



AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 1 K 55/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Stich-
tag 22.11.2024 – des 1853/100000 MEA an dem Grundstück Fl.Nr.
2286/3 der Gemarkung Coburg, Ketschendorfer Str. 70b,
96450 Coburg (1½-Zi.-Whg. Nr. 13 und Stellpl. Nr. 3)



ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsobjekt

ME-Anteil/Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	1853/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 2286/3, Ketschendorfer Straße 70c, Ketschendorfer Straße 70a, Ketschendorfer Straße 70b, 96450 Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 0,3341 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 lt. Aufteilungsplan; Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 3
Bewertungsobjekt, Bezeichnung:	1½-Zimmer-Wohnung mit Loggia, gelegen im ersten Obergeschoss des massiven, unterkellerten Mehrfamilienhauses Ketschendorfer Str. 70 b (Haus B); Wfl. ca. 40,28 m ² zzgl. 1 Kfz-Stellplatz und 1 Kellerabteil; Gebäudebaujahr um 1985
Gewerbebetrieb/e:	nicht vorhanden
Mieter / Pächter:	Leerstand; kein Mietverhältnis
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine vorhanden
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- tlw. Renovierungsbedarf u. Instandhaltungsrückstau
Altlastenkataster:	keine Eintragung lt. Verwaltungsbehörde
Denkmalschutz:	besteht nicht
Wohn-/Hausgeld:	rd. 306,- EUR monatlich
Küche / Zubehör:	ältere Kücheneinbauten vorhanden, kein nennenswerter Zeitwert
Energieausweis:	vorhanden, siehe Anlage
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	22.11.2024
Ertragswert:	78.000,- EUR
Vergleichswert:	93.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	93.000,- EUR

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 2286/3 als Wohnbaufläche (W) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der seit 18.02.1970 rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 41/1 mit der Bezeichnung „*Zwischen Ernst-Faber-Straße, Ketschendorfer Straße, B4 neu und Itzufer*“.

Denkmalschutz

Gemäß der durchgeführten Recherche (Quelle: Bayerischer Denkmalschutz-Atlas) besteht für das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 kein Eintrag in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDschG. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass das Grundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs – Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDschG – sowie nicht in einem Bodendenkmalbereich liegt.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Das mit der Wohnanlage bebaute Grundstück Fl.Nr. 2286/3 der Gemarkung Coburg ist unregelmäßig geschnitten. Das Gelände des Grundstücks fällt von der östlichen bzw. südöstlichen Seite in Richtung Westen bzw. Nord-Osten ab.

Grundstücksabmessungen

Straßen-/Wegefront (südöstlich):	ca. 76 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 65 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 50 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Coburg liegen für das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen des baulichen Bestands bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreini-

gungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für die Wertermittlung ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Überschwemmungsgefährdung

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist für das Grundstück gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung keine Abgrenzung der „wassersensiblen Bereiche“ (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien) möglich. Dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* zufolge handelt es sich überwiegend um bebaute Flächen ohne Bodeninformationen, Aufschüttungen und Abgrabungen.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das mit den Mehrfamilienhäusern Ketschendorfer Straße 70a, 70b und 70c bebaute Grundstück Fl.Nr. 2286/3 befindet sich in einem vorherrschend von Wohnnutzung geprägten Stadtgebiet, rund 1,2 km Luftlinie südlich des Marktplatzes. Die bauliche Umgebung ist im Wesentlichen von Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau bzw. Wohnanlagen), von gemischt genutzten Grundstücken sowie von einem Alten- und Pflegeheimwesen geprägt. Die südöstlich des Wohngrundstücks verlaufende Abzweigung der Ketschendorfer Straße, eine Stichstraße mit Wendehammer, wird von den Anliegern durchschnittlich bis zeitweise stärker frequentiert. Die Immissionsbelastung ist für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 13 insgesamt betrachtet als gering bis zeitweise mäßig einzustufen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Orts-termin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Wohngrundstück Ketschendorfer Straße 70a, 70b und 70c gilt zum Wertermittlungstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen zweckmäßige Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Fernwärme, Wasserversorgung über kommunale Leitung und Abwasser in das öffentliche Kanalnetz. Weiterhin verfügt das Grundstück über eine Zufahrt bzw. einen Zugang von einer öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungstichtag keine weiteren Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge bzw. Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Grundstück Fl.Nr. 2286/3 ist mit der Wohnanlage Ketschendorfer Straße 70a, 70b und 70c, die über insgesamt 33 Wohneinheiten verfügt, bebaut. Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 13, gelegen auf der ersten Obergeschossetage des Wohngebäudes Ketschendorfer Straße 70b (Gebäude B lt. Aufteilungsplan), ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Erbeten Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der gerichtlich bestellten Betreuerin bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die vorwiegend verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien sowie den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bewertungsobjekt SE-Nr. 13 – 1853/100.000 Miteigentumsanteil – handelt es sich um eine 1½-Zimmer-Wohnung mit Loggia, gelegen auf der ersten Obergeschossetage des Mehrfamilienhauses Ketschendorfer Straße 70b (Haus B). Das Bauwerk ist als massives, unterkellertes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage zu beschreiben. Die gesamte Wohnanlage, bestehend aus den Mehrfamilienhäusern Ketschendorfer Straße 70a, Ketschendorfer Straße 70b und Ketschendorfer Straße 70c, umfasst laut Teilungserklärung insgesamt 33 Wohneinheiten. Die Wohnanlage verfügt über eine Tiefgarage und einen Kfz-Stellplatzbereich, der direkt an der Ketschendorfer Straße liegt. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte nach vorliegenden Unterlagen um das Jahr 1985

Gliederung

Der zum gemeinschaftlichen Treppenhaus führende Hauseingang befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite des Hauses Ketschendorfer Straße 70b und ist nahezu ebenerdig begehbar. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug. Die zu bewertende Eigentumswohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet, ist nach Südwesten hin ausgerichtet. Die SE-Nr. 13 ist als ½-Zimmer-Wohnung zu beschreiben und gliedert sich lt. Planzeichnung in eine Diele, ein Badezimmer, einen Küchenbereich sowie ein Wohn- und Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia. Zur Wohneinheit gehört ein Kellerabstellraum, der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet ist. Das Gebäude verfügt zudem über diverse Gemeinschaftsräume (Flur, Treppenhaus etc.). Bei der zu bewer-

tenden Wohnung handelt es sich um eine abgeschlossene Wohneinheit im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG). Der Eigentumswohnung SE-Nr. 13 ist laut Teilungserklärung der mit Nr. 3 bezeichnete Kfz-Stellplatz zugeordnet. Bezüglich der Raumaufteilung bzw. Raumanordnung wird auf die Planunterlagen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein - soweit erkennbar- bzw. z. T. aus vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Stahlbetonboden, Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk- bzw. Massivwände (Stahlbetonwände)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk- bzw. Massivwände, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken
Treppen:	Massivtreppe mit Natursteinbelag und Geländer
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlbeton-Massivdecke als Dachkonstruktion
Dachdeckung:	Flachdach-Abdichtung
Rinnen, Rohre:	Metallausführung
Besondere Bauteile:	Loggien; massives Eingangspodest; Eingangsüberdachung

Ausbau – Bewertungsobjekt (Angaben nach Augenschein bzw. aus vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	überwiegend Putzfassade auf Außendämmung, Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	vorherrschend Fliesenbelag

Wandverkleidung:	überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. Fliesenbelag
Decken:	vorwiegend Anstrich
Türen / Tore:	vorherrschend Holztüren mit Holzzargen, tlw. Glas-türelement
Fenster:	Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (mit außen liegenden Sonnenschutzlamellen)
Heizung:	Anschluss an Fernwärme-Netz des lokalen Energieversorgers, wandhängende Heizkörper o. ä.
Elektroinstallation:	vorherrschend Unterputzinstallation in zweckmäßiger und baujahrsüblicher Ausführung; Klingen- und Sprechanlage
Sanitärausstattung:	Badezimmer mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet; Küche verfügt über zweckmäßige Anschlüsse

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Besichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen vereinzelt Witterungsmerkmalen auf
- Ausbauelemente tlw. erneuerungs- bzw. renovierungsbedürftig
- Türzargen vereinzelt schadhaft (Furnier aufgequollen)
- Wand- und Deckenverkleidungen sowie Bodenbeläge renovierungsbedürftig
- Glasscheibe eines Kunststoff-Fensterelements schadhaft (Glassprung erkennbar)
- Innenwand zwischen Badezimmer und Wohn-/Schlafzimmer mit Feuchtigkeitsmerkmalen behaftet – ggf. schadhafte Abdichtung im Sanitärbereich, schadhafte Leitung o. ä.
- Gemäß Eigentümerversammlungsprotokoll vom 03.09.2024 ist davon auszugehen, dass im Frühjahr 2025 mit Sanierungsmaßnahmen an der Tiefgarage begonnen werden soll (Sonderumlage ist zu erwarten).

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Statik, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Gebäudetechnik, technischen Anlagen

und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Gutachtenauftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumanordnung ist als baujahrsüblich, funktional geschnitten und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Bausubstanz des Wohngebäudes ist als solide, der Pflegezustand der Wohnung SE-Nr. 13 ist als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. In Teilbereichen weist die zu bewertende Eigentumswohnung Renovierungsbedarf und Instandhaltungsrückstau auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen.

Park- und Abstellflächen, Wege, Sonstiges: Die Gehwege, die Zufahrt zur Rampe der Tiefgarage und die Kfz-Stellplätze sind mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Freifläche ist überwiegend mit Geländetreppen mit Geländer, Grasbewuchs sowie Pflanzbestand (Bäume, Büsche, Sträucher) angelegt.

Gesamturteil: Der Außenbereich zeigt sich in einem gepflegten Zustand.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Eigentumswohnung Nr. 13

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	78.000,- EUR
Ergebnis des Vergleichswertverfahrens	93.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Eigentumswohnung Nr. 13 mit Kfz-Stellplatz Nr. 3 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation, Beschaffenheit und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Hervorzuheben sind die nachgefragte Lage sowie die solide Bauweise. Als nachteiliger Faktor im Hinblick auf die Vermarktbarkeit ist der in Teilbereichen bestehende Renovierungsbedarf bzw. Instandhaltungsrückstau anzuführen. Der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung wird aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 geschätzt rund 93.000,- EUR. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist der Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Eigentumswohnung Nr. 13

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Coburg von Coburg Blatt 24271 eingetragenen 1853/100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück Fl.Nr. 2286/3, Ketschendorfer Straße 70c, Ketschendorfer Straße 70a, Ketschendorfer Straße 70b, 96450 Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 0,3341 ha, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13 lt. Aufteilungsplan; Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 3, abgeleitet aus dem Ergebnis des Vergleichswertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024, auf rund:

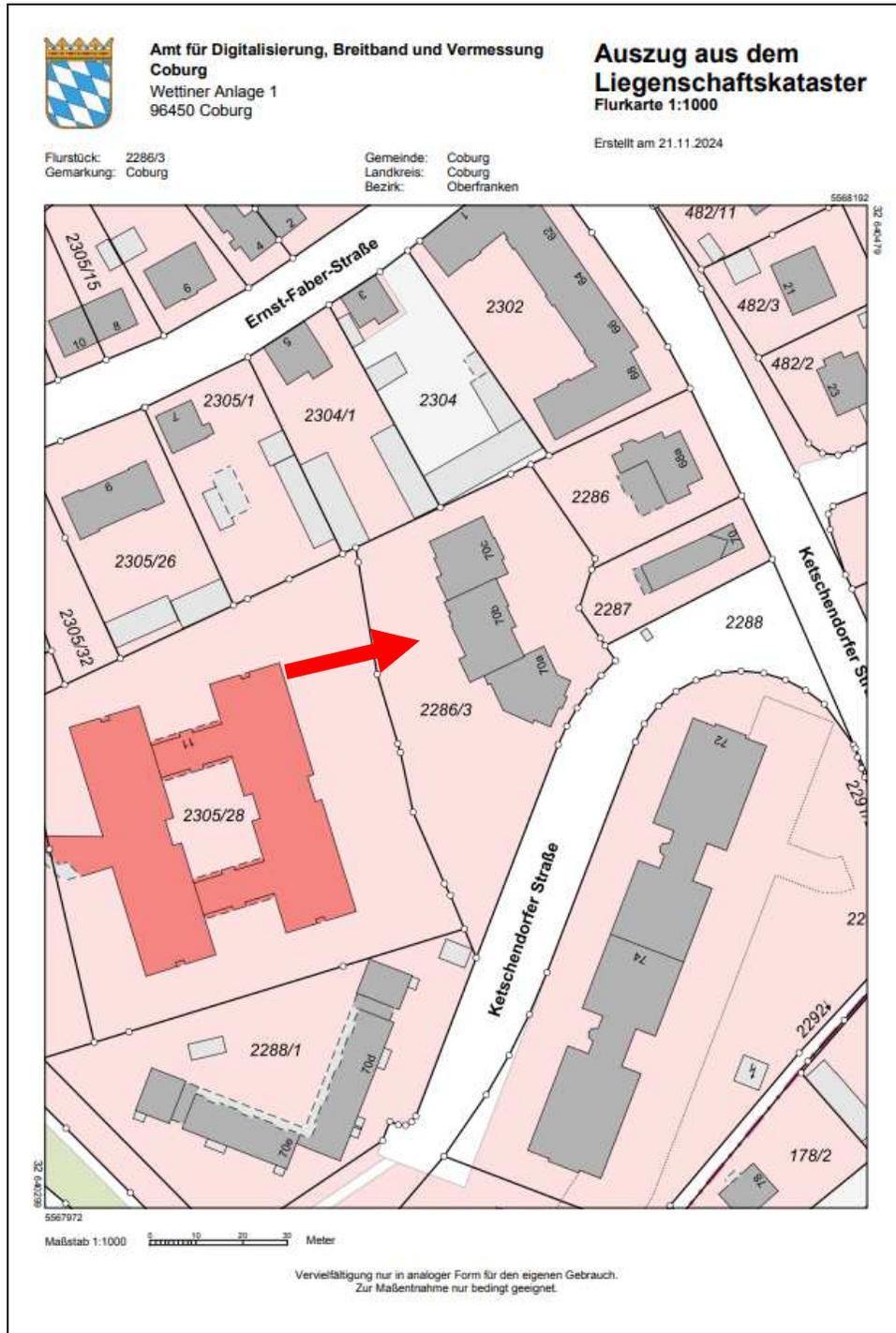
93.000,- EUR

(in Worten: dreiundneunzigtausend Euro)

Hinweis: Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)



Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süden



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht

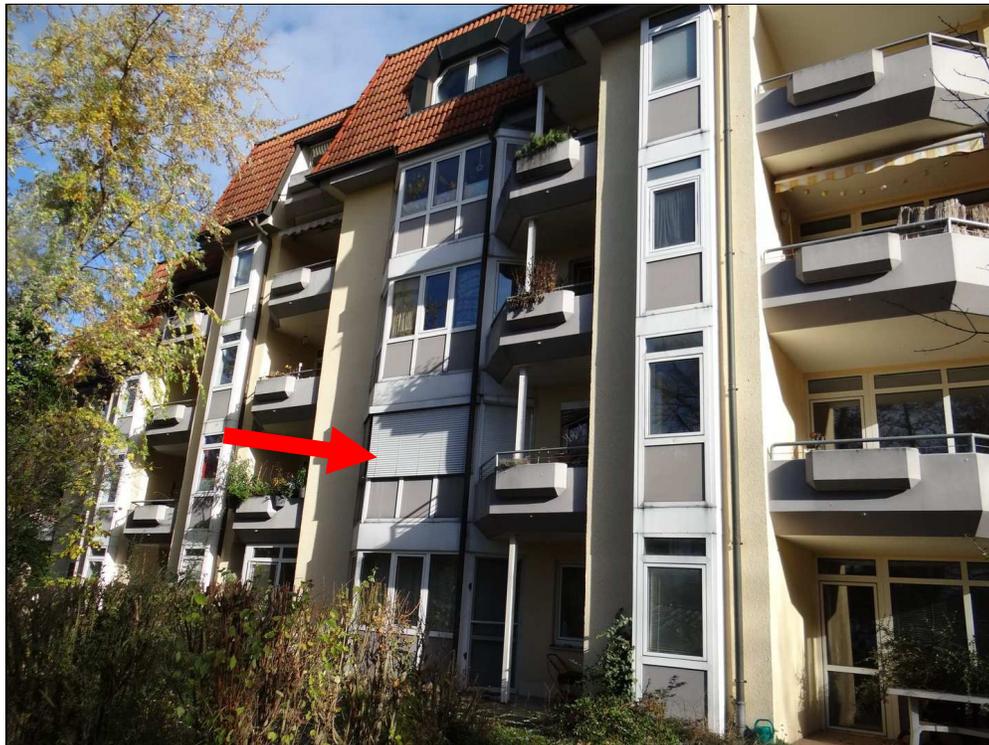


Bild 3: West-Ansicht (SE-Nr. 13)



Bild 4: Süd-Ost-Ansicht, Eingang Haus B