



öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden

Exposé

Das Exposé ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weitergabe ist nicht gestattet und ausschließlich dem Amtsgericht Coburg vorbehalten.

Objekt:	Wohngebäude mit Doppelgarage, Schweinestall, zwei Scheunen
Adresse:	Harraser Weg 12, 96476 Bad Rodach - OT Grattstatt
Gemarkung:	Grattstatt
Flurnummer:	90/1
Grundstücksgröße:	0,2246 ha
Aktenzeichen:	1 K 72/22
Wertermittlungstichtag:	27. März 2023
Gutachten:	vom 2.6.2023 - vollständiges Gutachten mit weiteren Bauplänen und Innenfotos kann eingesehen werden beim Amtsgericht Coburg

Verkehrswert: 160.000,00 €



Grundstücksbeschreibung:

Lagemerkmale:

des Ortes:	Grattstadt ist ein Stadtteil der ca. 6.375 Einwohner zählenden Stadt Bad Rodach im nordwestlichen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken und im Bundesland Bayern. Die gewerbliche Struktur von Bad Rodach ist vorwiegend gekennzeichnet durch kleinere und mittlere Gewerbe- und Industriebetriebe und durch den Kurbetrieb des Thermalbads. Grattstadt ist geprägt durch landwirtschaftliche Betriebe.
im Ort:	Das Anwesen liegt am nordöstlichen Ortsrand von Grattstadt.
Infrastruktur:	In Bad Rodach befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfes, Post und Bank, Ärzte und Apotheke, Kindergarten und Schule, Ämter, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie medizinische Einrichtungen; weitere Ämter, Gerichte und weiterführende Schulen in Coburg.
Verkehrslage:	Es besteht Busverbindung. Die nächste Bushaltestelle ist wenige Gehminuten entfernt. Von Bad Rodach besteht Bus- und Bahnverbindung.
Umfeld:	Das unmittelbare Umfeld besteht aus wohnbaulicher und landwirtschaftlicher Bebauung in offener, ein- bis dreigeschossiger Bauweise.

Planungsmerkmale:

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Rodach weist den Bereich, in dem sich das Anwesen befindet, als Dorfgebiet (MD) aus.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nach Auskunft des örtlich zuständigen Bauamtes nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es ist deshalb entsprechend § 34 BauGB danach zu beurteilen, wie sich Art und Maß der bestehenden und einer noch möglichen baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Erschließung:

Straße:	Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße. Hierbei handelt es sich um eine Dorfstraße ohne Gehwege und Randstreifen und mit geringem Verkehr. Das Grundstück Fl.Nr. 90/2 ist ein Teil der öffentlichen Straße.
Anschlüsse:	Es ist mit nachfolgenden Anschlüssen versehen: Wasser, Kanal, Strom und Telefon
Beiträge:	Hierbei handelt es sich um Bestand. Es wird insofern von einem erschließungsbeitragsfreien Zustand ausgegangen.

Nutzung:

bestehend:	Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn-, einem Stall-, zwei Scheunengebäuden und einer Doppelgarage.
möglich:	Die Grundstücksnutzung entspricht der Bebauung der näheren Umgebung entsprechend § 34 BauGB. Eine intensivere Bebauung ist im Rahmen der Gegebenheiten bedingt möglich.

Beschaffenheit:

Gestalt:	Die Gestalt des Grundstücks entspricht im Wesentlichen einem Vier-
Topographie:	Es ist leicht hängig von Osten nach Westen.

Gebäudebeschreibung:

Chronologie: Es handelt sich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der seit vielen Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird. Allerdings werden am Wertermittlungstichtag die Scheunen mit dem kleinen integrierten Stall für die Haltung von Kleintieren und die Lagerung von Holz genutzt (Resthoffläche).

1. Wohngebäude:

Gebäudetyp: Zweigeschossiges, teilunterkellertes Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Windfanganbau.

Baujahr: unbekannt, vor 1900

Baugenehmigungen: 1961 Erweiterungs- und Stockwerks-Aufbau auf das Wohnhaus
1979 Wohnhausumbau - Einbau eines Badezimmers und einer Toilette

Renovierungen: 1989 Einbau eines neuen Heizkessels
In verschiedenen Jahren wurden Kunststofffenster eingebaut.

Zustand: Der besichtigte Zustand entspricht dem der Baujahre

Wohnfläche: Erdgeschoss: 96 m²
Obergeschoss: 123 m²

Konstruktion:

Gründung: Streifenfundamente

Außenwände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Decken: Holzbalkendecken

Dach: Satteldach: Holz-Pfettendach mit Betonstein-Dacheindeckung
keine Dämmung, Spenglerarbeiten Zinkblech

Kamine: gemauert, Kaminköpfe verlinkert

Fassade: Putz gestrichen, Sockelbereich Verkleidung
Obergeschoss mit Eternitverkleidung, gestrichen.

Treppen: KG: Sandsteintreppe, Zugang über Falltüre aus der Küche
EG/OG: Holztreppe mit Kunststoffbelag und mit Holzgeländer
zum Dachboden: Holzstiege

Heizung: Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung, Baujahr 1989
Pufferspeicher 80 Liter, Öl-Bevorratung in 3 x 1.500 Liter Tanks
kombiniert mit Feststoffheizung, Baujahr 1980

bes. Bauteile: kleiner Sandsteingewölbekeller mit Sandsteinflußboden
Windfanganbau mit darüberliegendem Balkon

Gliederung: Die Aufteilung der Räume entspricht im Wesentlichen den beigefügten Plänen.

Obergeschoss:

Nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) sind die Grundflächen des Balkons zu einem Viertel in Ansatz zu bringen.

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Böden: Kunststoffboden-, Teppichboden- und Werksteinbodenbelag
Diele mit Originalfliesen

Wände: Putz gestrichen oder tapeziert, Küche mit Fliesenspiegel

Decken: Putz gestrichen oder tapeziert, teilweise Profilholz-Verkleidung

Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoff-Außenrollladen
(Aufbau-Rollladen), Holzverbundfenster

äußerer Gang und Windfang mit Holz-Einfachfenstern

Türen: Eingangstüren: Holztüren mit Verglasung, Leichtmetalltüre mit Verglasung
Sperrholztüren oder Holztüren in Holz-Umfassungszargen

Heizung: Flachheizkörper
Küche mit Feststoff-Ofen
Elektro: in jedem Raum ausreichende Licht- und Stromauslässe
Sanitär: Küchen mit Spülenanschluß

Obergeschoss:

Böden: Kunststoff-, Laminat-, Teppichboden- und Fliesenbodenbelag
Wände: Putz gestrichen oder tapeziert, Toilette mit Fliesenspiegel
Badezimmer raumhoch gefliest
Decken: Putz gestrichen oder tapeziert, teilweise Profilholz-Verkleidung
ein Raum mit Styroporverkleidung
Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster und Holzverbundfenster mit
Kunststoff-Außenrollladen (Vorbau-Rollladen)
Türen: Sperrholztüren oder Furniertüren in Holz-Umfassungsargen
die Türe zur Toilette ist verglast
Heizung: Flachheizkörper
Elektro: in jedem Raum ausreichende Licht- und Stromauslässe
Sanitär: Badezimmer mit Badewanne, Duschwanne, zwei Waschbecken und Toilette
Toilette mit Waschbecken und Stand-WC mit Aufsatzspülkasten
Balkon: Betonboden mit Folie, Metallbrüstungsstäbe mit Holzlatten

Energetische

Beschaffenheit: Es ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu beachten. Es liegt kein Energieausweis vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes entspricht den gültigen Wärmeschutzanforderungen der Baujahre.

Baumängel/

Bauschäden: Es liegen Baumängel und Bauschäden vor (siehe Verkehrswertgutachten).

2. Scheunengebäude:

Gebäudetyp: Eingeschossige, nicht unterkellerte Scheune mit nutzbarem Dachraum.
Baujahr: vermutlich 1876
Baugenehmigung: 1955 Pferdestallanbau und Scheunen-Aufbau (Anhebung des Daches)
Zustand: Der besichtigte Zustand entspricht dem der Baujahre.

Konstruktion:

Gründung: Streifenfundamente
Außenwände: Holzlatten, im Norden kleine Abmauerung eines Stalles
Decken: Holzbalkendecke
Dach: Satteldach:
Holz-Pfettendach (liegender Stuhl) mit Ziegeldacheindeckung, Profilblechverkleidung des südlichen Teilgiebels, Spenglerarbeiten Kunststoff und Zinkblech
Fassade: Holzlatten
Treppen: keine

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Böden: gestampfer Boden, Betonboden
Wände: Holzlatten
Decken: Holzbretter
Fenster: Holz-Einfachfenster
Türen: Holztüren, Holztor

Baumängel/

Bauschäden: Es liegen Baumängel und Bauschäden vor (siehe Verkehrswertgutachten).

3. Scheunengebäude: massiv

Gebäudetyp: Eingeschossige, nicht unterkellerte Scheune mit nutzbarem Dachraum.
Baujahr: vermutlich 1876
Renovierung: Es wurden die Holz-Außenwände neu vermauert, der südlich Giebel mit Profilblech verkleidet und eine neue Dacheindeckung aufgebracht.

Konstruktion:

Gründung: Streifenfundamente
Außenwände: Betonhohlblocksteine
Decken: Holzbalkendecke
Dach: Satteldach:
Holz-Pfettendach mit Ziegeldacheindeckung, Spenglerarbeiten Zinkblech
Fassade: Rohmauerwerk

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Böden: Betonboden
Wände: Rohmauerwerk
Decken: Holzbalken mit Holzbrettern
Fenster: Holz-Einfachfenster
Türen: Holztor

Baumängel/

Bauschäden: Es liegen Baumängel und Bauschäden vor (siehe Verkehrswertgutachten).

4. Garagengebäude:

Gebäudetyp: Eingeschossige, nicht unterkellerte Doppelgarage mit flachgeneigtem Pultdach
Baujahr: 1968
Baugenehmigung: 1968 Doppelgarage

Konstruktion:

Gründung: Streifenfundamente
Außenwände: Mauerwerk
Decken: Holzbalkendecke
Dach: Sparrendach mit Wellasbestzement-Dacheindeckung
Fassade: Putz gestrichen

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Böden: Beton
Wände: Putz gestrichen
Decken: Putz gestrichen
Fenster: Holz-Einfachfenster
Türen: Metall-Schwingtore

Baumängel/

Bauschäden: Es liegen Baumängel und Bauschäden vor (siehe Verkehrswertgutachten).

5. Schweinestall:

Gebäudetyp: Eingeschossiges, nicht unterkellertes Stallgebäude mit nutzbarem Dachraum.
Baujahr: 1925

Konstruktion:

Gründung: Streifenfundamente
Außenwände: EG: Ziegelmauerwerk, DG: Holzfachwerk mit Ziegelausfachungen
Innenwände: Ziegelmauerwerk
Decken: Stahlsteindecke
Dach: Holz-Pfettendach mit Ziegel-Dacheindeckung, Spenglerarbeiten Zinkblech
Fassade: Ziegelsichtmauerwerk

Ausstattung:**Erdgeschoss:**

Böden: Betonboden
Wände: Ziegelmauerwerk oder Putz gestrichen
Decken: Putz gestrichen
Fenster: Holz-Einfachfenster
Türen: Holztüren

Baumängel/

Bauschäden: Es liegen Baumängel und Bauschäden vor (siehe Verkehrswertgutachten).

Gesamtnutzungsdauer:

Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Anlage 1 ImmoWertV) 30 Jahre

Restnutzungsdauer: keine modifizierte Restnutzungsdauer

**Gebäudeab-
bruch:**

Das Gebäude ist zum Wertermittlungsstichtag technisch und insbesondere wirtschaftlich überaltert. Eine Restnutzungsdauer kann dem Gebäude in diesem Zustand nicht mehr zugewiesen werden. Die bestehende Bausubstanz ist nicht mehr mit wirtschaftlich vertretbaren Mitteln zu erhalten und ist deshalb abzubrechen.

6. Außenanlagen**Hof- und Wege-
flächen:**

Eingangs- und Einfahrtsbereich: Asphalt, Beton, Betonflicken
Eingang zum Wohnhaus: Waschbetonsteine
Zufahrt zur Garage: Betonverbundsteine

Gartenanlagen: im üblichen Umfang mit Rasen- und Beetflächen, Baum- und Buschbestand
Einfriedung
und Tore: zur Straße hin offen, sonst teilweise Maschendrahtzaun



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Coburg

Wettiner Anlage 1
96450 Coburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

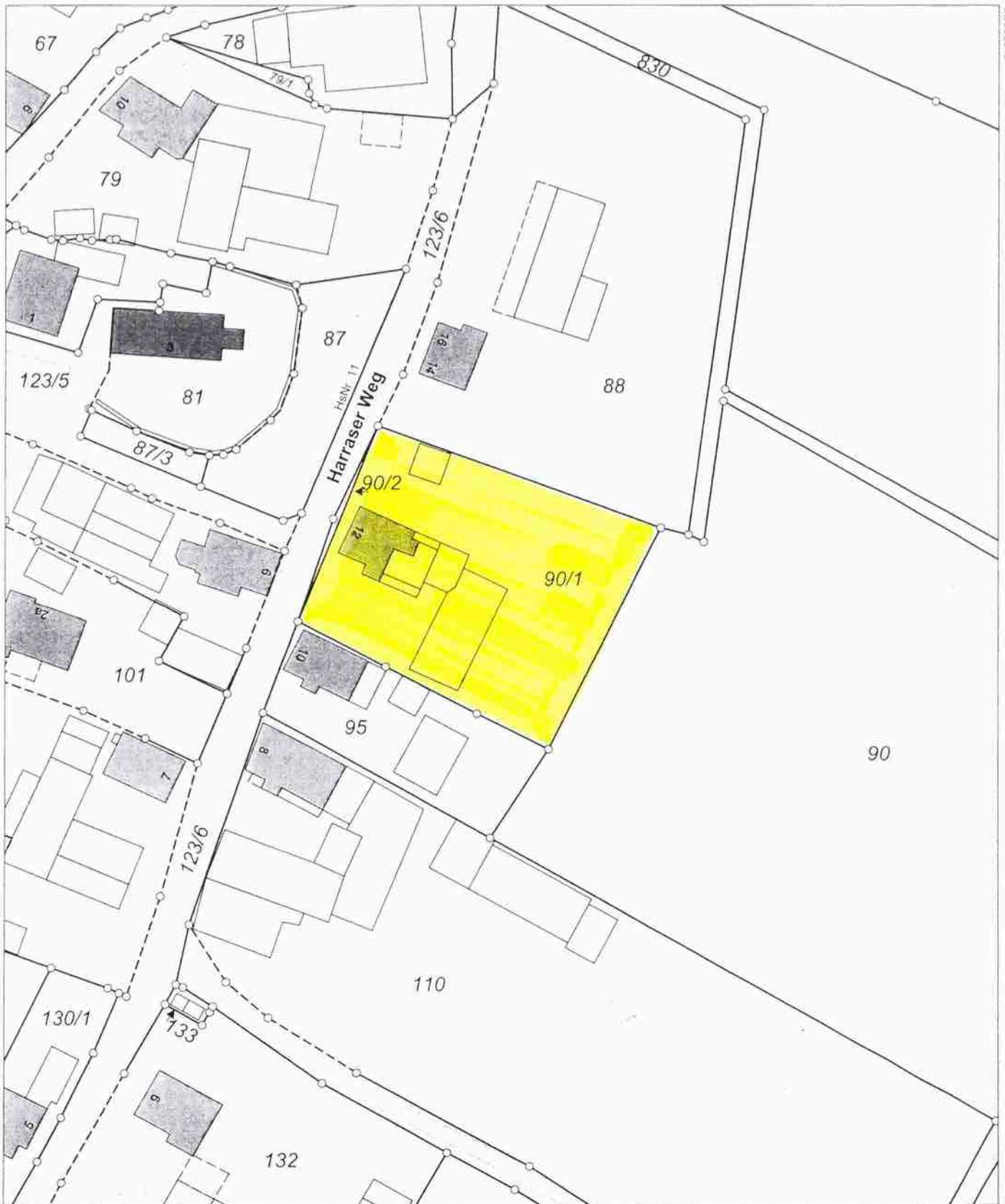
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.10.2021

Flurstück: 90/1
Gemarkung: Grattstadt

Gemeinde: Stadt Bad Rodach
Landkreis: Coburg
Bezirk: Oberfranken

5582183



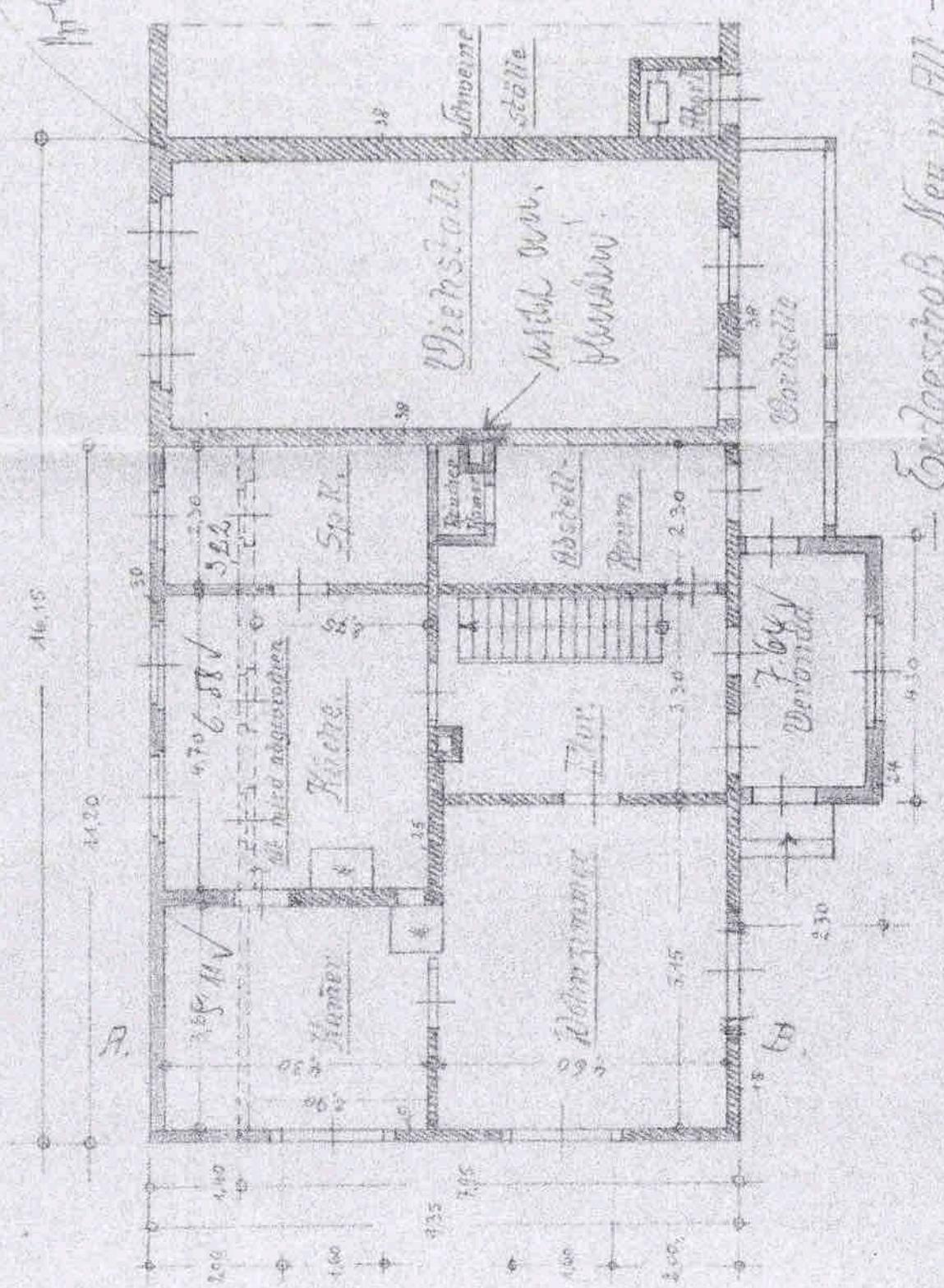
32630739

5581963

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Handwritten note at top left corner.



Handwritten notes at top right corner.

Erstgeschöß Neu u. Alt

Grätzstadt, im Nov. 1950.

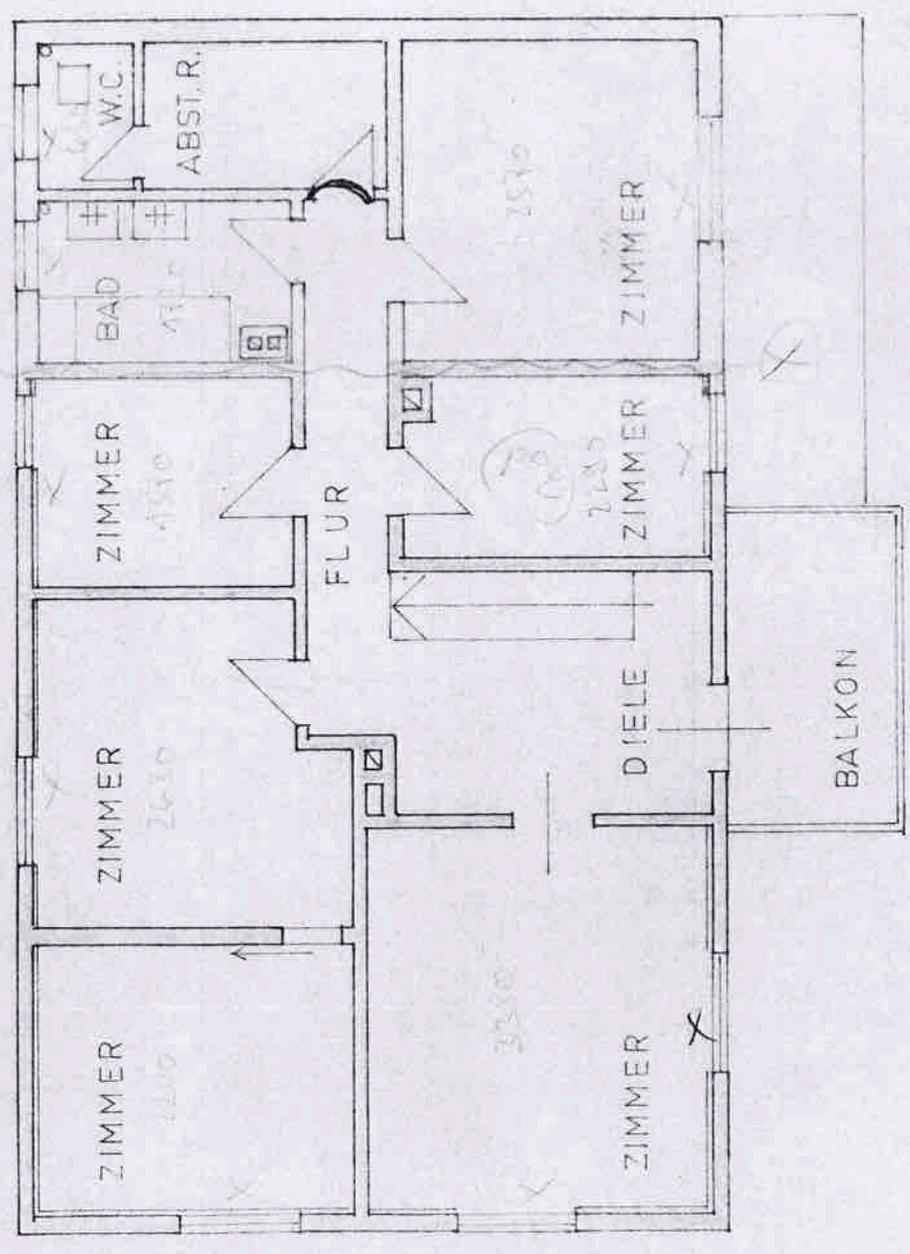
Die Nachbar.

Der Bauherr: Ludwig Flar Aleb

ZUM
GEM KANAL ← Ø 15

30 | 397 | 12 | 1.10 | 12 | 335 | 30

13 | 5 | 3.60 | 12.5 | 4.30 | 1.5 | 2.80 | 2.4 | 2.15 | 1.5 | 2.00 | 30



13 | 5 | 5.10 | 12 | 3.30 | 12 | 2.40 | 2.4 | 4.25 | 30

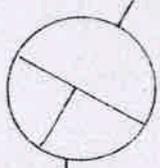
16.15

13 | 5 | 4.20 | 20 | 4.55 | 5 | 13

OBERGESCHOSS

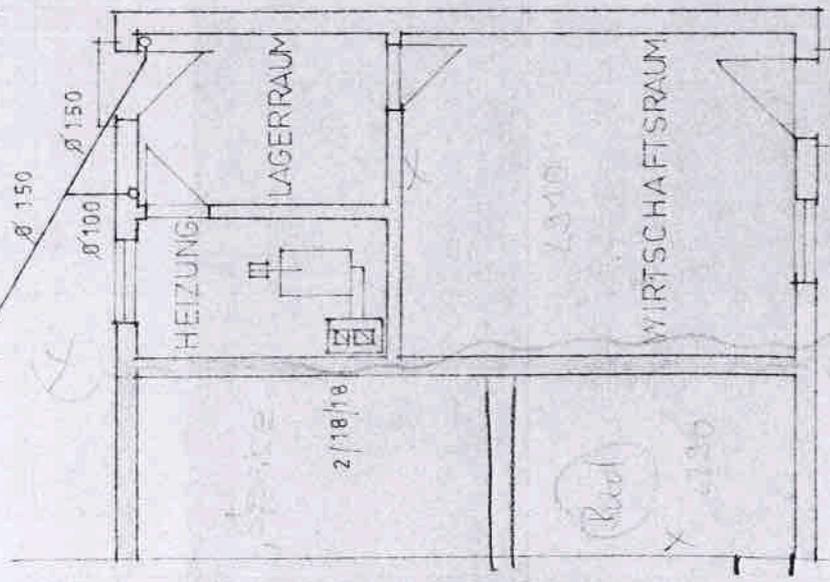
gesamt Wohnfläche 27.000 m²

3 KAMMER
 AUSFAULGRUBE
 NACH DIN FÜR 6 m³



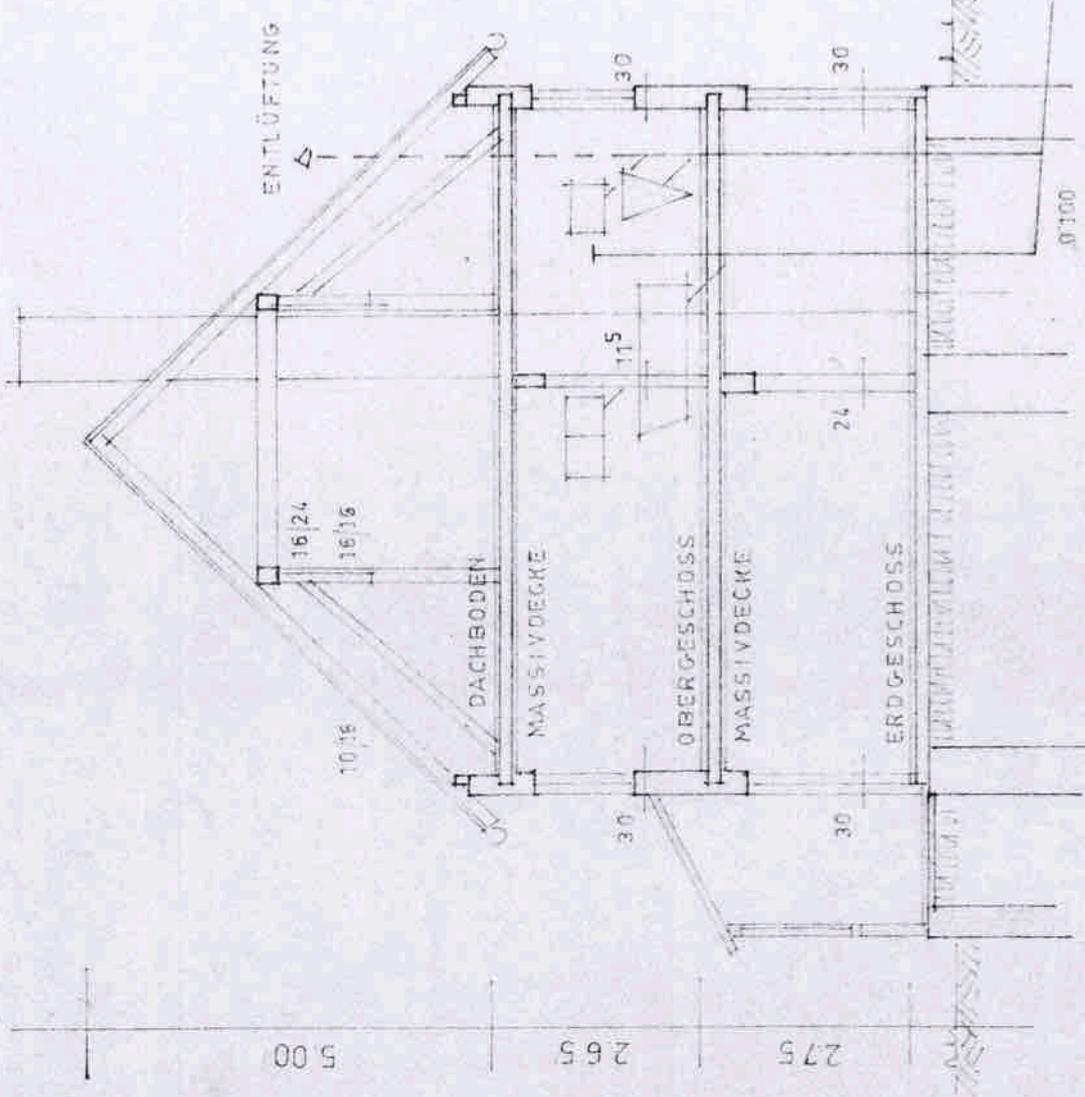
Ø 150

24 | 1.90 | 115 | 2.29 | 30



24 | 4.30 | 30

ERDGESCHOSS



ENTLÜFTUNG

5.00

10/16

16/24

16/16

DACHBODEN

MASSIVDECKE

OBERGESCHOSS

MASSIVDECKE

ERDGESCHOSS

115

24

2.65

2.75

30 | 3.41 | 24 | 5.10 | 30 | 9.35

SCHNITT



Bild 01: Blick vom Harraser Weg auf die Nordwestfassade des Wohngebäudes mit dem seitlichen Eingangsbereich sowie auf den Zufahrtsbereich zu den beiden Scheunen.



Bild 02: Blick auf die Nordostfassade des Wohngebäudes.



Bild 03: Blick auf die Südwestfassade des Wohngebäudes mit dem Eingangsbereich.



Bild 04: Blick auf die Südwestfassade des Wohngebäudes. Links ist die umzäunte offene Dunggrube zu sehen.



Bild 05: Blick auf die defekte Dachabdichtung über dem Windfang.



Bild 06: Blick auf das Scheunengebäude (2). Links befindet sich der Zugang zum Schweinestall (5).



Bild 07: Blick auf das massive Scheunengebäude (3).



Bild 08: Blick auf die Nordostfassade des Wohngebäudes (1), den Schweinestall (5) und die Scheune (2).



Bild 09: Blick auf die Nordostfassade des Schweinestalls (5).



Bild 10: Blick auf den abbruchreifen Anbau an die Scheune (2).



Bild 11: Blick auf die Südostfassade der Scheune (2).



Bild 12: Blick vom südlichen Eckbereich des Grundstücks auf die Scheune (2) und das massive Scheunengebäude (3).



Bild 13: Blick auf die Zufahrt zum Garagengebäude (4) und auf den Gartenbereich.



Bild 14: Blick auf Nordwest- und Südwestfassade der Garage (4).