



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

Datum: 30.05.2022
Gutachten Nr. 22375 w
für 1 K 51/21

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

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 – **Unbebautes Grundstück** * Flst. 1467 Nähe Ruhäcker *
96479 Weitramsdorf * Grundstück von Norden

Grunddaten:**Auftraggeber:**

**Amtsgericht Coburg * Ketschendorfer Str. 1 * 96450
Coburg * Aktenzeichen 1 K 51/21 * Beschluss ausge-
fertigt am 22.11.2021.**

Tag der Ortsbesichtigung: 03.05.2022

Qualitätsstichtag: 03.05.2022

Wertermittlungsstichtag: 03.05.2022

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Zusammenfassende Objektbeschreibung

2262 m² großes Reihengrundstück im Wohngebiet am nordwestlichen Ortsrand von Weitramsdorf. Mit unregelmäßigem Zuschnitt, nach Norden abfallende Oberfläche.

Weitramsdorf ist der Hauptort der ländlichen Gemeinde Weitramsdorf mit insgesamt 9 Ortsteilen und ca. 5.100 EW. Landkreis Coburg, Land Bayern. Die Gemeinde ist geprägt von Wohnnutzung / Dienstleistung / Handwerk / Sport- und Freizeiteinrichtungen mit Wildpark, Jagd- und Fischereimuseum / Golfplatz.

Der Wirtschaftsraum verfügt in Verbindung mit der Nähe zur Stadt Coburg (ca. 41.000 EW) über entsprechend gute Infrastruktur und Einrichtungen.

Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt relativ günstig.

Lt. Gemeinde Weitramsdorf liegt für das Grundstück qualifizierte Bauleitplanung vor.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ruhäcker – West“. Beurteilung demgemäß nach § 30 BauGB.

Festsetzungen des Planes: Art der Nutzung WA – allgemeines Wohngebiet; Maß der Nutzung GRZ = 0,4; GFZ = 1,2; Geschößzahl II + DG + ½ UG; SD = Satteldach; Dachneigung Wohngeb. 45°; Nebengebäude 25° bis 30°; Bauweise O = offen, Baugrenzen.

Im Umfeld neuere und entsprechend strukturierte Bebauung mit Reihen- bzw. frei stehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, offene Bauweise, 1 + D bzw. 2 + D.

Nach gewonnenem Eindruck ausgeglichene Bevölkerung, soziales Konfliktpotential ist nicht bekannt.

Erhöhtes Verkehrsaufkommen aus Durchgangsverkehr ist auf der Ortsstraße nicht erkennbar, nur Anliegerverkehr.

Oberfläche einfacher Rasen / Spontanvegetation mit Erdablagerungen.

Örtlich gute Wohngebietslage.

Aufgrund von Größe und Zuschnitt für unabhängige bauliche Nutzung noch unzureichend gestaltete Fläche in Nordhanglage, warteständiges Bauland der Entwicklungsstufe „**Rohbauland**“.

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund von Lage und Entwicklungszustand / Situationsgebundenheit, sowie örtlicher Marktverhältnisse als gut eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Unbebautes Grundstück
Straße, Hausnummer		Nähe Ruhäcker Flst. 1467
Postleitzahl, Ort		96479 Weitramsdorf
Grundstücksgröße	2.262	m ²
Gebäude	----	
Bruttogrundfläche BG	0	m ²
Wohnfläche / WF	0	m ²
WF / BGF	0,00	
Nutzfläche		0,00
Sachwert		
Ertragswert		
Vergleichswert		150.000,00 €
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs und Baulasten		150.000,00 €

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