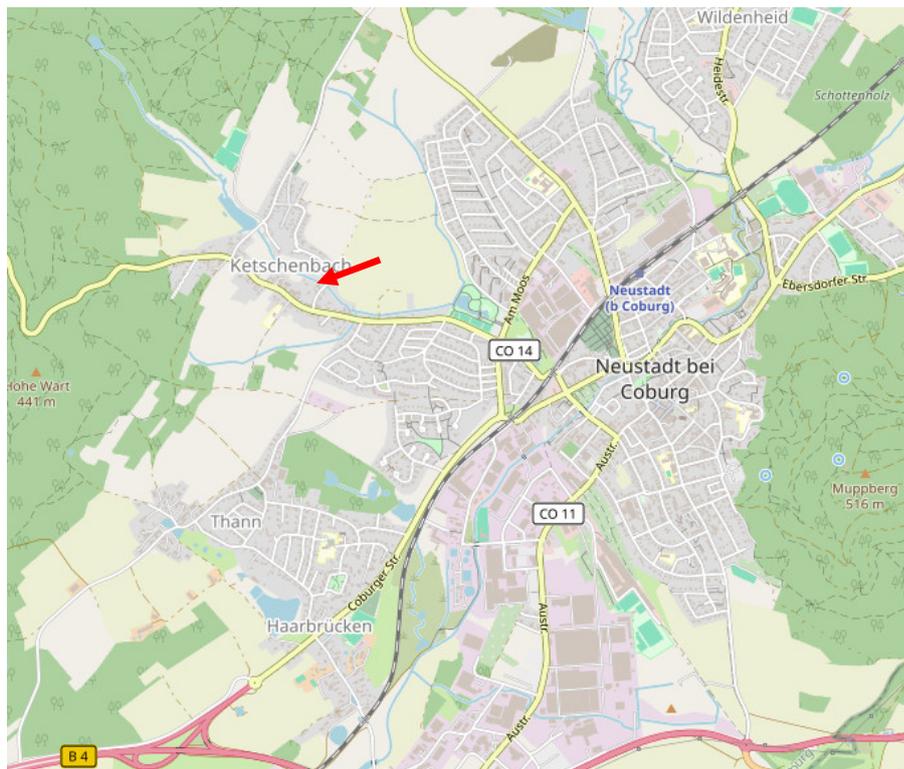


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

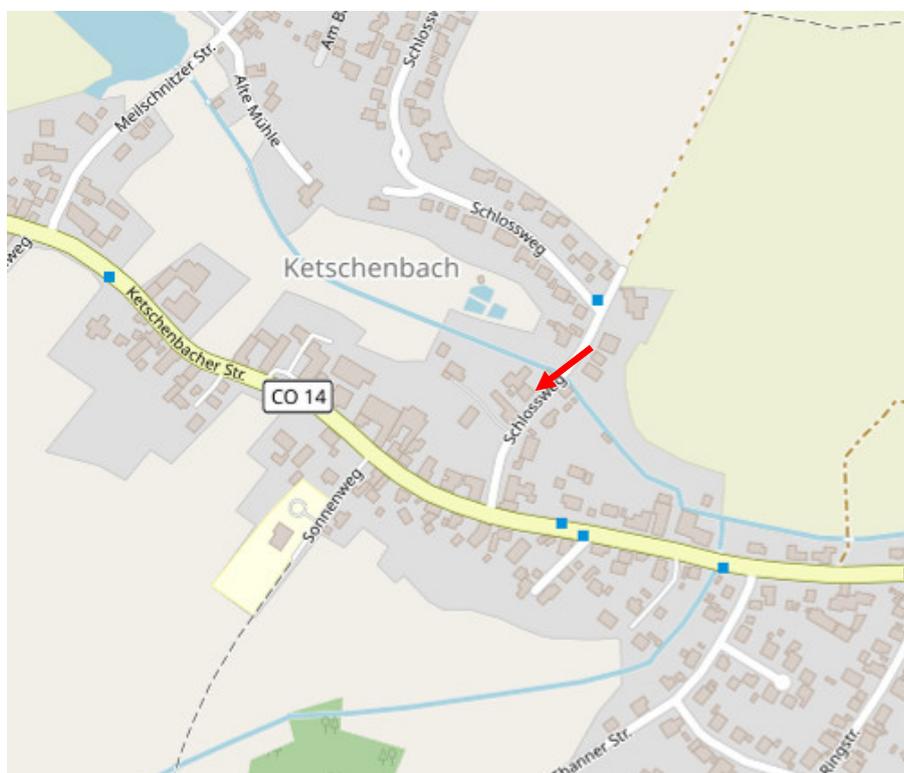


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 07/2024

Mikrolage: Neustadt b. Coburg OT Ketschenbach



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 07/2024



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 07/2024

Lageplan: Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



3577563

Maßstab 1:1000  Meter