



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 (Reihenendhaus)
bebaute Grundstück



Gemarkung Coburg | Flurstück 3100/7 | Schlesierweg 1 | 96450 Coburg

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

255.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg
Aktenzeichen: 1 K 86/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 23. 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 (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.....	3
2.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	3
2.2	Lagebeschreibung.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht.....	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
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	Vorbemerkung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	7
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.....	13

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. 3100/7, Gemarkung Coburg, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus). Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss.																				
Objektanschrift	Schlesierweg 1 96450 Coburg																				
Grundbuch	Amtsgericht Coburg Grundbuch von Coburg Band 302 Blatt 12404 Bestandsverzeichnis: Ifd. Nr. 1: Flurstück 3100/7, Schlesierweg 1; Wohnhaus, Grünfläche, Hofraum zu 353 m ²																				
Baujahr	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. um 1968 Teilmodernisierungen vermtl. zwischen 1990 und 2002 Renovierungen und Teilmodernisierungen um 2013/2014																				
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																				
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen 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 vermögensgerechtes Aufmaß vorzunehmen. In den Wohnflächen ist die Terrasse mit einem 1/4-Flächenanteil (ca. 8 m²) berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 3100/7 Wohnhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 37 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 25 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 78 m²</td> <td>ca. 56 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 78 m²</td> <td>ca. 59 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnhaus gesamt:</td> <td>ca. 193 m²</td> <td>ca. 115 m²</td> <td>ca. 25 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 3100/7 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 37 m ²	ca. 0 m ²	ca. 25 m ²	Erdgeschoss	ca. 78 m ²	ca. 56 m ²	ca. 0 m ²	Obergeschoss	ca. 78 m ²	ca. 59 m ²	ca. 0 m ²	Wohnhaus gesamt:	ca. 193 m²	ca. 115 m²	ca. 25 m²
Grundstück Flst. 3100/7 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																		
Kellergeschoss	ca. 37 m ²	ca. 0 m ²	ca. 25 m ²																		
Erdgeschoss	ca. 78 m ²	ca. 56 m ²	ca. 0 m ²																		
Obergeschoss	ca. 78 m ²	ca. 59 m ²	ca. 0 m ²																		
Wohnhaus gesamt:	ca. 193 m²	ca. 115 m²	ca. 25 m²																		

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Coburg | Band 302 | Blatt 12404

Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 1: Flurstück 3100/7; Schlesierweg 1, Wohnhaus, Grünfläche, Hofraum zu 353 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: Regen-, Schmutzwasserkanalleitungs- und Schachtrecht für die Stadt Coburg. Gemäß Bewilligung vom 29. Mai 1967 im Gleichrang mit den Rechten Nr. 2, 3 und 4 eingetragen am 20. Juli 1967 und hierher übertragen am 16. März 1971.
- lfd. Nr. 2: Wasser-, Gasversorgungsleitungs-, Kabelleitungsbenutzungs-, Leitungsüberspannungs- sowie Leitungsmast-aufstellungsrecht für die Stadt Coburg. Gemäß Bewilligung vom 29. Mai 1967 im Gleichrang mit den Rechten Nr. 1, 3 und 4 eingetragen am 20. Juli 1967 und hierher übertragen am 16. März 1971.
- lfd. Nr. 3: Fernmeldekabel- und Abschlusseinrichtungsrecht für die Bundesrepublik Deutschland -Deutsche Bundespost-. Gemäß Bewilligung vom 29. Mai 1967 im Gleichrang mit den Rechten Nr. 1, 2 und 4 eingetragen am 20. Juli 1967 und hierher übertragen am 16. März 1971.
- lfd. Nr. 4: Fernseekabel- und Antennenrecht für die Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH. in Coburg. Gemäß Bewilligung vom 29. Mai 1967 im Gleichrang mit den Rechten Nr. 1, 2 und 3 eingetragen am 20. Juli 1967 und hierher übertragen am 16. März 1971.
- lfd. Nr. 5: Benützung- und Veränderungsbeschränkung für die Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH. in Coburg. Gemäß Bewilligung vom 29. November 1968/12. Dezember 1968 eingetragen am 11. Februar 1969 und hierher übertragen am 16. März 1971.
- lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 86/23); eingetragen am 19.10.2023.

Hinweise: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen. Der eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk (Abt. II/7) bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann 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, 26 Kindertageseinrichtungen sowie 6 stationäre Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2023).

- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg, im Stadtteilgebiet Heimatring. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauungen in gemischter Ausprägung als zweigeschossige Reihenhaussiedlungen und mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser in Riegel- und Punktbauweise. Im Umkreis von 500 m befinden sich eine öffentliche Schule und ein Kindergarten, Arzt-/Zahnarztpraxen, eine Tankstelle und kleinere Dienstleistungsbetriebe sowie Naherholungsgebiete. Die Hochschule Coburg sowie die Realschule Coburg II sind in einem Umkreis von 1 km erreichbar. Die Entfernung zum Bahnhof Coburg beträgt fußläufig ca. 1,8 km, zum Innenstadtbereich mit Marktplatz und Fußgängerzone ca. 2,5 km. Es liegt überwiegend ein städtischer Wohngebietscharakter vor.
- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Schlesierweg“ gesichert, die entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft. Der Schlesierweg ist ein Abzweig der Straße Heimatring und endet neben dem Bewertungsgrundstück in einer kleinen Parkplatzfläche. Die Stichstraße dient somit nur der unmittelbaren Erschließung der umliegenden Wohnbebauungen. Der Schlesierweg ist für seinen örtlichen Erschließungszweck entsprechend schmal ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind zu den Reihenhaushausgrundstücken hin als Pflastersteinwege 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 Verbindungen zum überregionalen Schienenfernverkehr mit IC und ICE Anbindungen. Die Stadt Coburg verfügt über einen Stadtbusverkehr und ist Teil des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg. Vom Bewertungsobjekt aus sind die Stadtbushaltestellen fußläufig in einem Umkreis von 100 m erreichbar. Coburg ist zudem über den Verkehrslandeplatz „Brandensteinsebene“ 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 an einer Stichstraße innerhalb eines Wohngebiets ist insgesamt mit geringen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Coburg direkt gegeben und vom Bewertungsobjekt aus mit dem Pkw 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 mittleren Wohnlage im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Angaben der Stadt Coburg (Geoportal der Stadt Coburg, Stand 01/2024) 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 Grundstück liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 25 „Hörnleinsgrund-Kürengrund“ aus dem Jahr 1965. Die Festsetzungen für das Gebiet um das Bewertungsgrundstück lauten WR (reines Wohngebiet), bebaubare Bereiche festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen, Reihenhäuser mit E+I Vollgeschossen. Weitere Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textliche Ergänzungen. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks 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. Die vorhandene Balkonanlage wurde, soweit bekannt und ersichtlich, ohne baurechtlichen Bauantrag erweitert.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Ortsnebenstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, 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 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.

Laut Auskunft der Stadt Coburg bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Einträge im Altlastenkataster, das Grundstück wird als nicht altlastenrelevant eingestuft. 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 Hangneigung in nördlicher Richtung
Form: Grundstück schmal, leicht trapezförmig geschnitten
Mittlere Grundstücksbreite ca. 11 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 31,5 m
Grundstücksgröße ca. 353 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. 3100/7 ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut. Die Lage im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 353 m² für die vorhandene Reihenhausbebauung 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 Geltungsbereich 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. 3100/7 ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Das Kellergeschoss ist über eine nachträglich eingebaute Innentreppe vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur und drei Abstellräume mit Heizungsanlage und Hausanschlüssen.
- EG: Zugang zum Erdgeschoss erhält man über den Hauseingang an der Nordfassade. Vom Hauseingang gelangt man in einen Windfangbereich mit Zugang zu einem Gäste-WC und mit Zugang zum Treppenhausflur. Im Treppenhausflur bestehen die Treppenläufe zum Kellergeschoss sowie zum Obergeschoss und es sind eine Küche, eine Abstellkammer und ein Wohn-/Esszimmer zugänglich. Vom Wohn-/Esszimmer aus hat man Zugang zu einer Terrassenfläche an der Südfassade.
- OG: Zugang zum Obergeschoss erhält man über die offene Innentreppe vom Erdgeschoss aus. Im Obergeschoss gelangt man in einen Flurbereich mit Zugängen zu einem Badezimmer, einem Schlafzimmer und zu zwei Kinderzimmern.

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Planauszügen/-skizzen im Anhang des Gutachtens 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.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

- Gebäudetyp: Einfamilienhaus (Reihenendhaus) in Massivbauweise mit Flachdach, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss und Obergeschoss.
- Baujahr: Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. um 1968
Teilmodernisierungen vermtl. zwischen 1990 und 2002
Renovierungen und Teilmodernisierungen um 2013/2014
- Fundament: Baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatten aus Beton-/Stahlbeton.

Außenwände:	Keller vermtl. mit Betonwänden, sonst Mauerwerk mit Anstrich, Fassadenelemente aus Fertigteilen, in Teilbereichen Fassaden vermtl. mit nachträglichen Aluminiumpanelverkleidungen, ggf. mit dünnen Außenwärmedämmungen, Sockelbereiche mit Klinkerfliesen, Dachleiter an der Westfassade.
Innenwände:	Vermtl. verputzte Mauerwerkswände, ggf. in Teilbereichen auch Trockenbaukonstruktionen.
Böden/Decken:	Bodenplatte vermtl. aus Beton, Decken vermtl. aus Stahlbeton mit Estrichaufbau.
Dach:	Flachdach, lt. Planunterlagen Unterkonstruktion aus verleimten Holzbindern, Holzschalung, Kiespressdach, vermtl. innenliegender Flachdachablauf, Dachrand mit Einblechungen.
Treppen:	Innentreppe vom Erdgeschoss ins Kellergeschoss als nachträglich eingehauster, gegenläufiger Treppenlauf mit Zwischenpodest, Unterkonstruktion aus lackierten Stahlprofilen, Trittstufen und Handlauf aus Holz, keine Setzstufen. Treppenaufgang ins Obergeschoss als gegenläufiger Treppenlauf mit Zwischenpodest, Unterkonstruktion aus lackierten Stahlprofilen, Trittstufen als doppellagige Natursteinplatten, Setzstufen aus Natursteinplatten, und Handlauf aus Edelstahl.
Balkon / Terrasse:	Terrassenfläche an der Südfassade, angelegt mit Betonsteinen in Ziegeloptik, seitliche Sichtschutzelemente aus Holzplanken, Sonnenmarkise vorhanden.
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- Zugangstreppe aus Waschbetonplatten, Geländer aus Edelstahl vermtl. mit Beschichtung- Eingangsstufe als aufgeständertes Metallgitterblech- Lichtschächte aus dünnen Betonfertigteilen und Abdeckung aus Streckmetallgitter- Grundstückswegen mit Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten angelegt- Terrassenfläche mit Betonsteinpflaster in Ziegeloptik- Gartenterrasse mit Betonsteinplatten und Betonpalisaden angelegt- Sichtschutzelemente und Rankhilfen aus Holz- Kleine Natursteinmauer als Sitzgelegenheit- Kleines Gartengerätehaus aus Holz- Terrassenfläche im südlichen Grundstücksbereich mit Betonsteinpflaster mit Einfassungen aus Betonelementen angelegt- Stahldrahtzaun und Drahtmaschenzaun mit Stahlpfosten- Grundstückseinfassung mit Thuja- und Ligusterhecken- Beeteinfassungen mit Betonrandsteinen- Gartenflächen mit Buschbewuchs- Außenleiter an der Westfassade- Zugangstor als Stahldrahtzaunelement- etc. <p>Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.</p>
Garage/Stellplatz:	Auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden. Öffentliche Pkw-Stellplätze sind im unmittelbaren Umfeld zum Wohnhaus gegeben.

Ausstattung:

Böden:	KG: Zementestrich mit Anstrich, Waschküche mit Bodenablauf. EG: Natursteinfliesen, Abstellkammer Estrichboden. OG: Natursteinfliesen, Schlafräume mit Laminatboden.
Decken:	KG: Rohbetondecken mit Anstrich. EG: Trockenbauplattenverkleidungen, Raufasertapeten, Teilbereich verputzt und gestrichen. OG: Trockenbauplattenverkleidungen, Raufasertapeten, Teilbereich mit Holzpaneelen und Anstrich, Badezimmer verputzt bzw. verputzt und gestrichen.
Wände:	KG: Teilbereiche verputzt und gestrichen, teils Schaum-/Muster- und Raufasertapeten, teils vermtl. Betonwände verschleimt bzw. geputzt und gestrichen, teils Holzverkleidung, in Teilbereichen dünne Innendämmschicht aus ca. 1 - 2 cm Polystyrolplatten. EG: Wände mit Trockenbauplattenverkleidung, teils Raufasertapeten, teils Putz mit Anstrich, Gäste-WC raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel. OG: Wände mit Trockenbauplattenverkleidung, teils Schaumtapeten, teils Wände gespachtelt/verputzt und gestrichen, Badezimmer raum-/halbhoch gefliest, darüber verputzt.
Fenster:	Fenster- und Panoramafensterelemente mit Kunststoffrahmen und Wärmedämmverglasungen vermtl. aus den 1990er Jahren, teils nach 2013, im Kellergeschoss Stahlrahmenfenster mit Drahtverglasung. Teilbereich Glasbausteine. Fensterbänke innen aus geschliffenem Kunststein, Holzwerkstoffplatten mit Kunststoffurnier und Naturstein (Jura-Marmor). Fensterbänke außen aus eloxiertem Blech und Alublech.
Haustüre:	Hauseingangstüre an der Nordseite mit Aluverkleidung und Wärmedämmung, vermtl. erneuert nach 2013, elektr. Türspion mit Display, Briefeinwurfschacht seitlich an der Fassade.
Innentüren:	Wohnungseingangstüre als Holztüre mit Glasausschnitt, Innentüren als lackierte Schichtholztüren vermtl. im Ursprung aus dem Jahr 1968, teils mit Glasausschnitt, Eckzargen aus Holz, Drückergarnituren aus Metall, im Kellergeschoss Kunststofftüre, Eckzargen aus Stahl.
Heizung/Warmwasser:	Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss, Baujahr lt. Angabe zum Ortstermin vermtl. um 1995. Wärmeverteilung über Heizungskreislauf, mit älteren Platten- und Rippenheizkörpern mit Thermostatventilen, vermtl. aus dem Ursprungsbaujahr um 1965, in Teilbereichen erneuerte Flachheizkörper und Handtuchheizkörper, vermtl. aus den 1990er Jahren.
Elektro:	Stromverteilung und Sicherungsanlagen, vermtl. aus den Jahren 1968 und teils vermtl. um 1977, Ausstattung mit Schraub Sicherungen, teils Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter im Kellergeschoss vorhanden, Schalter- und Steckdosenelemente teils in ursprünglicher weißer Ausführung, in weiten Bereichen modernisiert in silbergrauer Ausführung. Insgesamt einfacher bis mittlerer, teils noch älterer Ausstattungsstandard mit Teilmodernisierungen.
Sanitär:	KG: Waschküche mit Handwaschbecken mit Elektroboiler. Wasserleitung aus verzinktem Stahlrohr mit Lackierung, teilweise erneuerte Edelstahlleitung im Hausanschlussbereich. Einfache Ausstattung verschiedener Baujahre. EG: Gäste-WC mit weißen Sanitärgegenständen, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, kleinem Waschbecken und Handtuchheizkörper. Gute Ausstattung, modernisiert in weiten Bereichen vermtl. nach 2013. OG: Badezimmer mit weißen Sanitärgegenständen, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, Waschbecken, Badewanne mit Duscmöglichkeit und Duschtasse (ohne Kabine). Gute Ausstattung, modernisiert vermtl. nach 2013.

Objektbeurteilung:

Haustechnik:	- Beheizung über Gastherme
Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> - Warmwassergewinnung über Heizung mit Warmwasserspeicher, tlw. Elektroboiler - Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit älteren Rippen- und Plattenheizkörper, tlw. Flachheizkörper - In weiten Bereichen Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen aus den 1990er Jahren, tlw. nach 2013, im Kellergeschoss teils alte Drahtverglasung und Glasbausteine - Fassadenflächen ggf. in Teilbereichen mit nachträglichen Außendämmungen unter Aluminiumverkleidungen - Kellergeschossdecke ohne unterseitige Wärmedämmung - Dachaufbau ursprünglich ohne bzw. mit nur geringer Wärmedämmung, lt. Planunterlagen - Haustüre modernisiert - Gebäudeinstallationen in durchmischten Ausführungen, in weiten Bereichen ältere Ausstattungsmerkmale der 1960er/1970er Jahre (Stromverteilung, Heizungsverteilung und Heizkörper, Wasser-/Abwasserleitungen, etc.), im Ausbau teils Modernisierungen vorhanden - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar - Energetische Ertüchtigungen (Fassaden, Dach, Kellerabteilung, etc.) mittelfristig zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Durchmischter Ausstattungsstandard aus verschiedenen Baujahren, Grundsubstanz aus den 1960er/1970er Jahren, im Ausbau mit Teilmodernisierungen aus den 1990er Jahren sowie nach 2013.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen (Reihenendhaus) - Garten- und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Süden und Westen - Dachfläche als Flachdach für energetische Nutzung geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>Im Grundaufbau teils ältere Bausubstanz der Ursprungsbaujahre, in Teilbereichen mit Modernisierungen aus den 1990er Jahren sowie nach 2013. In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherungsanlagen und Stromverteilung veraltet und mit Prüfungs-/Sanierungsbedarf - Gebäudeinstallationen (Rohrleitungen, Heizkörper, etc.) teils aus dem Ursprungsbaujahr > 55 Jahre - Deckenverkleidungen im Kellergeschoss teiltrückgebaut - Im Kellerbereich teils veraltete Wandbeläge, Anstrichbedarf im Boden- und Wandbereich - Thermische Trennung des Kellerbereichs zum beheizten Erdgeschoss verbesserungswürdig - Randanschlüsse der Haustüre mit Restarbeiten - Innentüren aus dem Ursprungsbaujahr, einfach überlackiert, Drückergarnituren erneuert - Heizkörper mit partiellen Undichtigkeiten, Lackschäden, tlw. Korrosionsanzeichen

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.

- Gebäudetrennwand im Bereich des Treppenhauses mit Feuchtigkeitsanzeichen, vermtl. durch Undichtigkeiten im Dachrandbereich zum Wandanschluss
- Oberputz im Obergeschoss in Teilbereichen mit Rissanzeichen
- Duschtasse mit fehlender Kabine, lt. Angabe mit Undichtigkeiten bzw. Restinstallationsbedarf
- Abdeckungen von Installationsdosen in Teilbereichen mit Bedarf an Schönheitsreparaturen
- Elektrische Jalousien mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen
- Außenanlagen mit Verwitterungsanzeichen, Reinigungsbedarf an Plattenbelägen und Grundstückswegen
- Setzungsanzeichen im Bereich der Waschbetonplatten zu den Fassadenbereichen
- Außenbauteile aus Holz und Fassadenflächen mit Anstrichbedarf in Teilbereichen
- etc.

Beurteilung:

- Einfamilienhaus als Reihenendhaus mit älterer Grundsubstanz und Teilmodernisierungen
- Wohnfläche ca. 110 m² (einschl. Terrassenanteil) bei einer 4-Zimmeraufteilung
- Insgesamt mittlerer bis guter Wohnwert
- Es besteht in Teilbereichen ein Instandhaltungsrückstau in der Grundsubstanz
- Geringe Abstellflächen, nur Teilunterkellerung vorhanden
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Objektnutzung für Familien oder Wohngemeinschaften möglich

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Einfamilienhaus ist grundsätzlich als Vermietungs- und Renditeobjekt nutzbar.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg. Die Lage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Das Gebäude wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt und zeigt sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse mit kleineren Einschränkungen noch gut nutzbaren Wohnungsgrundrissen und Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde vermutlich um 1968 in Massivbauweise errichtet. Teilmodernisierungen erfolgten vermtl. in den 1990er Jahren sowie nach 2013. Nach Durchführung von in Teilbereichen notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin als kleineres Einfamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	302 / 12404	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1		
Flurstück	3100/7		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	255.000 €		255.000 €
Werteinfluss aus			
- GB Abt. II/1	-500 €	-500 €	
- GB Abt. II/2	-600 €	-600 €	
- GB Abt. II/3	-600 €	-600 €	
- GB Abt. II/4	-600 €	-600 €	
- GB Abt. II/5	-4.100 €	-4.100 €	
+/- Rundung	400 €	400 €	
Gesamtsumme	-6.000 €		-6.000 €
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	249.000 €		249.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt

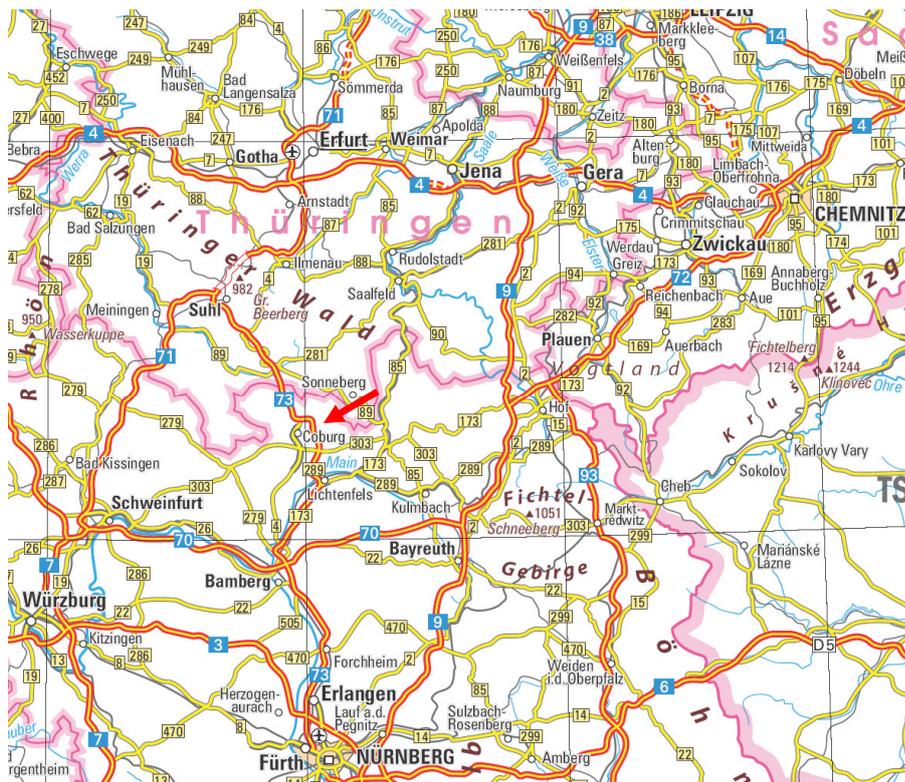


Terrassenflächen an der Südfassade

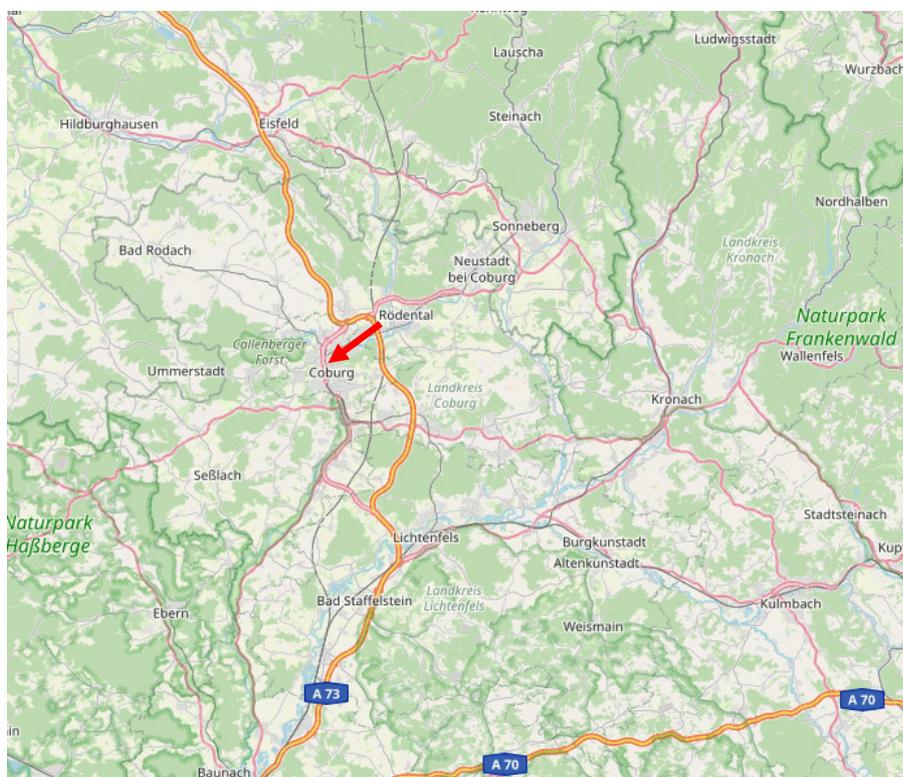


Hauseingang an der Nordfassade

Makrolage: Coburg

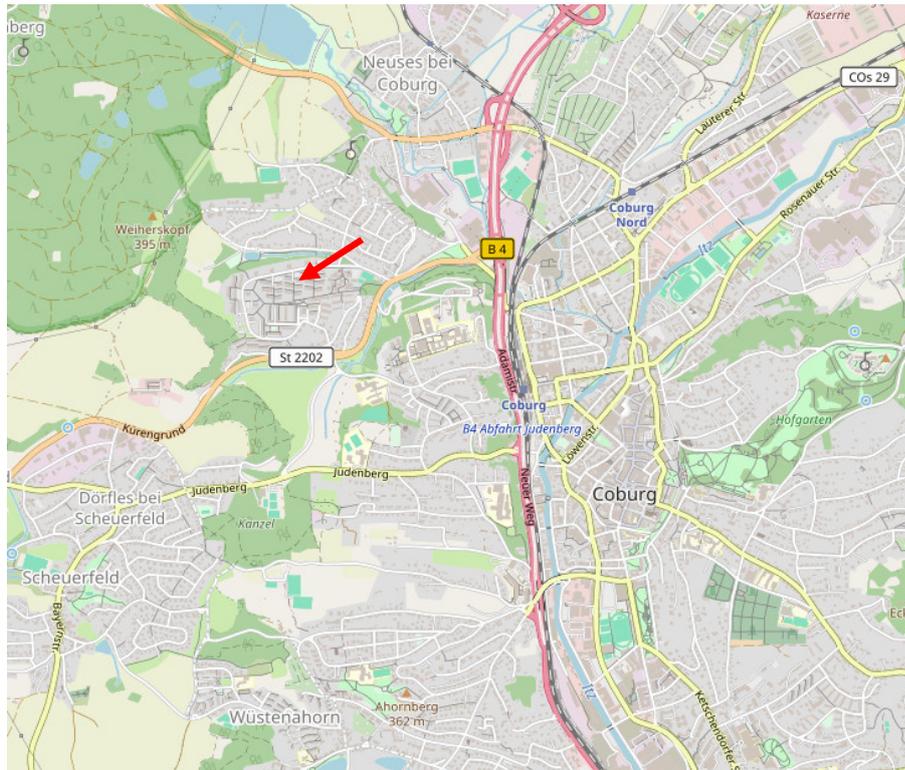


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de



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

Mikrolage: Coburg

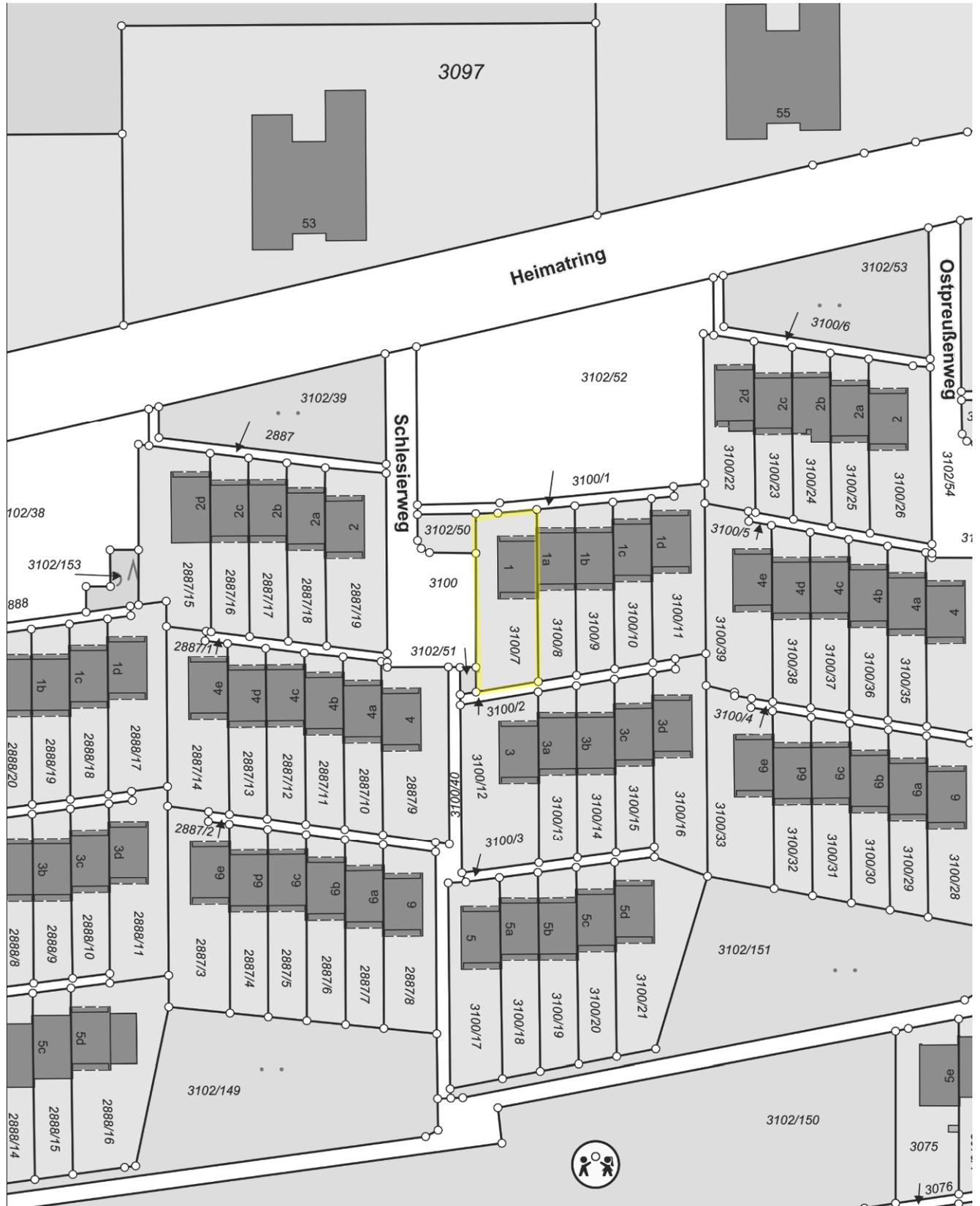


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 12/2023



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

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



5570068

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter