



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: 12.06.2023
Gutachten Nr. 23427 w
für 1 K 61/22

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** * Gemarkung Ziegelerden * Flst. 4/6 Nähe
Bergstraße * 96317 Kronach -Ziegelerden * Grundstück von Norden

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Ketschendorfer Str. 1 * 96450 Coburg *
Aktenzeichen 1 K 61/22 * Beschluss ausgefertigt am
13.12.2022.

Tag der Ortsbesichtigung: 30.05.2023

Qualitätsstichtag: 30.05.2023

Wertermittlungsstichtag: 30.05.2023

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten

Zusammenfassende Objektbeschreibung

1680 m² großes hinter liegendes Grundstück nahe der Ortsmitte des Stadtteils Ziegelerden der Stadt Kronach. Mit regelmäßigem Zuschnitt, nach Osten abfallender Oberfläche mit einfachem Rasen.

Ziegelerden ist ein dörflicher Stadtteil der Kreisstadt Kronach mit insgesamt ca. 16.800 EW. Landkreis Kronach, Land Bayern.

Der Wirtschaftsraum verfügt über entsprechende durchschnittliche Infrastruktur und Einrichtungen. Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt durchschnittlich, des Ortes Ziegelerden einfach.

Lt. Stadt Kronach liegt für das Grundstück qualifizierte Bauleitplanung nicht vor.

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan und Stadt KC innerhalb von Außenbereich im Innenbereich. Beurteilung demgemäß nach § 35 BauGB.

Im Umfeld unbebaute Grundstücke, sowie bebaute Grundstücke mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichem Nebengebäude, offene bzw. a-typische Bauweise mit E + D oder E + I, örtlich durchschnittliche Wohnlage.

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

Für eigenständige bauliche Nutzung nicht ausreichend erschlossenes Grundstück, ohne eigene Ver- und Entsorgungsanschlüsse. Lt. Grundbuch Zugang / Zufahrt über einen Weg von Süden, mit Herrschrecht, der Weg war zum OT nicht sichterkennbar. Zum OT wurde das Grundstück über einen Privatweg (ohne Geh- und Fahrrecht) von der Ortsstraße aus begangen.

Einordnung aufgrund von Lage, Größe und Zuschnitt, sowie Angaben der Stadt Kronach zu langfristiger Entwicklungsaussicht als warteständiges Bauland der Entwicklungsstufe „**Bauerwartungsland**“.

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

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Unbebautes Grundstück	
Straße, Hausnummer		Nähe Bergstraße Flst. 4/6	
Postleitzahl, Ort		96317 Kronach -Ziegelerden	
Grundstücksgröße		1.680	m ²
Gebäude		----	
Bruttogrundfläche BG		0	m ²
Wohnfläche / WF		0	m ²
WF / BGF		0,00	
Nutzfläche			0,00
Sachwert			
Ertragswert			
Vergleichswert		11.800,00 €	
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs und Baulasten		11.800,00 €	

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