



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 das mit einem
Einfamilienhaus nebst Doppelgarage
bebaute Grundstück



Gemarkung Beiersdorf bei Coburg | Flurstück 597/25 | Rotdornweg 10 | 96450 Coburg

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

490.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg
Aktenzeichen: 1 68/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 29. Oktober 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.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	6
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten	7
3.1	Vorbemerkungen	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	8
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	11
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	11
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	11
5	Anlagen.....	12

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

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 597/25 in der Gemarkung Beiersdorf b.Coburg, Stadt Coburg, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Pult- und Flachdach errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Nördlich des Wohnhauses befindet sich eine Doppelgarage in Massivbauweise.</p> <p><u>Hinweis:</u> Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück, das Wohnhaus und das Garagengebäude <u>nicht</u> von innen besichtigt werden.</p>																												
Objektanschrift	Rotdornweg 10 96450 Coburg																												
Grundbuch	<p>Amtsgericht Coburg Grundbuch von Beiersdorf b. Coburg Blatt 1596 Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: Flst. 597/25, Rotdornweg 10; Gebäude- und Freifläche zu 733 m²</p>																												
Baujahr (lt. Bauunterlagen)	Ursprungsbaujahr vermtl. um 2003																												
Derzeitige Nutzung	<p>Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war nicht ersichtlich, ob Miet- oder Pachtverträge oder ein Gewerbebetrieb bestehen.</p>																												
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenaufstellung basiert auf Angaben der Planunterlagen und des Katasterplans. 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 vermorgungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück Flst. 597/25 Wohnhaus</th> <th style="text-align: center;"><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Wohnfläche (WoFl)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Nutzfläche (Nutzfl)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 123 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 83 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 11 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 123 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 79 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnhaus:</td> <td style="text-align: center;">ca. 246 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 162 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 11 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück Flst. 597/25 Garage</th> <th style="text-align: center;"><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Wohnfläche (WoFl)</i></th> <th style="text-align: center;"><i>Nutzfläche (Nutzfl)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 48 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 40 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Garage:</td> <td style="text-align: center;">ca. 48 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 40 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 597/25 Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl)</i>	Erdgeschoss	ca. 123 m ²	ca. 83 m ²	ca. 11 m ²	Dachgeschoss	ca. 123 m ²	ca. 79 m ²	ca. 0 m ²	Gesamt Wohnhaus:	ca. 246 m²	ca. 162 m²	ca. 11 m²	Grundstück Flst. 597/25 Garage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl)</i>	Erdgeschoss	ca. 48 m ²	ca. 0 m ²	ca. 40 m ²	Gesamt Garage:	ca. 48 m²	ca. 0 m²	ca. 40 m²
Grundstück Flst. 597/25 Wohnhaus	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl)</i>																										
Erdgeschoss	ca. 123 m ²	ca. 83 m ²	ca. 11 m ²																										
Dachgeschoss	ca. 123 m ²	ca. 79 m ²	ca. 0 m ²																										
Gesamt Wohnhaus:	ca. 246 m²	ca. 162 m²	ca. 11 m²																										
Grundstück Flst. 597/25 Garage	<i>Bruttogrundfläche (BGF)</i>	<i>Wohnfläche (WoFl)</i>	<i>Nutzfläche (Nutzfl)</i>																										
Erdgeschoss	ca. 48 m ²	ca. 0 m ²	ca. 40 m ²																										
Gesamt Garage:	ca. 48 m²	ca. 0 m²	ca. 40 m²																										
Zubehör gem. § 97 BGB	Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Zur Außenbesichtigung war kein Zubehör i. S. d. § 97 BGB ersichtlich.																												
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 entsprechender angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).																												

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Beiersdorf b. Coburg | Blatt 1596

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flurstück 597/25; Rotdornweg 10, Gebäude- und Freifläche zu 733 m²

Erste Abteilung

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

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 7/21); eingetragen am 23.02.2021.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 68/25); eingetragen am 19.08.2025.

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

Dritte Abteilung

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: Coburg ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken und gleichzeitig Sitz des Landratsamts Coburg. Bis 1918 war die Stadt Coburg als Residenzstadt der Herzöge von Sachsen-Coburg bekannt. Heute bildet die Hochschul- und Europastadt im Norden Bayerns ein Oberzentrum mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Landestheater, Landesbibliothek, Klinikum und vielen verschiedenartigen Schulen. Die Stadt Coburg ist in 13 Stadtteile gegliedert und umfasst ca. 41.064 Einwohner (Stand 31.12.2024). Davon entfallen auf die Kernstadt ca. 27.000 Einwohner. Die nächsten Großstädte sind Erfurt (etwa 80 km Luftlinie nördlich), Würzburg (etwa 90 km südwestlich) und Nürnberg (etwa 90 km südlich). Im Stadtgebiet von Coburg befinden sich insgesamt 20 allgemeinbildende Schulen, darunter 4 Gymnasien und eine Waldorfschule, 20 berufliche Schulen, eine Hochschule, 28 Kindertageseinrichtungen sowie 6 stationäre Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024).

Nähere Umgebung: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Beiersdorf, ca. 4 km nordwestlich der Kernstadt von Coburg anschließt. Innerhalb von Beiersdorf positioniert sich das Bewertungsobjekt im südwestlichen Ortsrandbereich. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauungen mit Ein- und Zweifamilienhäusern, in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Es liegt ein Wohngebietscharakter im Ortsrandbereich vor.

- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Rotdornweg“ gesichert. Der Rotdornweg ist eine Ortsnebenstraße, die östlich vom Bewertungsgrundstück als Wendekreis endet. Die Straße dient der Erschließung der direkt anliegenden Wohngrundstücke. Die Straße ist für ihren eingeschränkten örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut und als Pflasterfläche befestigt. In Teilbereichen der Straße sind öffentliche Pkw-Stellplätze vorhanden. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Der Stadtteil Beiersdorf ist über eine Stadtbusverbindung an die Stadt Coburg angebunden. Die Stadt Coburg ist durch die Bundesstraßen B 4 (Nord-Süd Verbindung), B 303 (Ost-West Verbindung) sowie die Bundesautobahn A 73 (Nord-Süd Verbindung) an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen Verbindungen zum überregionalen Schienenfernverkehr (RE und ICE Anschlüsse). Die Stadt Coburg ist zudem über den Verkehrslandeplatz „Brandensteinsebene“ in eingeschränktem Maß an den Luftverkehr angeschlossen. Insgesamt besteht von Coburg und vom Bewertungsobjekt aus eine gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet im ländlichen Stadtrandbereich ist entsprechend mit geringen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind teilweise im Stadtteil Beiersdorf selbst vorhanden, mittel- und langfristige Bedarfsgüter sind in der Stadt Coburg erhältlich und vom Bewertungsobjekt aus mit dem Pkw oder öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc. sind im Stadtgebiet von Coburg ausreichend gegeben. Insgesamt ist von einer guten Wohnlage in einem ländlichen Stadtteil von Coburg auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Coburg richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans). Eine evtl. zukünftige Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB liegt dann vor, wenn mindestens die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 103 21 d 4/2 „Breite Leite“, rechtsverbindlich seit 12.04.2000. Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet um das Bewertungsgrundstück lauten: WR (reines Wohngebiet), GRZ 0,30 (Grundflächenzahl), GFZ 0,5 (Geschossflächenzahl), Vollgeschosse I + D (Dachgeschoss als Vollgeschoss), nur Einzelhäuser zulässig. Sonstige Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textlichen Ergänzungen.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Stadt Coburg der Bereich um das Bewertungsgrundstück als Wohnbaufläche (W) 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.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- Straßenart:** Ortsnebenstraße
Straßenausbau: Fahrbahn gepflastert und befestigt, keine Gehwege, öffentliche Stellplatzflächen im Straßenraum
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadt Coburg sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zum Wertermittlungsstichtag ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabefreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

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.

Nach Auskunft der Stadt Coburg sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 597/25 keine Eintragungen im Altlastenkataster 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.

Topographie: Grundstück mit leichter Hanglage in südlicher Richtung
Form: Grundstück rechteckig zugeschnitten
Mittlere Grundstücksbreite ca. 30 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 24 m
Grundstücksgröße ca. 733 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Stadt Coburg bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 597/25 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Die Lage im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg, im Stadtteil Beiersdorf, ist als gute, ländlich geprägte Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße mit 733 m² ist für eine Einfamilienhausbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB im Einzugsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

3.1 Vorbemerkungen

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 **nur von der Grundstücksgrenze aus** und **nicht von innen besichtigt** werden. Die Angaben hierzu beschränken sich daher auf den **äußeren Anschein** und die ggf. vorliegenden Bauunterlagen.

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 Flst. 597/25 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Pult- und Flachdach errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Nördlich des Wohnhauses befindet sich eine Doppelgarage in Massivbauweise. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnten das Wohnhaus und das Garagengebäude nicht von innen besichtigt werden. Nach Angaben der Planunterlagen stellt sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

EG: Zugang zum Wohnhaus erfolgt über den Hauseingang an der Nordfassade. Vom Hauseingang gelangt man in einen Flurbereich mit Zugängen zu einem Büroraum, einem Gäste-WC und zu einem Treppenhausflur. Vom Treppenhausflur aus hat man Zugang zum Dachgeschoss über einen offenen Treppenlauf sowie zu einem Hausanschluss-/Heizungsraum und einem Küchen-/Essbereich. Vom Küchen-/Essbereich hat man einen offenen Zugang zu einem, um zwei Stufen nach unten versetzten, Wohnbereich. Vom Wohnbereich aus bestehen Zugänge zum Terrassenbereich an der Südfassade.

DG: Über die Innentreppe erreicht man das Dachgeschoss. Hier gelangt man in einem zentralen Flurbereich mit Zugängen zu einem Badezimmer, einem Schlafzimmer mit Ankleide, einem Gästezimmer und einem Kinderzimmer.

Die grundsätzliche Raumaufteilung des Gebäudes kann den Auszügen aus den Grundrissplänen im Anhang des Gutachtens entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster) in der Realität von den Planunterlagen abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war **der Zutritt zum Grundstück sowie zu den Gebäude- und Außenflächen nicht möglich**. Eine Innenbesichtigung und eine detaillierte Wohnraumbeschreibung konnten daher nicht durchgeführt werden.

Konstruktion:

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Pult- und Flachdach, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss.
Baujahr:	Baujahr vermtl. 2003
Fundament:	Vermutl. Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton.
Außenwände:	Lt. Planunterlagen Mauerwerk 24 cm aus KS-Steinen, Wärmedämmverbundsystem ca. 15 cm, Fassade verputzt.
Innenwände:	Lt. Planunterlagen überwiegend Mauerwerkswände, in Teilbereichen ggf. auch Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Lt. Planunterlagen, EG Bodenplatte aus Stahlbeton, Zementestrichaufbau mit Wärme- und Trittschalldämmung; EG Decke als. Filigrandecke mit Aufbeton, Zementestrich mit Trittschalldämmung.
Dach:	Teilbereiche als wärmegeprägtes Pultdach, Dacheindeckung aus Betondachsteinen, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Dachflächenfenster vorhanden; Teilbereiche als wärmegeprägtes Flachdach.
Treppen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Terrasse:	Südlich-/südwestlich vom Wohnhaus ist nach Luftbildaufnahmen (BayernAtlas) eine Terrasse vorhanden. Die Terrassenfläche war aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht von den Grundstücksgrenzen aus einsehbar.
Garage / Stellplätze:	Garagengebäude, vermtl. in Massivbauweise mit Flachdach, Fassade verputzt, Dachrandeinblechungen aus Zinkblech, Zufahrtstor augenscheinlich als Sektionaltor.
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden- Vorgartenbereiche mit Rasenflächen und hohem Busch-/Baumbewuchs- Zugangswege und Garagenzufahrt mit Betonsteinpflaster angelegt- Edelstahlschornstein an der Südfassade- Entlang der Fassade Zierkiesfilterschicht mit Betonrandsteinen- etc. <p>Außenanlagen in durchschnittlichem Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.</p>

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:	Augenscheinlich Holz- oder Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. aus dem Ursprungsbaujahr um 2003, tlw. bodentiefe Fenster mit Außengeländer. Außenverschattungen in Teilbereichen vorhanden. Fensterbänke außen augenscheinlich aus Aluminiumblech.
Haustüre:	Hauseingangstüre als Holzrahmentüre mit Holztürblatt, Handgriff aus Edelstahl, Klingelanlage mit einem Klingeltaster und Gegensprecheinrichtung, Eingangüberdachung in Metallunterkonstruktion aus verzinkten Stahlprofilen, Eindeckung aus Milchglasscheibe als Sicherheitsglas.
Innentüren:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Heizung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Lt. Planunterlagen und Anzeichen eines Abluftschornsteins, vermtl. Gas-Zentralheizung aus dem Ursprungsbaujahr 2003, lt. Planunterlagen vermtl. zusätzlicher Festbrennstoffofen vorhanden. An der Südfassade Außenschornstein aus Edelstahl ersichtlich.
Warmwasser:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Elektro:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren bis guten Elektroausstattung des Baujahres 2003 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 bis guten Sanitärausstattung des Baujahres 2003 ausgegangen.

Objektbeurteilung

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none">- Lt. Planunterlagen Wärmedämmverbundsystem an der Fassade vorhanden- Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen ausgeführt- Keine Solar- oder Photovoltaikpaneele ersichtlich- Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar
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 bis guten Ausstattung des Baujahres 2003, ohne weitere Modernisierungen, ausgegangen.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none">- Besonnung und Belichtung nach Planunterlagen in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen- Verschiedenen Garten- und Terrassenflächen vorhanden- Pultdachfläche mit Hauptdachseite nach Osten für energetische Nutzung geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Das Gebäude konnte zur Ortsbesichtigung nicht von innen besichtigt werden. Die Instandhaltungsmängel und Bauschäden werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin augenscheinlich von außen erkennbar waren. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend in der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9).

Die Grundsubstanz des Wohnhauses stammt vermtl. in weiten Bereichen aus dem Ursprungsbaujahr um 2003. An den baulichen Außenflächen und den Außenanlagen sind teilweise gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen vorhanden. Bei der Ortsbesichtigung waren, unter anderem, folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹

- Grundstückswege und Garagenzufahrt mit Verwitterungsanzeichen, tlw. Setzungsschäden
- Dachflächen mit Unebenheiten, Verwitterungsanzeichen und Reinigungsbedarf
- Fehlender Schneefang zur Dachrinne, Dachrinne tlw. verformt
- Grundstückszufahrt ohne Entwässerungsrinne zum Straßenbereich
- Rasenflächen vermoost
- Fassadenflächen in Teilbereichen mit Verfärbungen im Spritzwasserbereich des Sockels
- Garage mit Rissanzeichen an der Fassade
- Eingangsüberdachung mit nachgebesserten Silikonfugen und Algenwachstum auf der Glasfläche

Instandsetzungs-/
Sanierungskosten:

Zur Ermittlung des Verkehrswerts werden die erforderlichen Instandsetzungs- und Renovierungsaufwendungen, zur Herstellung eines ordnungsgemäßen baulichen Zustands und zur nachhaltigen Nutzbarkeit oder Vermietbarkeit des Gebäudes, mit einem prozentualen Abschlag vom schadensfreien Verkehrswert in Abzug gebracht. Der Wertabschlag richtet sich hierbei beispielsweise nach der möglichen Nutzbarkeit, Objektalter, Gesamtschadenshöhe, Höhe des unbelasteten Verkehrswerts, etc. und wird entsprechend der marktüblichen Gepflogenheiten zum Ansatz gebracht. Die Abschläge werden innerhalb der Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

Objektbeurteilung:

- Einfamilienhaus mit Baujahr um 2003
- Grundrissaufteilungen teils mit nicht rechtwinkligen Wandflächen
- Wenige Abstellraumflächen vorhanden
- Soweit ersichtlich, keine Kellerflächen vorhanden
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- 6,5-Zimmeraufteilung mit ca. 162 m² Wohnfläche
- Doppelgarage vorhanden
- Terrassen- und Gartenflächen vorhanden
- Objektnutzung für Familien im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt möglich
- Insgesamt gute bis sehr gute Wohnqualität möglich

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 Instandsetzungskosten 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 wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten **nicht von innen** besichtigt werden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war nicht ersichtlich, ob Miet- oder Pachtverträge oder ein Gewerbebetrieb bestehen.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im ländlichen Stadtteil Beiersdorf des Oberzentrums Coburg. Die Ortslage ist als gute Wohnlage zu qualifizieren. Nach den Planunterlagen und den äußeren Eindrücken zur Ortbesichtigung zeigt sich das Wohnhaus mit, für moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse, noch weiterhin gut nutzbaren Grundrissen und ausreichenden Raumhöhen. Die Ausstattungen des Wohnhauses stammen vermtl. überwiegend aus dem Baujahr um 2003. In Teilbereichen des Gebäudes sind vermtl. notwendigen Schönheitsreparaturen und Renovierungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Das Wohnhaus mit einer Wohnfläche von ca. 162 m² kann weiterhin als Einfamilienhaus zur Eigennutzung oder als Vermietungsobjekt Verwendung finden. Für das Bewertungsobjekt wird, aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften, insgesamt von einer guten Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	- / 1596	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1		
Flurstück	597/25		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	490.000 €		490.000 €
Werteinfluss aus			
- GB Abt. II/	0 €	0 €	
- Rundung	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	490.000 €		490.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Hauseingang an der Nordfassade



Ansicht von Osten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten Richtung Bewertungsobjekt

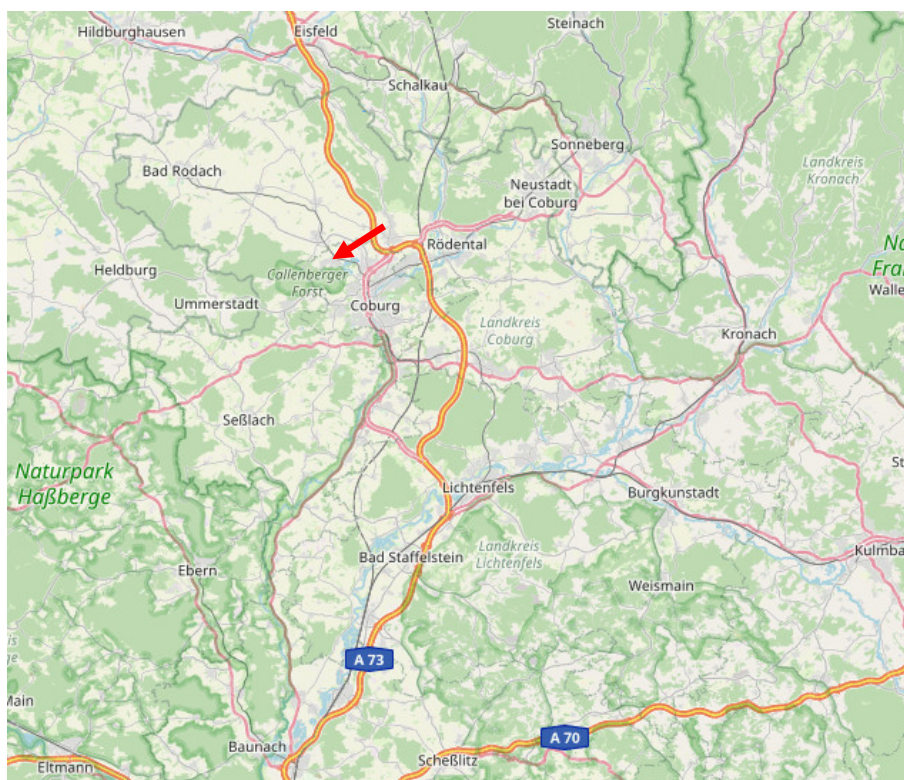


Ansicht von Südwesten Richtung Bewertungsobjekt

Makrolage: Coburg

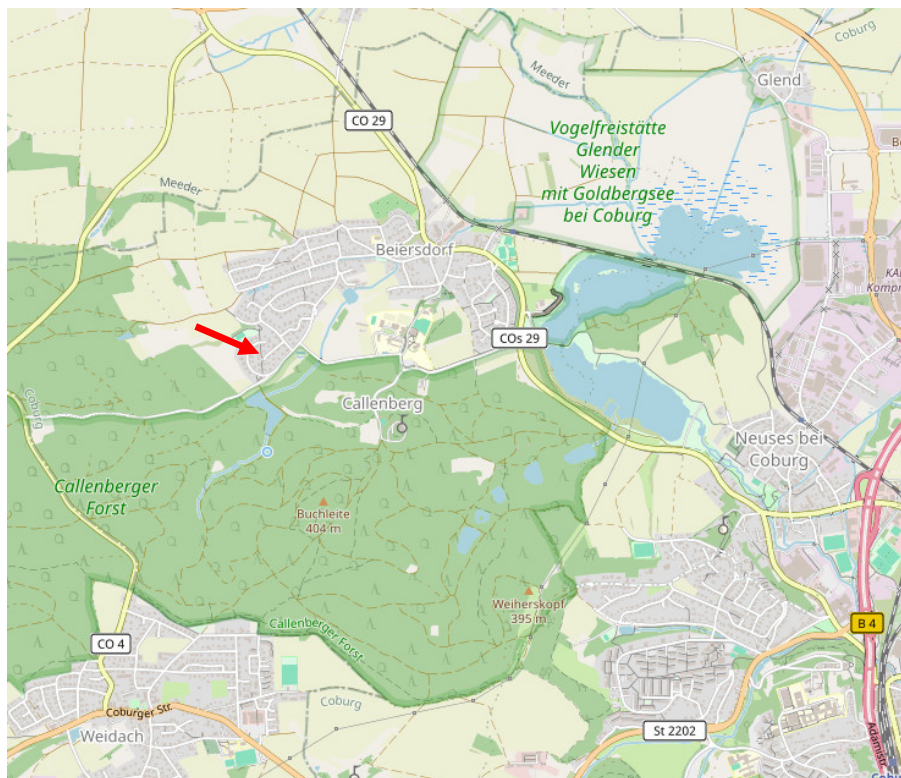


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
 Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
 Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

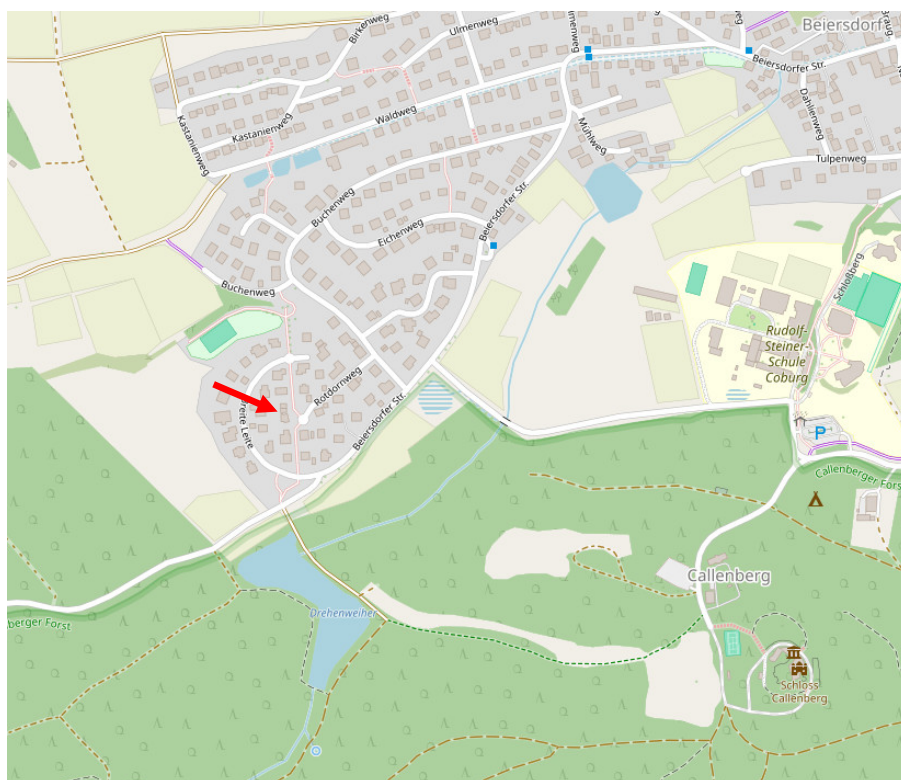


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
 Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
 Aktualität: Datenabruf Online 11/2025

Mikrolage: Coburg OT Beiersdorf

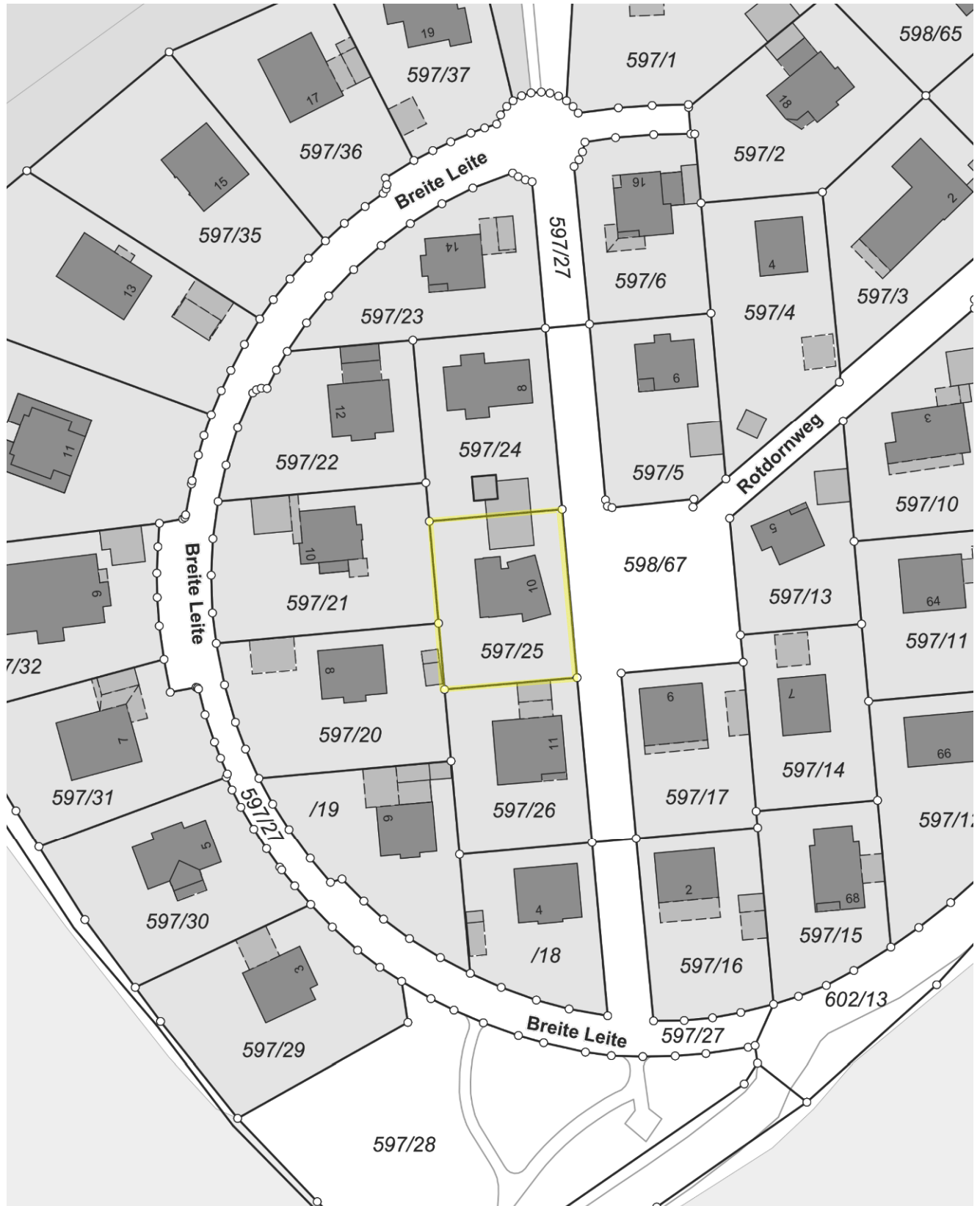


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2025



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2025

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



5571495

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter