



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

Gartenhaus

bebaute Grundstück



Flurstück 2071/4 | An den Auwiesen | 96465 Neustadt b. Coburg | Landkreis Coburg

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

29.000 €

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 1 K 84/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 23. November 2023

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..... | 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..... | 6 |
| 3.1 | Vorbemerkung..... | 6 |
| 3.2 | Gebäudebeschreibung..... | 7 |
| 3.3 | Baubeschreibung und Objektbeurteilung..... | 7 |
| 4 | Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten..... | 10 |
| 4.1 | Aktuelle Nutzung und Mieterträge..... | 10 |
| 4.2 | Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten..... | 10 |

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 | Grundstück Flst. 2071/4 in der Gemarkung Neustadt b. Coburg, bebaut mit einem Gartenhaus in Massivbauweise mit Pultdach. | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Objektanschrift | Nähe An den Auwiesen 96465 Neustadt bei Coburg | | | | | | | | | | | | |
| Grundbuch | Amtsgericht Coburg Grundbuch von Neustadt b. Cbg. Band 185 Blatt 8256 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2: Flst. 2071/4, Nähe An den Auwiesen, Gebäude- und Freifläche zu 505 m² | | | | | | | | | | | | |
| Baujahr | Ursprungsbaujahr vermtl. in den 1960er Jahren Umbauten und Erweiterungen vermtl. ab 1985 | | | | | | | | | | | | |
| Derzeitige Nutzung | Das Grundstück wird als Freizeitgrundstück genutzt. Soweit ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. | | | | | | | | | | | | |
| Bruttogrundfläche (BGF) Nutzfläche (Nutzfl) | <p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben des Katasterplans und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. 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 verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. Neben dem Gartenhaus befinden sich ein Geräteunterstand und eine kleine Hütte in Holzbauweise mit jeweils rd. 6 m² auf dem Bewertungsgrundstück.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Grundstück Flst. 2071/4 Gartenhaus</th> <th style="width: 20%; text-align: center;"><i>Bruttogrundfläche (BGF)</i></th> <th style="width: 20%; text-align: center;"><i>Nutzfläche (Nutzfl)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hüttenbereich</td> <td style="text-align: center;">ca. 26 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 20 m²</td> </tr> <tr> <td>Überdachte Terrasse</td> <td style="text-align: center;">ca. 18 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 14 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Gartenhaus:</td> <td style="text-align: center;">ca. 44 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 34 m²</td> </tr> </tbody> </table> | Grundstück Flst. 2071/4 Gartenhaus | <i>Bruttogrundfläche (BGF)</i> | <i>Nutzfläche (Nutzfl)</i> | Hüttenbereich | ca. 26 m ² | ca. 20 m ² | Überdachte Terrasse | ca. 18 m ² | ca. 14 m ² | Gesamt Gartenhaus: | ca. 44 m ² | ca. 34 m ² |
| Grundstück Flst. 2071/4 Gartenhaus | <i>Bruttogrundfläche (BGF)</i> | <i>Nutzfläche (Nutzfl)</i> | | | | | | | | | | | |
| Hüttenbereich | ca. 26 m ² | ca. 20 m ² | | | | | | | | | | | |
| Überdachte Terrasse | ca. 18 m ² | ca. 14 m ² | | | | | | | | | | | |
| Gesamt Gartenhaus: | ca. 44 m ² | ca. 34 m ² | | | | | | | | | | | |
| Grundstücksgröße | Flurstück 2071/4: 505 m ² (lt. Grundbuch) | | | | | | | | | | | | |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag | 23. November 2023 | | | | | | | | | | | | |
| Zubehör gem. § 97 BGB | Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein wertrelevantes Zubehör ersichtlich. | | | | | | | | | | | | |

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Neustadt b. Cbg. | Band 185 | Blatt 8256

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2: Flurstück 2071/4; Nähe An den Auwiesen, Gebäude- und Freifläche zu 505 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. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 84/23); eingetragen am 29.09.2023.

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: Neustadt b. Coburg ist eine Große Kreisstadt im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die Stadt befindet sich direkt an der Landesgrenze zu Thüringen und in unmittelbarer Nachbarschaft zur thüringischen Stadt und Mittelzentrum Sonneberg. Neustadt b. Coburg ist an den südlichen Ausläufern des Thüringer Waldes und ca. 14 km Luftlinie nordöstlich des Oberzentrums Coburg gelegen. Die Stadt Neustadt b. Coburg besteht, neben dem Ort selbst, aus 21 weiteren Ortsteilen und umfasst ca. 15.064 Einwohner (Stand 31.12.2022). Im Stadtgebiet von Neustadt b. Coburg befinden sich sechs allgemeinbildende Schulen, darunter ein Gymnasium, elf Kindertageseinrichtungen sowie drei stationäre Einrichtungen für ältere Menschen (Statistik kommunal 2022, Landesamt für Statistik in Bayern).

Nähere Umgebung: Das Bewertungsobjekt befindet sich im südwestlichen Stadtbereich von Neustadt b. Coburg. Das direkte Umfeld ist überwiegend geprägt durch gewerblich genutzte Objekte sowie vereinzelte Wohnhäuser. Im direkten Umkreis befinden sich ein Baustoffhandel und verschiedene Handwerksbetriebe. Die Entfernung zum Innenstadtbereich von Neustadt b. Coburg beträgt ca. 600 m Luftlinie in nordöstlicher Richtung. Es liegt ein Gewerbegebietscharakter in Stadtrandlage vor.

Straße: Die Erschließung des Grundstücks Flst. 2071/4 ist über die Straße „An den Auwiesen“ gesichert, die entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Straße „An den Auwiesen“ ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung des umliegenden Gewerbegebiets. Die Straße ist für

ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege einseitig vom Straßenverlauf vorhanden.

- Verkehrsanbindung: Vom Bahnhof Neustadt b. Coburg aus bestehen Anschlüsse zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Bundesstraßen B 4 und B 89 im Umkreis von ca. 1,8 km Luftlinie. Ein Anschluss an die Autobahn A73 befindet sich bei Rödental in ca. 9 km Entfernung. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich Stadtbushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Insgesamt besteht von Neustadt b. Coburg eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen: Auf Grund der Lage in einem Gewerbegebiet, ist entsprechend mit etwas erhöhten Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen oder Gewerbebetriebe zu rechnen.
- Gewerbelage: Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines Gewerbegebiets im Stadtrandbereich von Neustadt b. Coburg. Das Gewerbegebiet weist zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie nur vereinzelte Wohnbebauungen auf und bietet einen guten Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz. Am Objekt bzw. im unmittelbaren Einzugsbereich der Nachbarschaftsbebauungen, steht nur eine beschränkte Anzahl an Pkw-Stellplätzen zur Verfügung. Insgesamt ist von einer durchschnittlichen Gewerbelage im Stadtrandgebiet auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde 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 „Süd-West I. Teil“, rechtskräftig seit 17.08.1989. Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet um das Bewertungsgrundstück lauten, Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,80 (Grundflächenzahl), GFZ 2,0 (Geschossflächenzahl), Satteldach 0 - 22,5 Grad Dachneigung. Sonstige Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textlichen Ergänzungen.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der zuständigen Behörde der Bereich um das Bewertungsgrundstück als gewerbliche Nutzfläche (G) 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, Gehwege einseitig vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Kabel) lt. Angabe vorhanden

Nach Angaben der Stadt Neustadt b. 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 abgabenfreien 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 des Landratsamt Coburg sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 2071/4 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg 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 überwiegend eben
Form: Grundstück trapezförmig geschnitten
Mittlere Grundstücksbreite ca. 14 m, mittlere Grundstückstiefe ca. 36 m
Grundstücksgröße ca. 505 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Online-Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayer. Denkmalschutzatlas) bestehen für die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Angabe der Stadt Neustadt nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 2071/4 ist mit einem Gartenhaus bebaut. Die Lage im südwestlichen Stadtbereich von Neustadt b. Coburg ist als durchschnittliche Gewerbelage innerhalb eines Gewerbegebietes zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von 505 m² ist für die vorhandene Bebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit 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 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). 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. 2071/4 ist mit einem Gartenhaus bebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Pultdach errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Gebäudes wie folgt dar:

EG: Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen überdachten Terrassenbereich. Von hier aus ist der Hauptraum (Stube) des Gartenhauses erreichbar. Über einen zweiten Gebäudezugang an der Nordostfassade ist ein Küchenraum mit einem abgeteilten WC-Raum zugänglich. Auf der Rückseite des Gebäudes ist ein Gartengeräteunterstand in Holzbauweise zugänglich.

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

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

| | |
|---------------|---|
| Gebäudetyp: | Eingeschossiges Gartenhaus in Massivbauweise mit Pultdach. |
| Baujahr: | Ursprungsbaujahr vermtl. in den 1960er Jahren Umbauten und Erweiterungen vermtl. ab 1985 |
| Fundament: | Baujahrestypisch vermtl. Streifen-/Einzelfundamente und Bodenplatte aus Beton. |
| Außenwände: | Massivwände aus Mauerwerk, Fassaden verputzt und gestrichen, tlw. Fliesenverkleidungen. Überdachter Bereich in Holzkonstruktion mit Holzstützen, kniehocher Brüstungsbereich aus Sichtmauerwerk in Teilbereichen. |
| Innenwände: | Vermtl. Mauerwerkswände. |
| Böden/Decken: | Vermtl. Bodenplatte aus Beton, ggf. Estrichaufbau, Decke über EG vermtl. als verkleidete Dachkonstruktion aus Holz mit verkleideter Zwischendecke. |
| Dach: | Pultdach, vermtl. in Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Faserzement-Wellplatten, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff. |
| Terrasse: | Überdachter Terrassenbereich mit Holzunterkonstruktion und Pultdach, Teilbereich mit Massivsockel eingefasst, Wand-/Deckenverkleidungen aus Holzdekor- und Holzpaneelen, tlw. Sichtschutz aus Kunststoffwellplatten, Boden gefliest. Im Gartenbereich weitere Terrassenfläche mit Betonsteinplatten angelegt. |
| Außenanlagen: | 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: <ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden- Zugangswege asphaltiert, sowie mit Waschbetonplatten angelegt- Beeteinfassungen aus Betonrandsteinen |

- Gemauerter Grillplatz aus Ziegelmauerwerk
- Zaunanlage als Drahtmaschenzaun mit Metallpfosten
- Holzfängerzaun auf Massivsockel mit Klinkerziegelverkleidung straßenseitig
- Kleine Gartenhütte in Holzkonstruktion mit Holzpanelverkleidung, Dacheindeckung aus Bitumenschindeln, Betonplatte als Gründung
- Kleiner Gartengeräteunterstand in Holzkonstruktion mit Pultdach, Dacheindeckung aus Bitumenschindeln, Boden als Betonplatte, Wände mit Holzverkleidungen
- Gartenflächen mit Rasen und Buschbewuchs
- etc.

Außenanlagen mit durchschnittlichem Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind teilweise vorhanden.

Ausstattung:

| | |
|---------------------|--|
| Böden: | Fliesenböden, PVC-Boden. |
| Wände: | Holzpanelverkleidung, teils mit dünner Polystyrolämmung, Putz mit Anstrich, WC und Küche raumhoch gefliest. |
| Decken: | Polystyrolplatten, Holzpanelverkleidung. |
| Fenster: | Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, WC/Küche mit Glasbausteinen, Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier, außen Betonstein. |
| Haus-/Zugangstüren: | Schichtholztüren, tlw. mit Kunststoffolie beklebt, Holz- und Stahlzargen, Drückergarnituren aus Metall, Falttür zum WC-Bereich. |
| Heizung: | Temperierung über einzelne Elektroheizgeräte. Keine Zentralheizung. |
| Warmwasser: | Warmwasserbereitung über Elektro-Kleinboiler. |
| Elektro: | Sicherungsanlagen mit Schraub-sicherung, Wechselstromzähler, teilweise noch Elektroverteilung mit Flachbandkabel. Insgesamt einfache Ausstattung. |
| Sanitär: | WC mit weißen Sanitärgegenständen, bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler, kleines Handwaschbecken. Insgesamt einfache Ausstattung. |

Objektbeurteilung

| | |
|---|--|
| Hautechnik: Energetische Betrachtung | <ul style="list-style-type: none"> - Beheizung/Temperierung nur über Elektroheizgeräte - Fensterflächen mit Einfachverglasung oder Glasbausteinen - Innenseiten der Außenwände mit Holzpanelverkleidung, vermtl. mit dünner Innendämmung aus Polystyrolplatten - Insgesamt einfacher energetischer Standard - Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar |
| Ausstattungsstandard: | Einfacher, zweckmäßiger Ausstattungsstandard älterer Baujahre. |
| Besonnung, Belichtung: | <ul style="list-style-type: none"> - Besonnung und Belichtung in überwiegend hinreichend gegeben - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen - Gartenfläche mit Ausrichtung nach Nordosten - Pultdachfläche nach Südwesten geneigt, für energetische Nutzung geeignet |
| Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, | In der Grundsubstanz überwiegend älterer baulicher Zustand der Ursprungs- und Erweiterungsbaujahre. In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau und bauliche |

| | |
|--|---|
| Instandhaltungsmängel | Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹ <ul style="list-style-type: none">- Deckenplatten aus Polystyrol lösen sich ab- Feuchtigkeitsgeruch im Bereich der Stube- In Teilbereichen ggf. Bauteile mit Schadstoffanteilen vorhanden- Teils veraltete Elektroverteilung mit Flachbandkabel und alte Sicherungsanlage- Putzschäden im Sockel- und Außenwandbereich- Fensterflächen erneuerungsbedürftig- Außenanlagen und Gartenflächen mit Pflegebedarf- Holzbauteile aus Holz mit Instandsetzungs- und Anstrichbedarf- Grundstückswegen mit Reinigungsbedarf- Feuchteschäden im Bereich des Gartengeräteunterstands- Dacheindeckung veraltet- Gartenhütte aus Holz mit Feuchteschäden- Zaunanlage mit Instandsetzungsbedarf- etc. |
| Instandsetzungs-/ Sanierungskosten: | Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt. |
| Objektbeurteilung: | <ul style="list-style-type: none">- Gartenhaus in Massivbauweise mit Anbauten in Holzbauweise- Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Kabel) vorhanden- Einfacher, älterer Ausstattungsstandard- Grundsubstanz variabel nutzbar (Gartenhaus, kleine Gewerbeinheit, etc.)- Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen notwendig |

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 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 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Gartenhaus wurde zum Bewertungsstichtag zu Freizeit Zwecken zeitweise eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Gartenhaus ist grundsätzlich im Eigengebrauch oder als Pachtobjekt nutzbar.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Neustadt bei Coburg. Die Lage ist als durchschnittliche Gewerbelage zu qualifizieren. Die Nutzflächen des Gebäudes zeigen sich nach den Eindrücken zur Ortbesichtigung mit einem einfachen Grundrissaufbau und den notwendigsten Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das Gebäude wurde vermtl. in den 1960er Jahren in der Grundstruktur errichtet und vermtl. ab 1985 umgebaut und erweitert. Das Gartenhaus kann nach erforderlichen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten im Eigengebrauch oder als Pachtobjekt genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer etwas unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in einem rückläufigen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

| | | | |
|--|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| Grundbuch Band / Blatt | 185 / 8256 | Zwischen- summe | Gesamt- summe |
| Bestands- verzeichnis | lfd. Nr. 2 | | |
| Flurstück | 2071/4 | | |
| Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG | 29.000 € | | 29.000 € |
| Werteinfluss aus | | | |
| - GB Abt. II | 0 € | 0 € | |
| - Rundung | 0 € | 0 € | |
| Gesamtsumme | 0 € | 0 € | |
| Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB | 29.000 € | | 29.000 € |

Fotodokumentation:



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Terrasse im Gartenbereich



Holzhütte

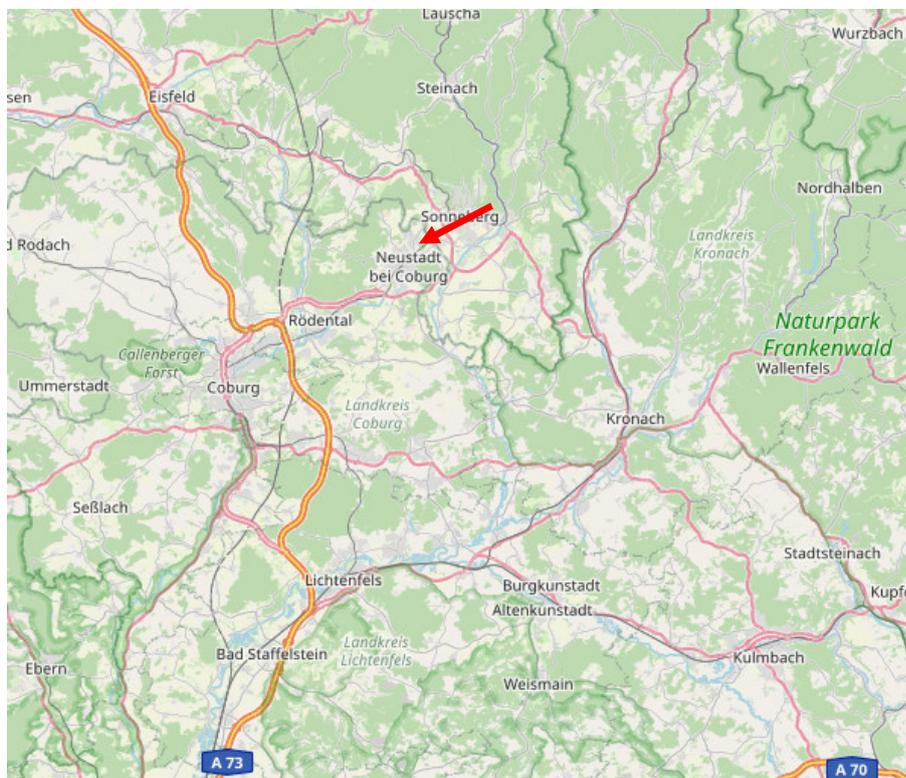


Gartenflächen

Makrolage: Neustadt b. Coburg

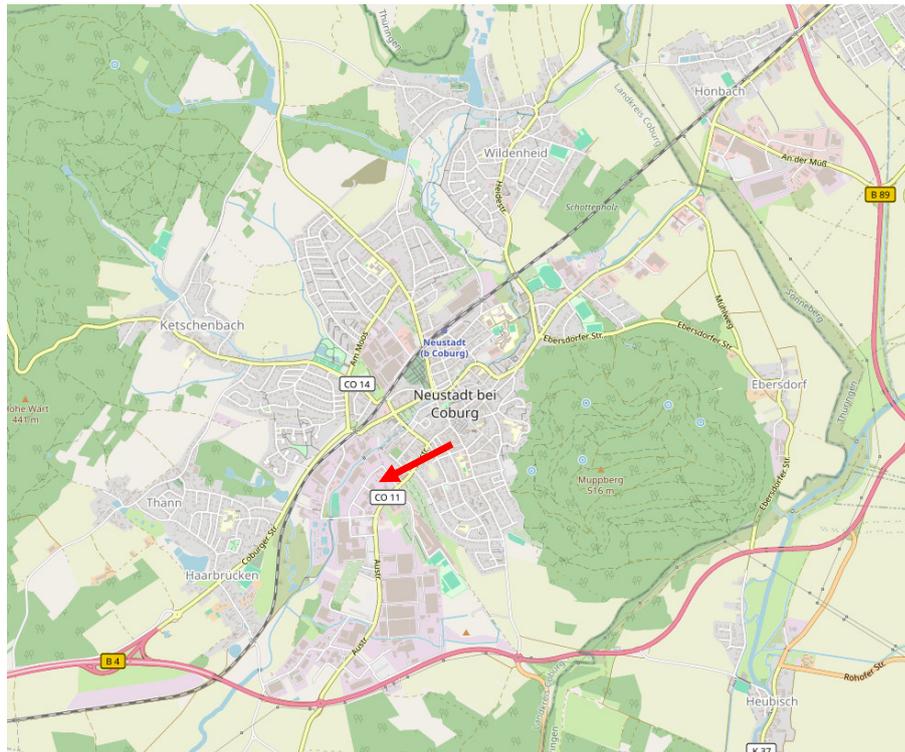


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

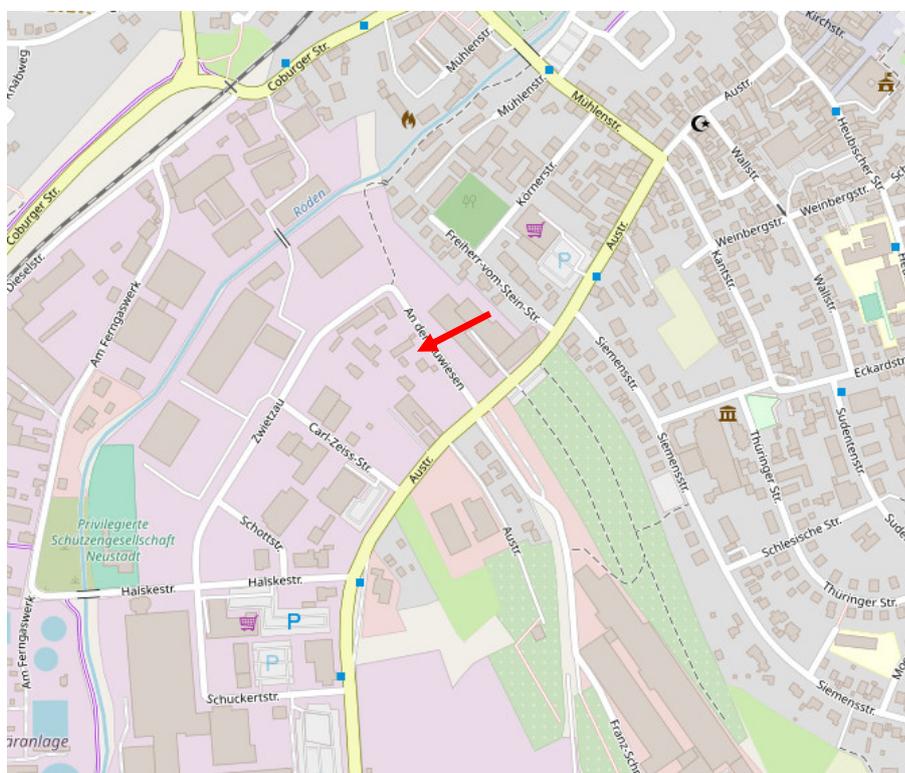


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2023

Mikrolage: Neustadt b. Coburg



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2023



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2023

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



Maßstab 1:1000  Meter

Grundrisskizze: Erdgeschoss, ohne Maßstab, © Copyright Planverfasser

