



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 die Bewertungsobjekte

a) Grundstück Flst. 174/3, bebaut mit einem Einfamilienhaus

b) Grundstück Flst. 174/11, bebaut mit einer Garage



a) Grundstück Flst. 174/3, Gemarkung Hirschfeld
Heeresstraße 8 | 96361 Steinbach a.Wald



b) Grundstück Flst. 174/11, Gemarkung Hirschfeld
An der Heeresstraße | 96361 Steinbach a.Wald

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

a) Grundstück Flst. 174/3: 66.000,-- €

(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG / nach äußerem Anschein)

b) Grundstück Flst. 174/11: 16.000,-- €

(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG / nach äußerem Anschein)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 1 K 50/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 08. Juli 2025

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (BayIka 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.....	6
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.....	8
3.1	Vorbemerkung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung.....	8
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	8
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	12
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge.....	12
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten.....	12
5	Anlagen.....	13

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

Bewertungsobjekte	<p>a) Grundstück Flst. 174/3 in der Gemarkung Hirschfeld, Gemeinde Steinbach am Wald, bebaut mit einem Einfamilienhaus. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise, teilweise ggf. auch in verdeckter Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht vermtl. aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden.</p> <p>b) Grundstück Flst. 174/11 in der Gemarkung Hirschfeld, Gemeinde Steinbach am Wald, bebaut mit einer eingeschossigen Garage, vermtl. in Massivbauweise mit flachem Pultdach und mit einem Pkw-Stellplatz.</p> <p><u>Hinweis:</u> Zur Ortsbesichtigung konnten die baulichen Anlagen <u>nicht</u> von innen besichtigt werden.</p>
Objektanschrift	Heeresstraße 8 96361 Steinbach a.Wald OT Hirschfeld
Grundbuch	<p>Amtsgericht Kronach Grundbuch von Hirschfeld Band 18 Blatt 514 Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: Flurstück 174/3, Heeresstraße 8; zu 200 m² Gebäude- und Freifläche</p> <p>lfd. Nr. 2: Flurstück 174/11, An der Heeresstraße; zu 640 m² Gebäude- und Freifläche</p>
Baujahr	<p>a) Grundstück Flst. 174/3 Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. vor 1950</p> <p>b) Grundstück Flst. 174/11 Ursprungsbaujahr Garage vermtl. in den 1970er Jahren</p>
Derzeitige Nutzung	<p>a) Grundstück Flst. 174/3 Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.</p> <p>b) Grundstück Flst. 174/11 Die Garage wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Abstellzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.</p>
Zubehör gem. § 97 BGB	Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Zur Außenbesichtigung war kein Zubehör i. S. d. § 97 BGB ersichtlich.

Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben des digitalen Katasterplans und objektspezifischen Umrechnungsfaktoren Wohn-/Nutzfläche/BGF sowie den Eindrücken 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 verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen.																																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">a) Grundstück Flst. 174/3 Wohnhaus</th> <th style="text-align: center;">Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th style="text-align: center;">Wohnfläche (WoFl)</th> <th style="text-align: center;">Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilunterkellerung</td> <td style="text-align: right;">ca. 30 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 21 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: right;">ca. 103 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 77 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td style="text-align: right;">ca. 98 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 63 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnhaus:</td> <td style="text-align: right;">ca. 231 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 140 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 21 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">b) Grundstück Flst. 174/11 Garage</th> <th style="text-align: center;">Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th style="text-align: center;">Wohnfläche (WoFl)</th> <th style="text-align: center;">Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: right;">ca. 50 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 42 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Garage:</td> <td style="text-align: right;">ca. 50 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: right;">ca. 42 m²</td> </tr> </tbody> </table>	a) Grundstück Flst. 174/3 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Teilunterkellerung	ca. 30 m ²	ca. 0 m ²	ca. 21 m ²	Erdgeschoss	ca. 103 m ²	ca. 77 m ²	ca. 0 m ²	Dachgeschoss	ca. 98 m ²	ca. 63 m ²	ca. 0 m ²	Gesamt Wohnhaus:	ca. 231 m²	ca. 140 m²	ca. 21 m²	b) Grundstück Flst. 174/11 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 50 m ²	ca. 0 m ²	ca. 42 m ²	Gesamt Garage:	ca. 50 m²	ca. 0 m²	ca. 42 m²
a) Grundstück Flst. 174/3 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																														
Teilunterkellerung	ca. 30 m ²	ca. 0 m ²	ca. 21 m ²																														
Erdgeschoss	ca. 103 m ²	ca. 77 m ²	ca. 0 m ²																														
Dachgeschoss	ca. 98 m ²	ca. 63 m ²	ca. 0 m ²																														
Gesamt Wohnhaus:	ca. 231 m²	ca. 140 m²	ca. 21 m²																														
b) Grundstück Flst. 174/11 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																														
Erdgeschoss	ca. 50 m ²	ca. 0 m ²	ca. 42 m ²																														
Gesamt Garage:	ca. 50 m²	ca. 0 m²	ca. 42 m²																														
Besonderheiten:	Die baulichen Anlagen konnten nur dem äußeren Anschein nach und nicht von innen besichtigt werden. Für die Unwägbarkeiten des inneren Zustandes der Gebäude wurde ein entsprechend angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).																																

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Hirschfeld | Band 18 | Blatt 514

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 1: Flurstück 174/3; Heeresstraße 8, Gebäude- und Freifläche zu 200 m²
 Ifd. Nr. 2: Flurstück 174/11; An der Heeresstraße, Gebäude- und Freifläche zu 640 m²

Erste Abteilung (Eigentümer)

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 (Lasten und Beschränkungen)

Ifd. Nr. 6: Zu Lasten der Grundstücke Flst. 174/3 und Flst. 174/11: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 50/25); eingetragen am 15.05.2025.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d.h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

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:** Steinbach am Wald ist eine Gemeinde im Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Steinbach liegt im nördlichen Teil des Naturparks Frankenwald, am Fuße des Rennsteiges und in Nähe zur Landesgrenze Bayern - Thüringen. Die oberfränkischen Kreisstädte Coburg, Kronach, Kulmbach und Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sind in einem Umkreis von 30 km Luftlinie erreichbar. Die Gemeinde Steinbach am Wald besteht, neben dem gleichnamigen Ort selbst, aus acht weiteren Ortsteilen und umfasst ca. 3.047 Einwohner (Stand 31.12.2024). Im Gemeindekreis von Steinbach am Wald befinden sich zwei Volksschulen und drei Kindertageseinrichtungen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2024).
- Nähere Umgebung:** Die Bewertungsobjekte befinden sich im Ortsteil Hirschfeld, ca. 5 km südwestlich von Steinbach am Wald. Innerhalb Hirschfelds befinden sich die Grundstücke im nordöstlichen Ortsbereich. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch ältere Ein- und Zweifamilienhausbebauungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie alte Landwirtschaftsbetriebe. Östlich und südöstlich schließen landwirtschaftliche Flächen an die Bewertungsgrundstücke an. Es liegt überwiegend ein ländlicher Mischgebietscharakter vor.
- Straße:** Die Erschließung der Bewertungsgrundstücke ist über die Heeresstraße gesichert, die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Heeresstraße ist eine Ortsstraße und dient dem überörtlichen Anschluss des Dorfgiets an die umliegenden Ortsteile. Die Straße ist für ihren Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Von Hirschfeld aus besteht eine Überlandbusverbindung zu den Bahnhöfen von Förtschendorf und Pressig. Von hier aus besteht Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet die Bundesstraße B 85 (ca. 3 km östlich) und die Anschlüsse an die Autobahnen A73 (ca. 40 km südwestlich) und A9 (ca. 47 km östlich). Insgesamt besteht von der Gemeinde Steinbach am Wald bzw. vom Ortsteil Hirschfeld aus eine einfache Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage an einer Ortsdurchfahrtsstraße ist entsprechend mit durchschnittlichen bis zeitweise etwas erhöhten Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastung zu rechnen. Durch die in der Nähe befindlichen Landwirtschaftsflächen können ggf. zeitweise Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, etc.) auftreten.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind teilweise in der Gemeinde Steinbach selbst, oder in den nächst größeren Ortschaften vorhanden. Längerfristige Bedarfsgüter sind in den nächstliegenden Kreisstädten (Kronach, Sonneberg) im Umkreis von rd. 30 km beziehbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde Steinbach am Wald elementar gegeben, sonst überwiegend in der Kreisstadt Kronach erreichbar. Aufgrund der eher ländlichen Lage, mit eingeschränkten Nahversorgungsmöglichkeiten und eingeschränkten Anschlüssen an den öffentlichen Nahverkehr, ist insgesamt von einer einfachen bis mittleren Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Steinbach a.Wald richtet sich das Baurecht für die zu bewertenden Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im 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 wird. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Gemeinde Steinbach a.Wald der Bereich der Bewertungsgrundstücke als gemischte Baufläche (M) 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: Ortsstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, keine Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Gemeinde Steinbach bestehen zum Wertermittlungsstichtag Ausstände hinsichtlich kommunaler Abgaben oder Beiträge. Nähere Angaben zur Höhe der Ausstände gehen der Auftraggeberin in gesonderten Schreiben zu. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte darüber hinaus nicht festgestellt werden, ob noch andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Bei der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Sollten dennoch offene Beiträge oder Abgaben anfallen, so sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

Hinweis: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden im Bereich der Heeresstraße neue Wasserversorgungsleitungen verlegt. Nach Auskunft der Gemeinde Steinbach am Wald werden im Zuge der Arbeiten ebenfalls neue Kanalleitungen und Stromanschlussleitungen sowie eine 20 kV Leitung verlegt. Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsmedien werden bis auf 1 m hinter die Grundstücksgrenzen der einzelnen Anwesen verlegt. Die Arbeiten sollen im Jahr 2026 mit Erneuerung der Straßendecke abgeschlossen werden. Durch die ausgeführten Arbeiten sollen keine Beitragslasten für die Anwohnergrundstücke entstehen. Bei Erstellung eines neuen Hausanschlusses an die erneuerten Erschließungsmedien auf der eigenen Grundstücksfläche erfolgt jedoch eine entsprechende Kostenabrechnung der notwendigen Erschließungsaufwendungen.

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 Kronach sind hinsichtlich der Bewertungsgrundstücke keine Einträge im Altlastenkataster oder Verdachtsmomente hinsichtlich Kontaminationen bekannt. 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.

a) Grundstück Flst. 174/3

Topographie: Grundstück mit leichter Hanglage in südwestlicher Richtung
Form: Grundstück viereckig geschnitten
Mittlere Grundstückstiefe ca. 13 m
Mittlere Grundstücksbreite ca. 19 m
Grundstücksgröße ca. 200 m² (gem. Grundbuchauszug)

b) Grundstück Flst. 174/11

Topographie: Grundstück mit leichter Hanglage in südwestlicher Richtung
Form: Grundstück polygonal geschnitten
Grundstückstiefen ca. 20 m bis ca. 38 m
Grundstücksbreiten ca. 5 m bis ca. 23 m
Grundstücksgröße ca. 640 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Gemeinde Steinbach bestehen für die Bewertungsobjekte keine Denkmalschutzaufgaben. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

a) Grundstück Flst. 174/3

Das Bewertungsgrundstück Flst. 174/3 ist mit einem Wohnhaus bebaut. Die Lage im ländlichen Ortsteil Hirschfeld der Gemeinde Steinbach am Wald ist als einfache bis mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 200 m² ist für die vorhandene Wohnhausbebauung gering bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich eines bebauten Ortsteils. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

b) Grundstück Flst. 174/11

Das Bewertungsgrundstück Flst. 174/11 ist mit einer Garage bebaut. Die Lage im ländlichen Ortsteil Hirschfeld der Gemeinde Steinbach am Wald ist als einfache bis mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 640 m² ist für die vorhandene Garagenbebauung überdurchschnittlich bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB im Innenbereich eines 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 baulichen Anlagen konnten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **nicht von innen besichtigt** werden. Die Angaben hierzu beschränken sich daher auf den **äußeren Anschein**.

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 a) Flst. 174/3 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise, teilweise ggf. auch in verdeckter Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht vermtl. aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden.

Das Bewertungsgrundstück b) Flst. 174/11 ist mit einer eingeschossigen Garage bebaut. Das Gebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit flachem Pultdach errichtet und verfügt über einen Pkw-Stellplatz.

Die baulichen Anlagen konnten zum Besichtigungstermin nicht betreten werden und es liegen durch die Baubehörden keine Planunterlagen vor. Zum inneren Aufbau des Wohnhauses können somit keine Aussagen getroffen werden. Vor einer Vermögensdisposition wird den Interessenten empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

Gebäudetyp:	Wohnhaus auf Flst. 174/3 vermtl. in Massivbauweise, ggf. auch in verdeckter Fachwerkbauweise, mit Satteldach, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss mit Spitzboden.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. vor 1950
Fundament:	Baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente aus Stampfbeton oder Mauerwerk, Bodenplatten aus Beton oder Holzbalken auf Trockenschüttung.
Außenwände:	Baujahrestypisch vermtl. Mauerwerkswände oder verdeckte Fachwerkwände, Fassaden mit Verkleidungen aus Holzpaneelen, Schiefer, Kunstschiefer und Faserzementplatten (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil), Teilbereiche verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, vermtl. baujahresgemäß Mauerwerkswände oder verdeckte Fachwerkwände.

- Böden/Decken:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
- Dach:** Satteldach vermtl. in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung aus Betondachsteinen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech und Kunststoff, beidseitig Schleppdachgauben vorhanden, Verkleidungen aus Kunstschiefer, Dachständeranschluss für Strom, Dachtrittstufen und Kaminkehrerleiter, Schornsteinkopf mit Kunstschieferverkleidung und Blechüberdachung.
- Treppen:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung im Gebäude nicht ersichtlich. Im Außenbereich zum Hauseingang an der Nordwestfassade 3-stufige Eingangstreppe angelegt mit Betonsteinpflaster.
- Balkon / Terrasse:** Im gartenseitigen Bereich bestehen befestigte Flächen mit Betonsteinpflaster. Keine Balkonflächen vorhanden.
- Garage/Stellplatz:** Garage auf separatem Grundstück Flst. 174/11 mit einem Pkw-Stellplatz und vermtl. einem Abstellraum. Gebäude in Massivbauweise mit flachem Pultdach errichtet, vermtl. Betonbodenplatte, Boden mit Klinkerfliesen, Wände verputzt, Decke mit Trockenbauverkleidung, Dacheindeckung aus Faserzementwellplatten (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil), Belichtung über Glasbausteine, Garagatorunterkonstruktion aus Stahlblech, elektr. Antrieb vorbereitet, fehlendes Garagator, elektr. Strom- und Lichtanschlüsse vorhanden.
- 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:
- Grundstück Flst. 174/3:
- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
 - Hauseingangstreppe angelegt mit Betonsteinpflaster
 - Zugangswege mit Betonsteinpflaster angelegt
 - Zierkiesflächen entlang der Hausfassade angelegt, eingefasst mit Betonrandsteinen
 - Vorgartenbereich mit Rasenflächen und Buschbewuchs
 - Briefkastenelement am Grundstückszugang
 - Gartenseitige Hofflächen mit Betonsteinpflaster und Betonflächen angelegt
 - Außenkamin aus Edelstahl vor der Nordostfassade
 - etc.
- Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.
- Grundstück Flst. 174/11:
- Zufahrt und Grundstückswege mit Betonsteinpflaster angelegt
 - Gartenflächen mit Rasen, Busch- und Baumbewuchs
 - Außengrill aus Leichtbetonfertigteilen
- Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.
- Ausstattung:** Hinweis: Die baulichen Anlagen konnten **nicht von innen** besichtigt werden.
- Böden:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
- Decken:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Wände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung und Sprossenteilung, vermtl. aus den 2000er Jahren, Außenverschattungen über Kunststoffrollläden.
Haustüre:	Hauseingangstüre an der Nordwestseite des Wohnhauses, moderne Kunststoffrahmentüre, vermtl. aus den 2020er Jahren, Kunststofftürblatt mit Edelstahlverblendungen und Glasausschnitten, Griff aus Edelstahl. Einfache Klingelanlage seitlich des Hauseingangs an der Fassade angebracht. Hauseingang mit älterer Überdachung aus Holzwerkstoff- und Kunststoffpaneele, seitliche Einfassungen aus Rauchglasscheiben, vermtl. aus den 1980er Jahren.
Innentüren:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Heizung/Warmwasser:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Auf der Dachfläche befindet sich ein Schornstein mit Kunstschieferverkleidung, an der Nordostfassade befindet sich ein zusätzlicher Außenschornstein aus Edelstahl.
Elektro:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung aus verschiedenen Baujahren ausgegangen.
Sanitär:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung aus verschiedenen Baujahren ausgegangen.

Objektbeurteilung:

Haustechnik:	- Haustechnik und Heizungsanlagen zur Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
Energetische Betrachtung	- Fensterflächen als Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus den 2000er Jahren - Fassaden ohne ersichtliche Außendämmung - Dachgeschoss vermtl. ausgebaut - Haustüre modernisiert - Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar - Energetische Ertüchtigungen im Rahmen von weiteren Renovierungsmaßnahmen zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht vollumfänglich ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung mit Teilmodernisierungen ausgegangen. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9).
Besonnung, Belichtung:	- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen - Geringe Garten- und Außenflächen auf dem Wohnhausgrundstück Flst. 174/3 vorhanden, Hauptgartenflächen befinden sich auf dem Garagengrundstück Flst. 174/11 - Keine Balkonflächen vorhanden - Satteldachfläche des Wohnhauses mit Süd-Ost Ausrichtung sowie Pultdachfläche der Garage für energetische Nutzung geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Das Gebäude konnte am Besichtigungstag nicht von innen besichtigt werden. Die Instandhaltungsmängel und Bauschäden werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin von außen ersichtlich waren. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag

vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹

Grundstück Flst. 174/3:

- Dachflächen mit Moos- und Flechtenwachstum
- Haustürlaibung unverputzt bzw. nicht verkleidet
- Schieferverkleidungen der Fassade mit Beschädigungen in Teilbereichen
- Regenrinnen mit Verformungen in Teilbereichen
- Außenbauteile aus Holz im Ortgangbereich mit Anstrichbedarf
- Fassadenverkleidung aus Holz mit Anstrichbedarf
- etc.

Grundstück Flst. 174/11:

- Veraltete Dacheindeckung
- Fehlendes Garagentor
- Zufahrtsschwelle mit Korrosionsschäden
- 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:

- Älteres Einfamilienhaus, Baujahr vermtl. vor 1950, Teilmodernisierungen vorhanden
- Wohnfläche vermtl. ca. 140 m²
- Ergänzende Nutzflächen vermtl. in einer Teilunterkellerung und einem Spitzboden
- Einzelgarage in Massivbauweise auf separatem Grundstück Flst. 174/11
- Innenausstattung des Wohnhauses nicht ersichtlich
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Ortsrandlage
- Objektnutzung als Einfamilienhaus oder Ferien-/Wochenendhaus möglich
- Insgesamt mittlere Wohnqualität möglich (je nach zusätzlicher Renovierung)

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 Instandsetzungs- 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.

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus auf Grundstück a) Flst. 174/3 wurde zum Bewertungsstichtag vermtl. zu Wohnzwecken eigengenutzt, die Garage auf Grundstück b) Flst. 174/11 wurde zu Abstellzwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus und die Garage sind grundsätzlich im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekte nutzbar.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Die Bewertungsobjekte liegen im ländlichen Ortsteil Hirschfeld, in der Gemeinde Steinbach am Wald, im Landkreis Kronach. Das Wohnhaus auf Grundstück Flst. 174/3 zeigt sich nach den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse vermutl. mit kleineren Einschränkungen noch nutzbaren Grundriss und ausreichenden Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde vermutl. vor 1950 in Massivbauweise, ggf. auch in verdeckter Fachwerkbauweise, errichtet. Teilmodernisierungen wurden in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführt. Nach Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus und Durchführung von notwendigen Erneuerungen, kann das Wohnhaus weiterhin als Einfamilienhaus genutzt werden. Als sinnvolle Ergänzung kann hierzu das separate Garagengrundstück Flst. 174/11 mit großem Gartenanteil gesehen werden. Für die Bewertungsobjekte wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften von einer etwas unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in einem für ältere Wohnobjekte insgesamt angespannten örtlichen Marktumfeld ausgegangen.

5 Anlagen

Fotodokumentation zu a) Grundstück Flst. 174/3 und b) Grundstück Flst. 174/11:



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 174/3



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 174/3



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 174/3



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt a) Flst. 174/3



Zufahrt zur Garage auf Bewertungsgrundstück b) Flst. 174/11

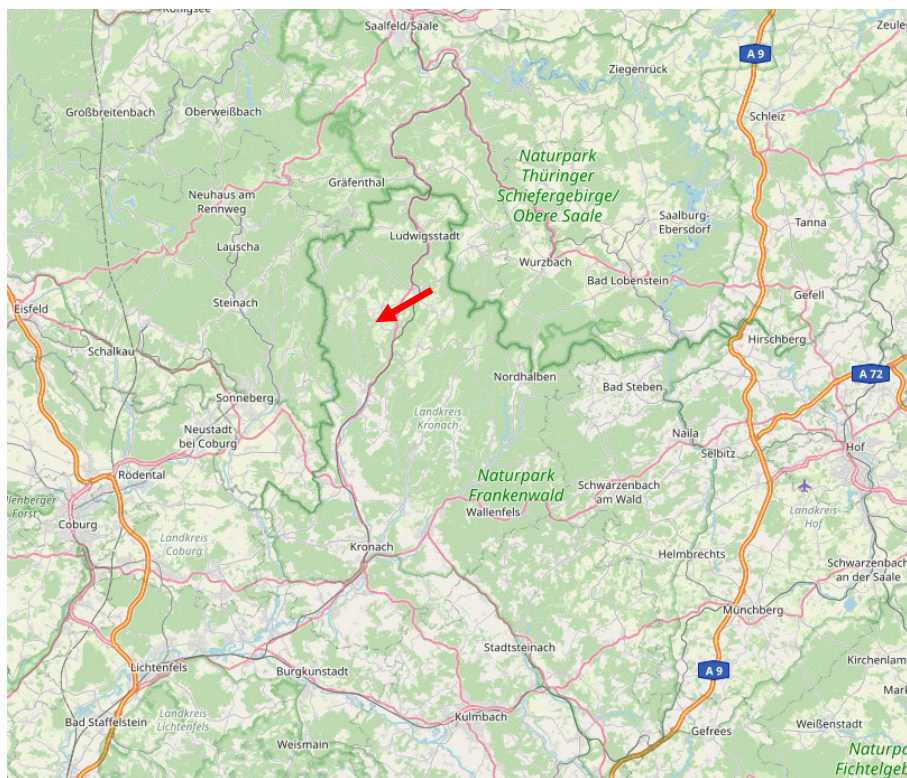


Garagenfläche Bewertungsgrundstück b) Flst. 174/11

Makrolage: Steinbach am Wald

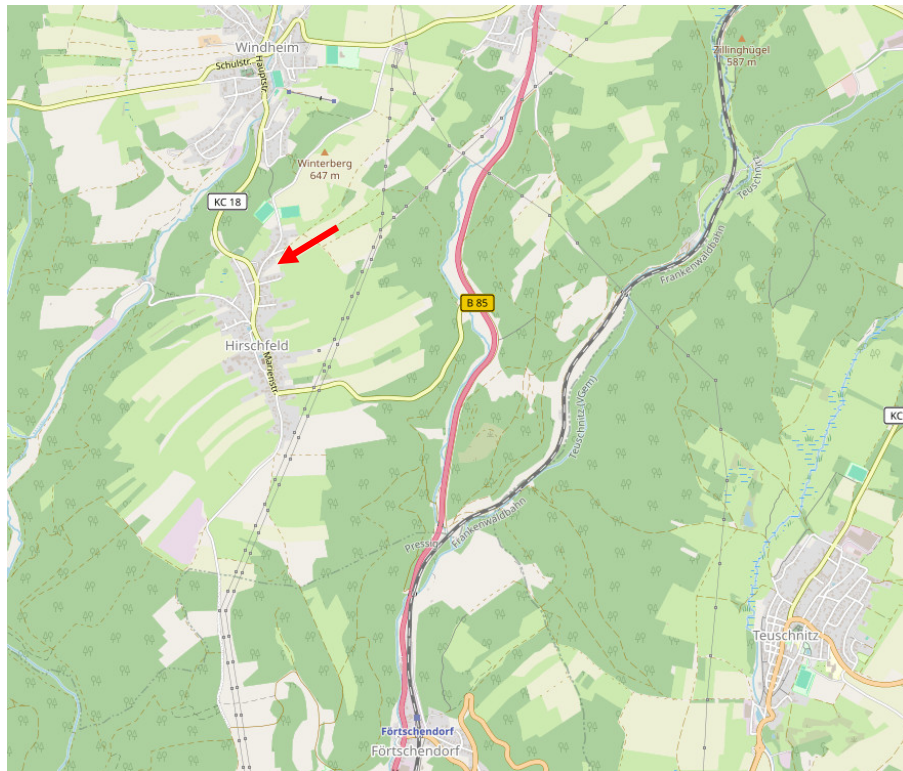


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

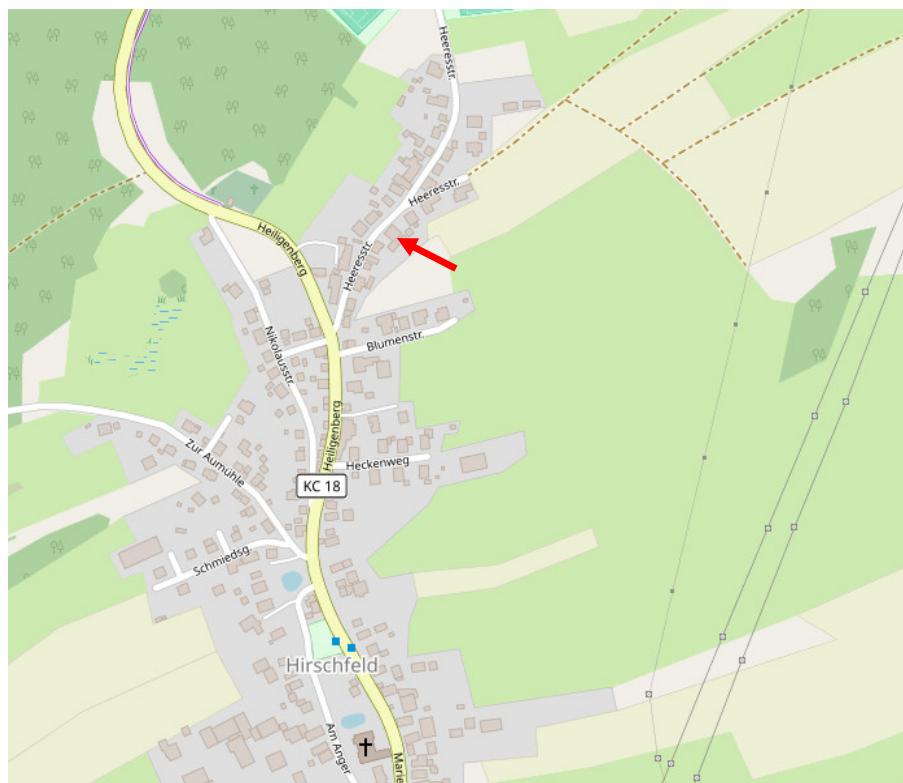


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 06/2025

Mikrolage: Steinbach am Wald / OT Hirschfeld

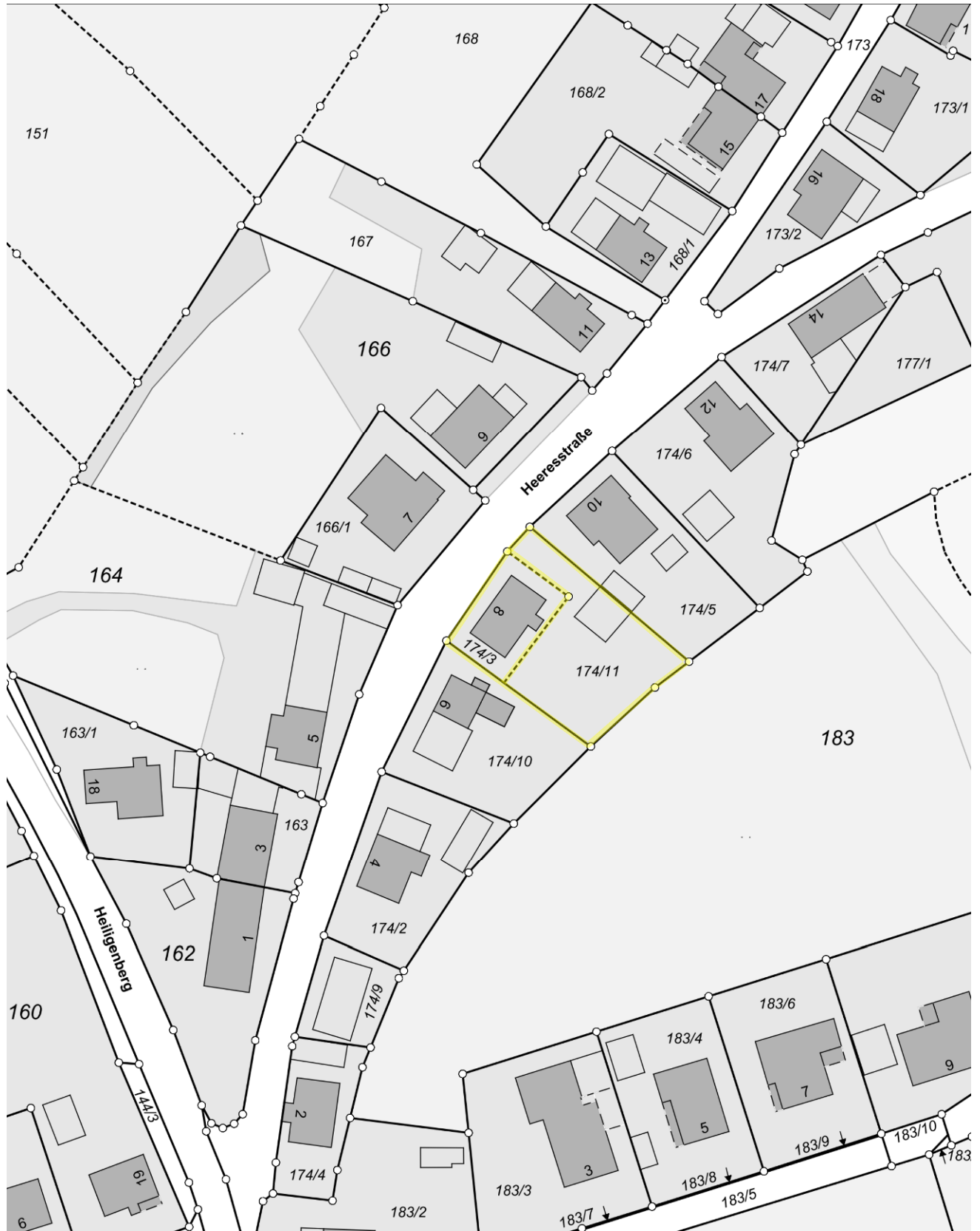


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 06/2025



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 06/2025

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



5587543

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter