



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 bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 1 K 65/23; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 – des Grundstücks Fl.Nr. 1661/4  
der Gemarkung Coburg, Kanonenweg 19,  
96450 Coburg



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1661/4 der Gemarkung Coburg, Kanonenweg 19, 96450 Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 479 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohn- und Geschäftsgebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage; 2 EG-Gewerbeeinheiten (ca. 126,35 m<sup>2</sup> Nfl. u. 33,58 m<sup>2</sup> Nfl.); 3 Wohneinheiten (ca. 111,50 m<sup>2</sup> Wfl. EG; ca. 38,20 m<sup>2</sup> Wfl. DG links; ca. 54,90 m<sup>2</sup> Wfl. DG rechts); Gebäudebaujahr unbekannt, vermutlich Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher; um 1913 an den städtischen Kanal angeschlossen; im Laufe der Zeit diverse bauliche Modifikationen (z.B. Anbau EG westlich, Nutzungsänderungen im Erdgeschoss); Ausbau OG u. DG in jüngerer Vergangenheit (um 2019/2020) umfassend modernisiert/renoviert</p> <p><u>B) Nebengebäude:</u> grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Nebengebäude mit Pultdach; Nfl. EG + OG ca. 23,32 m<sup>2</sup>; Baujahr unbekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh.; um 1992/1993 aufgestockt</p>
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	EG-Gewerbeeinheiten nicht vermietet (Leerstand) drei Wohnungen vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörtl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tlw. umfangreicher Modernisierung- und Renovierungsbedarf sowie Instandhaltungsrückstau u. Restarbeiten (insb. EG-Gewerbe)</li> <li>- Innenbesichtigung KG und 1. OG des Wohn- und Geschäftshauses sowie OG des Nebengebäudes konnte nicht durchgeführt werden (Risikoabschlag wurde berücksichtigt)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmalschutz-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	19.01.2024
Ertragswert:	521.000,- EUR
Sachwert:	553.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>495.000,- EUR (nach Risikoabschlag)</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1661/4 als gemischte Baufläche (M) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1661/4 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 Abs. 3 BauGB mit der Bezeichnung *St 2* (Straßen- und Baufluchtlinienplan).

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand des Grundstücks Fl.Nr. 1661/4 der Gemarkung Coburg ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Die Form des Grundstücks Fl.Nr. 1661/4 der Gemarkung Coburg ist als nahezu quadratisch geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks verläuft relativ eben.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 1661/4**

Straßen-/Wegefront (nördlich):	ca. 22 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 21 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 23 m

#### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für das Grundstück Fl.Nr. 1661/4 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 Über-

prüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestandes.

### **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.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1661/4 der Gemarkung Coburg keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist für das zu bewertende 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.

### **Immissionen**

Das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 1661/4 befinden sich östlich der Bundesstraße B 4, in einem gemischt genutzten Stadtbereich von Coburg, rund einen Kilometer nördlich des Marktplatzes. Der Kanonenweg grenzt an die nordwestliche Seite des Bewertungsgrundstücks. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft die Verkehrsfläche *Schleifanger*. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind als mäßig bis zeitweise stärker frequentiert einzustufen. Das Areal eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfts grenzt östlich an das Bewertungsgrundstück, so dass zumindest zeitweise mit entsprechenden Immissionen zu rechnen sein kann. Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1661/4 befindet sich in einem von Verkehrslärm mäßig bis temporär stärker belasteten Ortsbereich. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind – abgesehen von den genannten – nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Erschließungszustand**

Das Grundstück Kanonenweg 19, Fl.Nr. 1661/4 der Gemarkung Coburg, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Fernwärme, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Kanonenweg 19 ist mit einem freistehenden Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäude bebaut. Gemäß vorliegender Mietverträge sind derzeit drei Wohnungen und vier Kfz-Stellplätze vermietet. Die ehemals gewerblich genutzte Erdgeschosssetage ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. als ungenutzt zu beschreiben und erst nach Fertigstellung ausstehender Restarbeiten sowie Renovierungs-/Erneuerungsmaßnahmen nutzbar. Nach Auskunft der Beteiligten bestehen zum Stichtag darüber hinaus keine weiteren 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 wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. 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:

### **A) Wohn- und Geschäftsgebäude**

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Mischbauweise (Massiv-/Holzfachwerkkonstruktion) errichtetes, unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebauter Dachgeschosssetage. An der südlichen Gebäudeseite gliedert sich das Nebengebäude (B) an. Das exakte Gebäudebaujahr ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Errichtung Ende des 19. Jahrhunderts bzw. Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Das Wohn- und Geschäftsgebäude wurde gemäß vorliegender Unterlagen um das Jahr 1913 an das städtische Kanal-Entwässerungssystem angeschlossen. Im Laufe der Zeit wurden diverse bauliche Modifikationen (z.B. Anbau EG westlich, Nutzungsänderungen im Erdgeschoss) durchgeführt. Nach Auskunft der Beteiligten erfolgten in jüngerer Vergangenheit (um 2019/2020) in der Obergeschoss- und Dachgeschosssetage (Ausbau) umfangreiche Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sowie bauliche Modifikationen.

#### **Gliederung**

Das Wohn- und Geschäftsgebäude gliedert sich laut vorliegender Unterlagen in gewerblich nutzbare Flächen (zwei Gewerbeeinheiten), die sich über die Erdgeschosssetage erstrecken und ursprünglich zu Verkaufszwecken (Ladengeschäft) konzipiert wurden, sowie in drei Wohneinheiten, die sich auf der Obergeschoss- und der Dachgeschosssetagen befinden. Die Zugänge zu den Erdgeschoss-Gewerbeeinheiten befinden sich straßenseitig, an der nordwestlichen Gebäudeseite positioniert. Der Zu-

gang zum gemeinschaftlichen Treppenhaus, liegt an der nordöstlichen Gebäudeseite. Die zwei zum Wertermittlungsstichtag leer stehenden bzw. ungenutzten Gewerbeeinheiten (Ladenlokale o.ä.) der Erdgeschosssetage weisen umfangreiche Restarbeiten des Innenausbaus sowie kostenintensiven Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Auf der Obergeschosssetage besteht gemäß vorliegender Unterlagen eine 5-Zimmer-Wohnung (Hinweis: Im Rahmen der Ortsbesichtigungen war diese Wohneinheit nicht zugänglich). Die Dachgeschosssetage (2. OG) weist zwei 2-Zimmer-Wohnungen auf. Die Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten 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) einzustufen. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Lagerzwecken nutzbar. Die Kellergeschossetage weist lt. Planzeichnung diverse Nutz- und Nebenräume auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundament / Gründung:	Betonboden bzw. Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	teils Mauerwerk bzw. Massivwände, teils Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Ausfachung
Innenwände:	teils Mauerwerk bzw. Massivwände, teils Holzfachwerk mit Ausmauerung bzw. Ausfachung, tlw. Leichtbauwände, Glasbausteine
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: Massivstufen EG - 1.OG: Holztreppe mit Holzgeländer 1. OG – DG (2. OG): Holztreppe mit Holzgeländer
Dachform:	Satteldach (Hauptdach) mit Gauben; tlw. Flachdach bzw. leicht geneigtes Pulldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (Satteldach); Flachdach- bzw. Pulldachabdichtung (Bitumenbahnabdichtung)

Kamin/e:	zwei Kamine (gemauerter bzw. verputzter Kamin- kopf)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Lichtschächte; Überdachungsanbau mit Wellplat- tendeckung (östlich – Dacheindeckung vermutlich asbesthaltig); Kelleraußentreppe; auskragendes Vordach (im Bereich der Laden-Schaufenster)

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich bzw. mit Schindeln (ggf. asbesthaltig) verkleidete Fassa- denbereiche; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	EG-Gewerbe überwiegend mit Fliesenbelag bzw. Kunststeinplatten, tlw. PVC-Belag o.ä. ausgestattet 1. OG-Whg.: keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt DG-Whg. (2. OG) links u. rechts vorherrschend mit Vinyl- bzw. Laminatbelägen sowie Fliesenbelag ausgestattet
Wandverkleidung:	EG-Gewerbe überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o.ä. verkleidet 1. OG-Whg.: keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt DG-Whg. (2. OG) links u. rechts vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, tlw. Ver- kleidung mit Fliesenbelag
Decken- / Dachschrägenverklei- dung:	EG-Gewerbe vorwiegend mit Deckenplatten (Odenwaldplatten o.ä.), abgehängter Decke bzw. Gipskartonplatten verkleidet 1. OG-Whg.: keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt DG-Whg. (2. OG) links u. rechts vorherrschend mit Gipskartonplatten bzw. Trockenputz sowie An- strich bzw. Tapete o.ä. verkleidet

Türen / Tore:	Ladeneingangstürelement 1 mit Strukturglasauschnitt; Ladeneingangstürelement 2 in Kunststoff-Rahmenausführung; innen überwiegend mit Holztüren (unterschiedliche Ausführungen) und Holzzargen
Fenster:	Laden-Schaufensteranlagen in Holz- bzw. Metallrahmenkonstruktion; vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung (ca. um 2019/2020 eingebaut); tlw. ältere Holzfenster bzw. Kellerfenster; Dachflächenfenster
Heizung:	Fernwärme (SÜC); wandhängende Heizkörper
Elektroinstallation:	vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausstattung, tlw. Aufputzinstallation
Sanitärausstattung:	EG: zweckmäßige Anschlüsse und Sanitärgegenstände (Spülenanschlüsse, WC, Waschbecken etc.) 1. OG-Whg.: keine Aussage möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt DG-Whg. (2. OG) links: Dusche/WC-Raum mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Dusche, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse auf DG-Whg. (2. OG) rechts: Dusche/WC-Raum mit wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Dusche und Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßige Anschlüsse (Spülen-, Waschmaschinenanschlüsse) auf Hinweis: Warmwassererzeugung erfolgt mittels Elektro-Boiler bzw. Elektro-Durchlauferhitzer

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Dach-Ortgang, Holz-Fensterlaibungen etc.) stellenweise mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade und Fassadensockel weisen stellenweise Rissbildungen, Absandungen des Anstrichs, Flecken, Verfärbungen etc. sowie teils Reparaturstau (Putzschäden, Putzabplatzungen, schadhafter Anstrich bzw. schadhafte Schindelverkleidung o.ä.) auf
- Restarbeiten an einigen Fenster-Laibungen (Einputzarbeiten nach Kunststoff-Fenstermontage/-einbau o.ä.) erkennbar

- zahlreiche Ausbauelemente der EG-Gewerbseinheiten (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Fenster- und Türelemente, Sanitärausstattung, Haustechnik-Installationen etc.) weisen Erneuerungsbedarf bzw. erheblichen Verschleiß auf
- verputzter Kaminkopf mit Putzabplatzungen behaftet
- Wellplattendeckung der östlichen Überdachung teils schadhaf (löchrig etc.)

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, 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 Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages 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, was 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich und funktional einzustufen. Die Räumlichkeiten der Erdgeschosses eignen sich beispielsweise gut für eine Ladenlokal- bzw. Büronutzung. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit erkennbar - im Wesentlichen als solide zu beurteilen. Der Pflegezustand der Wohnungen ist – soweit einsehbar – als gut, der Pflegezustand der gewerblich nutzbaren Erdgeschosses jedoch als mäßig bis unzureichend zu beschreiben. Die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen der zu Wohnzwecken genutzten Etagen sind als positiv zu werten. Das Wohn- und Geschäftsgebäude weist jedoch in Teilbereichen Restarbeiten (insb. EG Gewerbe), Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf auf.

## **B) Nebengebäude**

### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehendes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Nebengebäude mit Pultdach zu beschreiben. Das Neben-

gebäude weist auf der Erdgeschossetage eine Abstell- und Lagerfläche aus. Die vom Treppenhaus des Wohn- und Geschäftshauses (A) begehbare Obergeschossetage des Nebengebäudes wurde ursprünglich als Lagerraum für ein Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft konzipiert. Eine Innenbesichtigung der Obergeschossetage konnte nicht durchgeführt werden, allerdings war durch die Verglasung von außen erkennbar, dass die Obergeschossetage einen ausgebauten Zustand aufweist und mutmaßlich – zumindest in der Vergangenheit – als Kosmetikstudio („Beauty-Salon“) genutzt wurde. Hinsichtlich des Grundrisszuschnitts wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. Das Baujahr des Nebengebäude ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Gebäudeerrichtung Anfang des 20. Jahrhunderts, im Kern ggf. früher. Gemäß vorliegender Bauplanunterlagen wurde das Obergeschoss um 1992/1993 aufgestockt.

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente; Betonboden
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Deckenkonstruktion:	Massivdecke (über EG)
Treppe:	Treppe mit Holzgeländer (in OG, da versetzte Ebenen)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachform:	Pultdach
Dachdeckung/-abdichtung:	Ziegeldeckung
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	Betonboden o.ä. (EG)
Wandverkleidungen/-beläge:	überwiegend verputzt und gestrichen
Decken- /Dachsrägenverkleidung:	Massivdecken-Felder mit Putz und Anstrich (über EG)
Türen / Tore / Fenster:	Holz- bzw. Metalltürelemente, Glasbausteinfenster, Holz-Fensterelemente mit Isolierverglasung (OG)
Elektroinstallation:	Unter- bzw. Aufputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung

**Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile weisen teils Witterungs- und Verschleißmerkmale auf
- Eisenträger der Massivdecke über EG mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- Ausbauelemente EG teils mit Verschleißerscheinungen behaftet

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, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten 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 etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages 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, was 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 erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist als baujahrsüblich und einfach zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 1661/4 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Wege- und Stellplatzflächen sind mit Betonpflaster sowie teils mit einer Asphaltdecke befestigt. Der westliche Grundstücksbereich weist eine kleine Grünfläche auf.

Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt.

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 1661/4

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>521.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>553.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Kanonenweg 19 in 96450 Coburg zum Wertermittlungsstichtag als mäßig marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind der zentrumsnahe Standort, die umfangreiche Wohn- und Gewerbenutzfläche von rd. 380 m<sup>2</sup> sowie die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Erneuerungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungen. Eine umfassende Aussage zu sämtlichen Baumängeln/Bauschäden bzw. ausstehenden Restarbeiten ist angesichts der nicht vollständig durchgeführten Innenbesichtigung des Gebäudebestands (z.B. OG, KG nicht besichtigt) nicht möglich. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts leitet sich entsprechend der Marktgepflogenheiten aus dem ermittelten Ertragswert ab. Da eine vollständige Innenbesichtigung nicht durchgeführt wurde, wird ein Risikoabschlag in Höhe von rund fünf Prozent für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird somit, unter Berücksichtigung des Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 495.000,- EUR (521.000,- EUR abzgl. 5 % = 494.950,- EUR) geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der ermittelte Verkehrswert nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 1661/4**

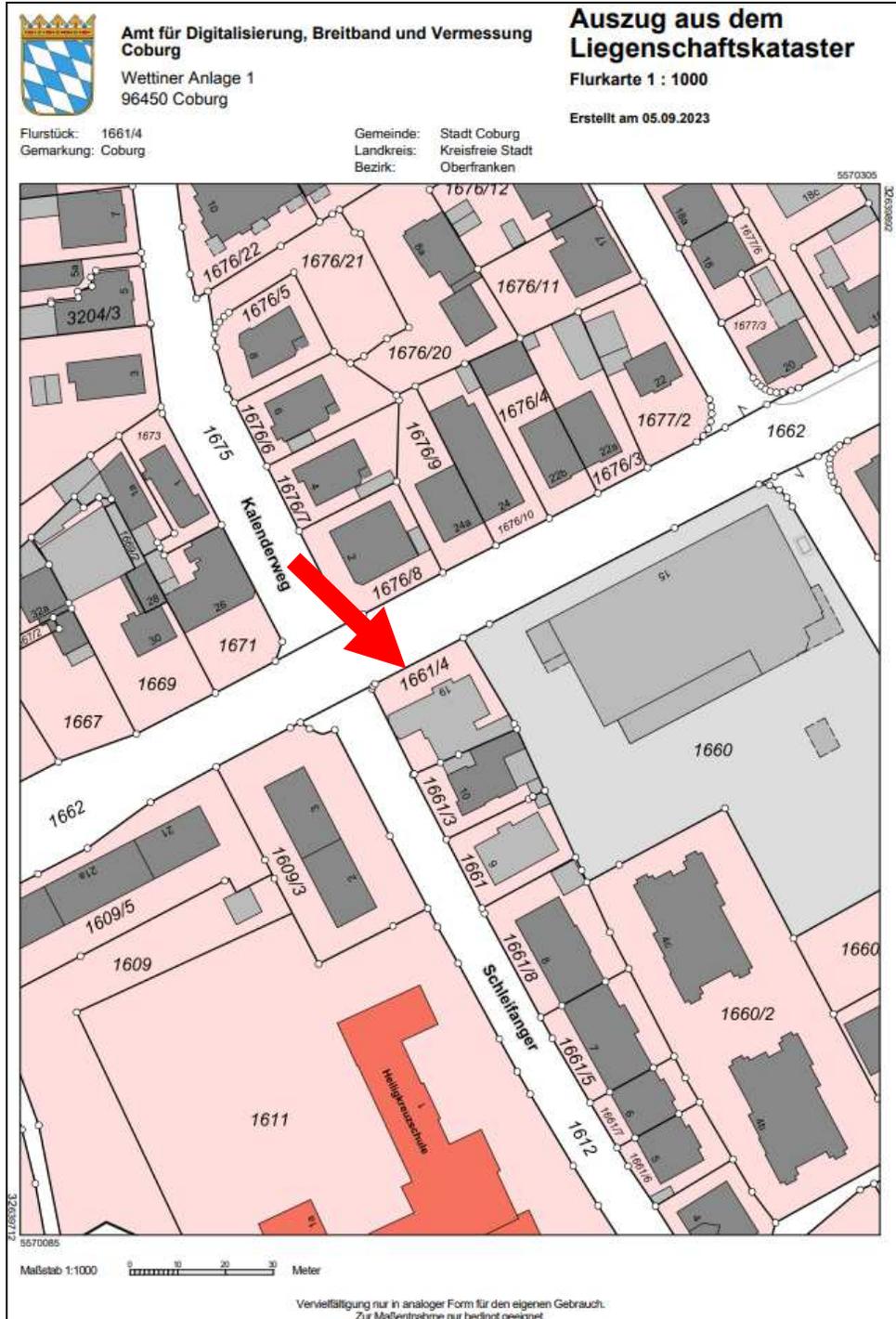
Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Coburg von Coburg Blatt 25293 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1661/4 der Gemarkung Coburg, Kanonenweg 19, 96450 Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 479 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, nach Abzug eines Risikoabschlags, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024, auf rund:

# 495.000,- EUR

(in Worten: vierhundertfünfundneunzigtausend Euro)

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)



## Legende zur Flurkarte



### Flurstück

	Flurstücksgrenze
<b>3285</b>	Flurstücksnummer
	Zusammengehörende Flurstücksteile
	Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
	Abgemarkter Grenzpunkt
	Grenzpunkt ohne Abmarkung
	Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gesetzliche Festlegung

	Bodenordnungsverfahren
--	------------------------

### Gebäude

	Wohngebäude
	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Umspannstation
	Gebäude für öffentliche Zwecke
	Gebäude mit Hausnummer
<b>HsNr. 20</b>	Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe  
5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Gebietsgrenze

	Grenze der Gemarkung
	Grenze der Gemeinde
	Grenze des Landkreises Grenze der kreisfreien Stadt

### Tatsächliche Nutzung

	Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung Fläche besonderer funktionaler Prägung
	Industrie- und Gewerbefläche
	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche Friedhof
	Landwirtschaft Ackerland
	Landwirtschaft Grünland
	Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr, Schiffsverkehr, Platz
	Wald
	Gehölz
	Fließgewässer
	Stehendes Gewässer
	Unkultivierte Fläche
	Hafenbecken
	Sumpf
	Moor
	Spielplatz / Bolzplatz
	Wildpark
	Flugverkehr / Segelfluggelände
	Parkplatz
	Campingplatz
	Park

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter  
<https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf>  
oder schnell und einfach mit unserem  
QR-Code.

Ein Service der  
Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohn- und Geschäftsanwesen von Nord-Westen



Bild 2: Nord-Ansicht



Bild 3: West-Ansicht



Bild 4: Süd-West-Ansicht