



Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das  
Amtsgericht Coburg  
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung  
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

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](mailto:Wolf.Rainer.Hager@t-online.de)  
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Datum: 05.01.2026  
Gutachten Nr. 25557 w  
**für 1 K 36/25**

# Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt - **Kategorie unbebautes Grundstück** \* Nähe St.-Marien-Str. Flst.  
619/6 \* 96471 Grub am Forst \* Grundstück von Südosten

**Grunddaten:**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Coburg \* Abteilung für Immobilien-  
zwangsvollstreckung \* Ketschendorfer Str. 1 \* 96450  
Coburg \* Aktenzeichen 1 K 36/25 \* Beschluss ausgefer-  
tigt am 10.06.2025.

**Tag der Ortsbesichtigung:** 14.10.2025

**Qualitätsstichtag:** 14.10.2025

**Wertermittlungsstichtag:** 14.10.2025

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

Unbebautes Grundstück, als Zugang / Zufahrt eigengenutzt.

57 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit regelmäßigem, schmalem und tiefem Zuschnitt und ebener Oberfläche, in nicht überplanter Wohngebietslage nahe dem östlichen Ortsrand der Gemeinde Grub am Forst. Das Grundstück dient als Zugang / Zufahrt von der öffentlichen Straße zum eigenen Einfamilien – Wohngrundstück St.-Marien-Str. 8.

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 durchschnittlich strukturierte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, E + D bzw. E + I – Geschossen.

Nach gewonnenem Eindruck und Angaben von AG gemischte Bevölkerungsstruktur, keine Extreme.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus überörtlichem Durchgangsverkehr ist auf der Erschließungsstraße nicht vorhanden, gebietsunverträgliche Gewerbenutzungen sind im Umfeld nicht erkennbar, insgesamt örtlich durchschnittliche Wohnlage.

Historische Erschließung über die St.-Marien-Straße, ausgebaute Ortsstraße ohne Gehweg, mit Parkstreifen.

Ohne eigene Ver- und Entsorgungsanschlüsse, lt. Gemeinde wurde KAG – Beitrag nicht erhoben. Als Einzelgrundstück für eigenständige Bebauung unzureichend gestaltet, Entwicklungsstufe Rohbauland.

Außenbereich: Betonplatten bzw. Betonpflaster.

Bauzustand: Platten- und Pflaster schadhaft, insgesamt ausreichender baulicher Unterhaltungszustand mit stärkeren Verschleißerscheinungen und größerem Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand wegen vernachlässigter Instandhaltung.

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 St.-Marien-Straße Flst. 619/6 |
| Postleitzahl, Ort                                                        |  | 96271 Grub am Forst                |
| Grundstücksgröße                                                         |  | 57 m <sup>2</sup>                  |
| Gebäude                                                                  |  | ---                                |
| Bruttogrundfläche BG                                                     |  | --- m <sup>2</sup>                 |
| Wohnfläche / WF / NF                                                     |  | --- m <sup>2</sup>                 |
| WF / BGF                                                                 |  | ---                                |
| Sachwert                                                                 |  | - €                                |
| Ertragswert                                                              |  | - €                                |
| Vergleichswert                                                           |  | 6.000,00 €                         |
| Verkehrswert, unbelastet<br>hinsichtl. Abt. II und III des<br>Grundbuchs |  | <b>6.000,00 €</b>                  |

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