



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)

über das Bewertungsobjekt

**4,004/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1507/4
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 6**



2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss des Wohn- und Praxishauses
Seifartshofstraße 36 | 96450 Coburg

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

97.000 €

- für das Wohnungseigentum Nr. 6 laut Aufteilungsplan / nach äußerem Anschein -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 1 K 78/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 18. Januar 2024

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (Baylka 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.....	5
2.3	Bau-/Planungsrecht.....	6
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	7
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.....	7
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung.....	9
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	9
4	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	13
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge.....	13
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten.....	13
5	Anlagen.....	15

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

<p>Bewertungsobjekt</p>	<p>4,004/100 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 1507/4, Gemarkung Coburg, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 6 laut geändertem Aufteilungsplan (Wohnungseigentum).</p> <p>Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 50 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss (rechts) des Wohn- und Praxishauses (Baukörper C, laut Aufteilungsplan), Seifartshofstraße 36 in 96450 Coburg. Die Wohnung besteht lt. Aufteilungsplan aus einem Flur, einem Badezimmer, einer Küche, einem Wohn-/Esszimmer und einem Schlafzimmer. Laut Teilungserklärung ist ein Kellerraum, im ATP mit Nr. 6 bezeichnet, zugeordnet. In Abweichung vom Aufteilungsplan erfolgt der Zugang zur Wohnung vom Treppenhaus aus nicht über eine gemeinschaftliche Diele, da diese nachträglich in zwei Flurbereiche mit zwei Wohnungseingängen abgetrennt wurde.</p> <p>Das Wohn- und Praxishaus nebst Nebengebäuden, Seifartshofstraße 36 in 96450 Coburg, besteht aus drei Gebäudeabschnitten: Hinterhaus (Baukörper A), Mittelbau (Baukörper B) und Vorderhaus (Baukörper C - Wohn- und Praxishaus). Die Gebäude wurden erstmalig im Jahr 1983 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Im Jahr 2003 erfolgte eine Änderung der Teilungserklärung. Die Gebäude umfassen acht Sondereigentumseinheiten (vier Teileigentumseinheiten und vier Wohnungseigentumseinheiten) sowie sieben Außenstellplätze. Die Baukörper A, B und C bilden lt. Teilungserklärung Untereigentümergemeinschaften mit Sondernutzungsrecht am jeweiligen Gebäudeabschnitt.</p> <p>Das Vorderhaus (Baukörper C - Wohn- und Praxishaus) wurde ursprünglich vermtl. im Jahr 1877 erbaut. An-, Auf- und Umbauten erfolgten vermtl. in den 1950er und 1980er Jahren. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. bis 3. Obergeschoss. Der Hauseingang zum Gebäude befindet hofseitig, an der Nordwestfassade. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind Praxisflächen (Physiotherapie und Zahnarzt) untergebracht, im 2. und 3. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen. Das Treppenhaus weist somit Ein- und Zweispänneraufteilungen auf.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 6 konnte nur dem äußeren Eindruck nach und <u>nicht</u> von innen besichtigt werden.</p>
<p>Objektanschrift</p>	<p>Seifartshofstraße 36 96450 Coburg</p>
<p>Baujahr <small>(lt. Angaben der Stadt Coburg und der Objektunterlagen)</small></p>	<p>Ursprungsbaujahr Vorderhaus (Wohn- und Praxishaus) vermtl. um 1877 An-, Auf- und Umbauten vermtl. in den 1950er und 1980er Jahren Letzte Teilmodernisierungen der Wohnung vermtl. Ende der 2000er Jahre Aufteilung nach WEG im Jahr 1983 mit Änderung im Jahr 2003</p>
<p>Grundbuch</p>	<p>Amtsgericht Coburg Grundbuch von Coburg Blatt 23950 (Wohnungsgrundbuch) Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: 4,004/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1507/4 Seifartshofstraße 36, Gebäude- und Freifläche zu 1.274 m²</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 6 laut geändertem Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt ange-</p>

	<p>legt (Blatt 23945 bis Blatt 23952).</p> <p>Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</p> <p>[... weitere Eintragungen, siehe Grundbuchauszug im Anhang des Gutachtens]</p>
Grundstücksgröße	1.274 m ² (lt. Grundbuch)
Derzeitige Nutzung	Die Wohnung lt. ATP Nr. 6 wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Es besteht ein Wohnraummietvertrag, siehe hierzu auch Abschnitt 6.1.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	18. Januar 2024
Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl.)	<p>Wohnfläche Wohnung Nr. 6: ca. 50 m²</p> <p>Nutzfläche Kellerabteil Nr. 6: ca. 12 m²</p> <p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf der Grundlage der Angaben aus den Aufteilungsplänen und der Teilungserklärung. Vom Sachverständigen wurde kein verformungsgerechtes Aufmaß vorgenommen. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.</p>
Besonderheiten	Die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 6 konnte nur dem äußeren Eindruck nach und nicht von innen besichtigt werden. Für die Unwägbarkeiten des inneren Zustandes der Wohnung wurde ein entsprechend angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Coburg | Blatt 23950 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 4,004/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1507/4
Seifarthofstraße 36, Gebäude- und Freifläche zu 1.274 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 6 laut geändertem Aufteilungsplan. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 23945 bis Blatt 23952). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Gemäß Bewilligung vom 22.03.1983 -URNr. 699-K-83 Notar Dr. Kirchner, Coburg- eingetragen am 28.04.1983. Unter Änderung von Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums [...] gemäß Bewilligung vom 25.02.2003 - URNr. 306-M-03 Notar Dr. Müller, Coburg- übertragen aus Blatt 16418 und eingetragen am 03.06.2003.

Hinweis: Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe aktuellen Grundbuchauszug im Anhang dieses Gutachtens.

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. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 78/23); eingetragen am 15.09.2023.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers 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. 41.842 Einwohner (Stand 31.12.2022). 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, 24 berufliche Schulen, eine Hochschule, 27 Kindertageseinrichtungen sowie 7 stationäre Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2022).
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Innenstadtgebiet von Coburg. Das nähere Umfeld ist geprägt durch ältere Wohnbebauungen mit teilgewerblichen Nutzungen, in offener, überwiegend mehrgeschossiger Bauweise. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft der Flusslauf der Itz. Im Umkreis von 300 m sind die Fußgängerzone und der Bahnhof Coburg fußläufig erreichbar. Im direkten Umfeld befinden sich Nahversorgungseinrichtungen, wie Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie, Banken, Optiker, Arztpraxen, Apotheken, etc. Der Marktplatz von Coburg ist ca. 450 m Luftlinie südöstlich vom Bewertungsobjekt entfernt. Es liegt überwiegend ein innerstädtischer Mischgebietscharakter vor.
- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Seifartshofstraße, die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Seifartshofstraße ist eine Ortsnebenstraße als Einbahnstraße und dient der Erschließung der umliegenden Wohn- und Gewerbebebauungen sowie als Querverbindung von Stadtteilbereichen. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind beidseitig vom Straßenverlauf vorhanden. In Teilbereichen sind öffentliche Pkw-Stellplätze angelegt.
- Verkehrsanbindung:** Die Stadt Coburg ist durch die Bundesstraßen B4 und B303 sowie die Bundesautobahn A 73 an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen Verbin-

dungen zum überregionalen Schienenfernverkehr mit IC und ICE Anbindungen. Die Stadt Coburg verfügt über einen Stadtbusverkehr und ist Teil des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg. Coburg ist zudem über den Verkehrslandeplatz „Brandensteinebene“ an den Luftverkehr angeschlossen. Insgesamt besteht von Coburg und vom Bewertungsobjekt aus eine gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.

Immissionen: Für das Wertermittlungsobjekt ist mit einer durchschnittlichen innerstädtischen Immissionslage durch Verkehrs-, Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen zu rechnen.

Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Coburg direkt gegeben und vom Bewertungsobjekt aus fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls innerhalb der Stadt Coburg abgedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc. sind in Coburg ausreichend gegeben. Insgesamt ist von einer guten Wohnlage in der Innenstadt von Coburg auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Angaben der Stadt Coburg (Geoportal der Stadt Coburg, Stand 01/2024) liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans No. 15 mit der Bezeichnung „Straßen- und Baulinienplan 1906“. Es sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Das Baurecht richtet sich nach § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB. Eine evtl. zukünftige Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans entspricht, das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen wird. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als gemischte Baufläche (M) 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 asphaltiert und befestigt, beidseitig Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadtverwaltung Coburg sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Der Bodenwert bzw. der Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.¹

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 abgabenfreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

¹ Eine öffentliche Last, die vor Erteilung des Zuschlags fällig geworden ist, begründet den Anspruch auf Befriedigung aus dem Grundstück (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG). Siehe hierzu auch Stöber Kommentar Zwangsversteigerungsgesetz, 2006, § 10 RN 6.4: Vom Ersteher zu übernehmen ist diese öffentliche Last nicht; sie "erlischt" mit dem Zuschlag.

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. Für das Bewertungsgrundstück liegen laut Behördenangaben Eintragungen im Altlastenkataster vor.

Nach Auskunft der Stadt Coburg Stadtbauamt/Bauverwaltung vom 06.02.2024 liegen für das Bewertungsgrundstück Seifartshofstraße 36, FlNr. 1507/4, Gemarkung Coburg, im Rahmen der Erstbewertung nach Art. 2 BayBodSchG Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast vor. Für das Grundstück ist ein Katastereintrag nach Art. 3 BayBodSchG im Altlastenkataster vorhanden. Die Grundstücksfläche ist im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG unter der Nr. 46300846 als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Als umweltrelevant wurde eine Eigenbedarfstankstelle (Max Carl Eisenhandel 1923 - 1976) eingestuft. Die ehemalige Betankungsfläche und der unterirdische Kraftstofftank stellen eine Verdachtsfläche für einen möglichen Schadstoffeintrag in den Untergrund bzw. in das Grundwasser dar. Im Keller befindet sich ein nicht gesicherter Grundwasseraufschluss. Ein möglicher Schadstofftransfer direkt ins Grundwasser ist hier möglich. Eventuell vorhandene belastete Bausubstanz ist nicht Bestandteil der Bewertung. Ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist für einen Kraftstofftank mit 3 m³ (stillgelegt) angezeigt. Über den Zustand des Tanks liegen keine Informationen vor. Wasserrechtliche Erlaubnisse (inkl. thermischer Nutzung) sind für einen Pumpensumpf im Keller gemeldet. Der Grundwasserflurabstand beträgt 1 bis 2 m, abhängig vom Wasserstand der Itz (siehe hierzu, Auszug aus der Altlastenauskunft im Anhang des Gutachtens).

Sofern die für das Bewertungsobjekt vorliegende Eintragung im Altlastenkataster im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine Beeinträchtigung für den Verkehrswert darstellt, wird der Werteinfluss unter Abschnitt 8.4 gesondert eingeschätzt und als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

Die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks liegt größtenteils in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sowie in den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ des nordwestlich verlaufenden Flusslaufes der Itz.

Topographie: Grundstück überwiegend eben; an der Nordwestgrenze Geländeversprung als Ufermauer zur Itz
Form: Grundstück rechteckig, handtuchförmig
Mittlere Grundstücksbreite ca. 19,5 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 65 m
Grundstücksgröße: 1.274 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Nach Auskunft der Stadt Coburg befindet sich das Bewertungsgrundstück Flst. 1507/4 nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

Nach Angabe der Stadt Coburg ist das Anwesen Seifartshofstraße 36 Bestandteil des denkmalschutzrechtlichen Ensemblebereichs „Ensemble Bahnhofsvorstadt“, eines Baudenkmals gem. Art 1 Abs. 3 DSchG. Maßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes (Fassade, Dach, Fenster, Zäune, usw.) bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 3 DSchG. Das Baujahr des Gebäudes liegt nach Angabe im Jahr 1877 mit prägenden baulichen Veränderungen in den 1950er und 1980er Jahren. Das Anwesen selbst ist nicht als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen.

Als Gebäudeensemble bezeichnet man eine Gruppe von Gebäuden und Außenräumen, die im Zusammenhang eine besondere städtebauliche Qualität haben. Die Elemente funktionieren eigenständig, haben eigene Eingänge und Erschließungen, werden jedoch als Gruppe wahrgenommen. Die einzelnen Gebäude und Elemente können in Funktion und Gestalt sehr verschieden sein. Das Erscheinungsbild des Ensembles wird geprägt durch die einzelnen Elemente und ihr räumliches Zusammenspiel.

Im Bereich des Denkmalschutzes wird der Begriff Ensembleschutz verwendet für Gesamtanlagen, die auf Grund ihres Zusammenspiels als erhaltungswürdig erachtet werden und geschützt werden sollen. Beispiele für ein Ensemble sind historische Straßenzüge, Plätze oder ein Stadtviertel. Auch wenn einzelne Gebäude kein Denkmal sind, kann das Gebäudeensemble unter Ensembleschutz stehen. Kommunen und Gemeinden definieren einen Ensembleschutz per Satzung. Die Satzung schreibt fest, dass alle baulichen Veränderungen erst durch eine Genehmigung, die sich nach dem Denkmalschutzgesetz richten muss, erlaubt sind. Gegebenenfalls geplante bauliche Veränderungen, insbesondere der Fassaden, sind mit dem Amt für Denkmalschutz abzusprechen und genehmigen zu lassen.

Es liegt im vorliegenden Bewertungsfall keine Eintragung als Einzeldenkmal in der Denkmalschutzliste vor. Aufgrund der geringeren Einflussnahme auf das individuelle Eigentum, sind im Allgemeinen bei einer Objektlage in einem reinen Ensembleschutzgebiet keine besonderen Wertbeeinträchtigungen zu beobachten.² Die Lage in einem Ensembleschutzbereich wird daher in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als nicht besonders wertbeeinflussend eingeschätzt.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 1507/4 ist mit einem Wohn- und Praxishaus nebst Nebengebäuden bebaut und wurde im Jahr 1983, mit Änderung im Jahr 2003, nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Die Lage im Innenstadtgebiet von Coburg ist als gute Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 1.274 m² ist für die vorhandene Bebauung gering bemessen, die Grundstücksfläche ist durch umfangreiche Grenzbebauungen geprägt. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die bauplanungsrechtlichen Beschränkungen durch die Lage in einem Überschwemmungsgebiet sind hierbei zu beachten. Das Baurecht richtet sich § 30 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans und nach der umliegenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Sondereigentumsfläche der Wohnung Nr. 6 konnte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **nur von außen** und **nicht von innen besichtigt** werden. Die Angaben hierzu beschränken sich daher auf den **äußeren Eindruck** und die vorliegenden Objektunterlagen.

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. Instandhaltungsmängel, 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.

² siehe hierzu im Allgemeinen auch: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017, Seite 2519 ff.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 1507/4 ist mit einem Wohn- und Praxishaus nebst Nebengebäuden bebaut. Das Objekt besteht aus drei Gebäudeabschnitten: Hinterhaus (Baukörper A), Mittelbau (Baukörper B) und Vorderhaus (Baukörper C - Wohn- und Praxishaus). Die Gebäude wurden erstmalig im Jahr 1983 nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Im Jahr 2003 erfolgte eine Änderung der Teilungserklärung. Die Gebäude umfassen acht Sondereigentumseinheiten (vier Teileigentumseinheiten und vier Wohnungseigentumseinheiten) sowie sieben Außenstellplätze.

Das Vorderhaus (Baukörper C - Wohn- und Praxishaus) wurde ursprünglich vermtl. im Jahr 1877 erbaut. An-, Auf- und Umbauten erfolgten vermtl. in den 1950er und 1980er Jahren. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss sowie 1. bis 3. Obergeschoss. Der Hauseingang zum Gebäude befindet sich hofseitig, an der Nordwestfassade. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind Praxisflächen (Physiotherapie und Zahnarzt) untergebracht, im 2. und 3. Obergeschoss jeweils zwei Wohnungen. Das Treppenhaus weist somit Ein- und Zweispänneraufteilungen auf. Die betreffende Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss rechts (vom Treppenhaus aus gesehen).

Die Wohnung Nr. 6 besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 50 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss (rechts) des Wohn- und Praxishauses (Baukörper C, laut Aufteilungsplan), Seifartshofstraße 36 in 96450 Coburg. Die Wohnung besteht lt. Aufteilungsplan aus einem Flur, einem Badezimmer, einer Küche, einem Wohn-/Esszimmer und einem Schlafzimmer. Laut Teilungserklärung ist ein Kellerraum, im ATP mit Nr. 6 bezeichnet, zugeordnet. In Abweichung vom Aufteilungsplan erfolgt der Zugang zur Wohnung vom Treppenhaus aus nicht über eine gemeinschaftliche Diele, da diese nachträglich in zwei Flurbereiche mit zwei Wohnungseingängen abgetrennt wurde.

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Planauszügen im Anhang dieses Gutachtens im Ansatz entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen, Fenster, Trennwände) in der Realität zum Teil abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war **der Zutritt zur Wohnung Nr. 6 nicht möglich**. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Beschreibung Wohn- und Praxishaus:

Gebäudetyp:	Wohn- und Praxishaus, vermtl. Massivbauweise mit Flachdach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. - 3. Obergeschoss.
Baujahr: (lt. Angaben der Stadt Coburg und der Objektunterlagen)	Ursprungsbaujahr Vorderhaus (Wohn- und Praxishaus) vermtl. um 1877 An-, Auf- und Umbauten vermtl. in den 1950er und 1980er Jahren Letzte Teilmodernisierungen der Wohnung vermtl. Ende der 2000er Jahre Aufteilung nach WEG im Jahr 1983 mit Änderung im Jahr 2003
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Beton und aus Naturstein oder Mauerwerk.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, Fassaden verputzt und gestrichen, ab 3. Obergeschoss vermtl. mit Außenwärmedämmung, Sockel mit Natursteinmauerwerk (Sandstein), teilweise verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, verputzt, in Teilbereichen ggf. Trockenbauwände, teilweise ggf. auch Fachwerkelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. Betonbodenplatte, Kellerdecke als Stahlträger-/Steindecke als Kappengewölbe, über den Geschossen vermtl. Holzbalkendecken.

Dach:	Flachdach, vermtl. Dachabdichtung mit Bitumenbahnen, nach Angabe in Teilbereichen erneuert, Dachrinnen und Regenfallrohre aus verzinktem Stahlblech, teilweise lackiert, teilweise erneuert aus Zinkblech.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, teils ältere Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung und Fenster mit Glasbausteinen im Treppenhaus, Fensterbänke außen Aluminium.
Haustüre:	Hauseingangstüre zum Wohn- und Praxishaus an der Nordwestfassade als Metallrahmentüre, vermtl. aus den 1950er/1960er Jahren, Steinumwandung, seitlich Klingeltableau mit vier Klingeln, Briefkastenanlage aus zwei Briefkästen sowie drei Einzelbriefkästen.
Treppen/-haus:	Innentreppe vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss als massiver Betontreppenlauf. Treppenhaus mit gewendelten Holzwangentreppenläufen vom Erdgeschoss bis in das 3. Obergeschoss, Belag mit PVC, Geländer aus Metall, Handlauf kunststoffummantelt, Treppenhausflure mit Fliesen bzw. PVC-Belag, Wände verputzt und gestrichen, im Erdgeschoss Rippenheizkörper.
Heizung:	Nach Angabe zum Ortstermin besteht ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Coburg; im Gebäude Heizkreislauf mit Anschluss der einzelnen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten.
Elektro:	Im Treppenhaus, Sicherungsanlagen mit Kippschalterautomaten und Schraubsicherungen, ältere Schalter- und Steckdosenelemente vermtl. aus den 1950er Jahren. In den Wohnungs- und Teileigentumseinheiten modernisierte Sicherungsanlagen, Schalter- und Steckdosenelemente.
Balkone:	Wohnungen im 3. Obergeschoss mit Balkonflächen zur Straßenseite, Balkone überwiegend als auskragende Stahlbetonelemente, Balkongeländer aus Metall. Die Einheiten im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss haben keine Balkonflächen.
Gemeinschaftsräume:	Im Kellergeschoss gemeinschaftlicher Flur und Kellerräume, Boden mit Estrich, Wände verputzt und gestrichen, Stahlträger-/Steindecke als Kappengewölbe, verputzt und gestrichen, Schichtholz-, Holzbretter- und Drahtgittertüren, Hausanschluss Erdgas vorhanden.
Stellplätze:	Laut Änderung der Teilungserklärung aus dem Jahr 2003 sind an sieben Außenstellplätzen Sondernutzungsrechte begründet, Stellplätze straßenseitig und im Innenhof, teilweise asphaltiert, teilweise mit Betonpflastersteinen angelegt.
Außenanlagen:	<p>Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. 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- Zufahrt und Außenstellplätze asphaltiert- Hofflächen mit Betonsteinpflaster- Hauseingang zum Wohn- und Praxishaus mit aufgesattelter Treppe und sieben Stufen aus geschliffenem Betonstein, Geländer und Handlauf jeweils seitlich aus Metall, Überdachung mit kleinem Flachdach <p>Außenanlagen in durchschnittlichem Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind in Teilbereichen vorhanden.</p>
Zustandsmerkmale:	Wohn- und Praxishaus vermtl. modernisiert bei An-, Auf- und Umbauten in den 1950er/1980er Jahren, letzte Teilmodernisierungen in den 1990er, 2000er und 2010er Jahren, seitdem wurden Instandhaltungsmaßnahmen partiell, nach Notwendigkeit, durchgeführt. Es bestehen teilweise Baumängel und Bauschäden sowie ein Bedarf an Instandsetzungsarbeiten.

Ausstattung Wohnung Nr. 6: Hinweis: Die Sondereigentumsflächen konnten **nicht von innen** besichtigt werden

Wohn-/Nutzfläche:	ca. 50 m ² Wohnfläche im 2. Obergeschoss ca. 12 m ² Nutzfläche im Kellergeschoss
Böden:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht für den Sachverständigen ersichtlich. Laut Fotodokumentation des Mieters vermtl. Laminat und Fliesenböden.
Decken:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht für den Sachverständigen ersichtlich. Laut Fotodokumentation des Mieters vermtl. Putz oder Raufasertapeten mit Anstrich.
Wände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht für den Sachverständigen ersichtlich. Laut Fotodokumentation des Mieters vermtl. Putz oder Raufasertapeten mit Anstrich, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer raumhoch gefliest.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. überwiegend aus dem Jahr 1997, vermtl. keine Außenverschattungen.
Wohnungstüre:	Weißer Furnier-/Laminattüre, vermtl. erneuert vermtl. Ende der 2000er Jahre.
Innentüren:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht für den Sachverständigen ersichtlich. Laut Fotodokumentation des Mieters vermtl. weiße Furnier-/Laminattüren Blendzargen, Drückergarnituren aus Metall.
Heizung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht für den Sachverständigen ersichtlich. Laut Fotodokumentation des Mieters vermtl. Anschluss an den Heizkreislauf zur zentralen Fernwärmeübergabestation, Wärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen, elektr. Wärmemengenmessung an den Heizkörpern vorhanden.
Warmwasser:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht für den Sachverständigen ersichtlich.
Elektro:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung für den Sachverständigen nicht ersichtlich. Es wird, aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen, der übermittelten Fotodokumentation des Mieters sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung, von einer mittleren, teilmodernisierten Ausstattung ausgegangen.
Sanitär:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht für den Sachverständigen ersichtlich. Laut Fotodokumentation des Mieters vermtl. Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Stand-WC, Waschmaschinenanschluss. Insgesamt mittlere Ausstattung vermtl. Ende der 2000er Jahre.
Balkon:	Keine Balkonfläche vorhanden.
Kellerraum:	Laut Aufteilungsplan ist dem Wohnungseigentum Nr. 6 ein Kellerraum, ebenfalls beziffert mit Nr. 6, zugeordnet. Boden mit Estrich, Wände und Decke verputzt und gestrichen, Holztüre.
Kfz-Stellplatz:	Laut Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 6 <u>kein</u> Pkw-Stellplatz zugeordnet.

Objektbeurteilung:

Haustechnik:	- Beheizung über Fernwärme, Heizkreislauf, Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Energetische Betrachtung	- Gebäudetechnikinstallationen im Wohn- und Praxishaus aus unterschiedlichen Jahren, Hauptinstallationen vermutlich erneuert in den 1950er bis 1980er Jahren, Teilmodernisierungen und Erneuerungen in den Sondereigentumseinheiten in den 1980er, 1990er bis 2010er Jahren - Außenwände vermtl. Mauerwerkswände, lt. Planunterlagen 30 cm bis 40 cm Wandstärken, im 3. OG vermtl. mit Außenwärmedämmung - Fensterflächen in den beheizten Flächen überwiegend mit Wärmedämmverglasungen

- Hauseingangstüre aus den 1950/1960er Jahren
- Kellergeschosdecke unterseitig nicht wärmegeklämt
- Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar
- Energetische Ertüchtigungen sind im mittelfristigen Zeitraum zu empfehlen

Ausstattungsstandard: Wohn- und Praxishaus mit mittlerem Ausstattungsstandard aus den 1950er/1980er/1990er Jahren. Wohnung Nr. 6 aufgrund fehlender Innenbesichtigung für den Sachverständigen nicht einsehbar. Laut Fotodokumentation des Mieters besteht vermtl. ein mittlerer, modernisierter Ausstattungsstandard, vermtl. in weiten Teilen aus Ende der 2000er Jahren (um 2009/2010). Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 10).

Besonnung, Belichtung:

- Wohnräume ausreichend gut belichtet
- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung teils gering, aber noch ausreichend bemessen
- Flachdachfläche für energetische Nutzung geeignet

Zustandsmerkmale: In Teilbereichen sind ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:³

Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel

- Fassadenflächen in Teilbereichen mit Verunreinigungen, Algen-/Flechtenwachstum und Bedarf an Anstricharbeiten
- Außenanlagen, asphaltierte Zufahrt mit Rissverläufen und Setzungserscheinungen
- Wandflächen im Kellergeschoss mit großflächigen Putzabplatzungen
- Stahlträger der Kellerdecke mit Korrosionsanzeichen
- Wandflächen im Treppenhaus in Teilbereichen mit Rissanzeichen
- Hausentwässerungskanäle lt. Angaben zum Ortstermin mit Wurzeleinwuchs und Instandsetzungsbedarf bis zum Straßenkanal
- Wohnungstrennwände tlw. als dünne Trockenbauwände ausgeführt, nach Angabe zum Ortstermin mit Schallübertragungen aus der Nachbarwohnung
- etc.

Beurteilung:

- Wohnung in einem Wohn- und Praxisgebäude in der Innenstadt
- 2-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 50 m²
- Abstellraum im Kellergeschoss mit ca. 12 m² lt. Teilungserklärung zugeordnet
- Kein Balkon vorhanden
- Kein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück zugeordnet
- Grundriss und Raumhöhen entsprechen überwiegend einem zeitgemäßen Wohnstandard
- Trennwand zur Nachbarwohnung vermtl. nicht fachgerecht als Wohnungstrennwand mit ausreichender Schalldämmung ausgeführt
- Eingangsbereich der Wohnung baulich mit Abweichungen zum Aufteilungsplan
- Keine Barrierefreiheit gegeben, kein Aufzug vorhanden
- Objektnutzung für Single-/Paarhaushalt
- Insgesamt mittlere bis teilweise gute Wohnqualität

³ 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 Instandsetzungs- 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 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Hinweise:

Bei vorhandenen Miet- oder Pachtverhältnissen gilt im Zwangsversteigerungsverfahren für Ersteher auch der bei normalem Erwerb eines Grundstücks bestehende Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 57 ZVG i. V. m. §§ 566, 578 BGB). Die vorgenannten Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) finden entsprechende Anwendung, d.h. der Ersteher tritt mit dem Zuschlag in alle Rechte und Pflichten des Vermieters ein und kann daher grundsätzlich das Miet- bzw. Pachtverhältnis nach Maßgaben der vertraglichen Bedingungen beenden. Unter Abwägung von Interessen der Realgläubiger sowie von Mietern und Pächtern, wird jedoch dem Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Gesetzgebung ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt, um unangemessene Miet- oder Pachtverträge vorzeitig kündigen zu können (§ 57a ZVG). Diese Erleichterung gilt jedoch nicht im Zuge einer Teilungsversteigerung, hier ist die vorzeitige Kündigung ausgeschlossen (§ 183 ZVG).

Für den Ersteher sind zur Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts bei Wohnräumen die Mieterschutzgesetzgebungen zu beachten. Das bedeutet, dass der Ersteher nur außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Wohnmietverhältnisses hat (z. B. Eigenbedarfskündigung, § 573 BGB). Die gesetzlichen Kündigungsfristen richten sich bei Wohnmietverhältnissen nach § 573c BGB. Der Mieter kann zudem Widerspruch gegen die Kündigung erheben (§ 574 BGB), wenn er nicht unerhebliche Aufwendungen auf die Mietsache im Vertrauen auf eine längere Vertragsdauer erbracht hat oder andere Gründe bestehen, die für den Mieter eine nicht gerechtfertigte Härte darstellen (z.B. hohes Alter, Gebrechlichkeit, Schwangerschaft, etc.).

Bei gewerblichen Mietverträgen und Pachtverträgen bestehen die Vorbehalte der Mieterschutzgesetzgebung von Wohnräumen nicht. Gesetzliche Kündigungsfristen zur Beendigung des gewerblichen Mietvertrages richten sich hierbei nach § 580a BGB, für Pachtverträge nach § 584 bzw. § 594a BGB. Gleichwohl ist auch bei gewerblichen Mietverträgen und Pachtverträgen zu prüfen, ob ein Altmieter bei einer vorzeitigen Kündigung, aufgrund des außerordentlichen Kündigungsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren, Bereicherungsansprüche aus getätigten, ertragssteigernden Gebäudeinvestitionen gegenüber dem Ersteigerer geltend machen könnte und dieser zum Schadensersatz verpflichtet wäre⁴.

Mietsituation: Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 6 im 2. Obergeschoss war zum Bewertungsstichtag vermietet.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Wohn- und Praxishaus nebst Nebengebäuden wurde vermtl. ursprünglich um 1877 erbaut. An-, Auf- und Umbauten und Modernisierungen erfolgten vermtl. in den 1950er bis 1980er Jahren, letzte Teilmodernisierungen in den 1990er, 2000er und 2010er Jahren. Im Jahr 1983 erfolgte eine Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), mit Änderungen an der Aufteilung im Jahr 2003. Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 6 befindet sich im 2. Obergeschoss des Wohn- und Praxishauses. Die 2-Zimmer Wohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche zeigt insgesamt eine durchschnittliche Raumaufteilung mit Durchgangszimmern und ausreichende Raumhöhen. Die Wohnung eignet sich zur Nutzung durch einen Single- oder Paarhaushalt im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt. Für das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften von einer mittleren bis guten Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen Marktumfeld ausgegangen.

⁴ siehe hierzu BGH Urteile vom 29. April 2009 (AZ. XII ZR 66/07) und 16. September 2009 (AZ. XII ZR 71/07).

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	- / 23950		
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Sondereigentum Miteigentumsanteile Flurstück	WE Nr. 6 4,004 /100 MEA 1507/4		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	97.000 €		97.000 €
Werteinfluss aus - Grundbuch Abt. II	0 €	0 €	
Zwischensumme	0 €	0 €	
- Rundung	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	97.000 €		97.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Südosten auf das Wohn- und Praxishaus mit Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rot markiert)



Blick von Osten auf das Wohn- und Praxishaus



Blick von Süden auf das Wohn- und Praxishaus mit Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rot markiert)



Zufahrt zum Grundstück Flst. 1507/4



Blick von Westen auf das Wohn- und Praxishaus mit Wohnungseigentum Nr. 6 im 2. Obergeschoss (rot markiert)

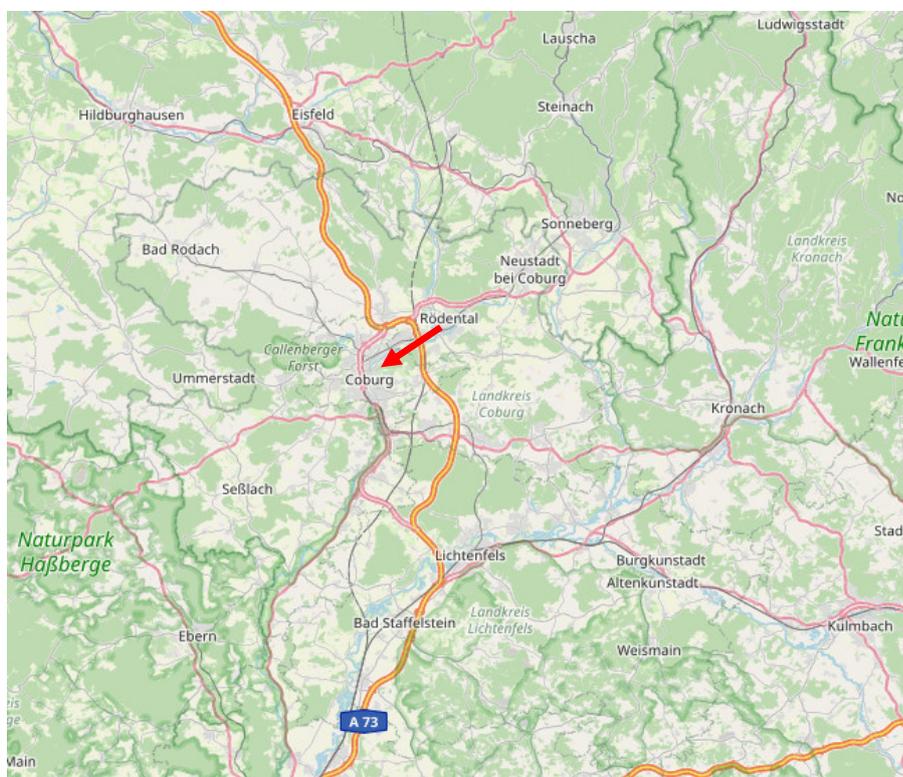


Eingang zum Wohn- und Praxishaus an der Nordwestseite

Makrolage: Coburg



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



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 12/2023

