



KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem

Einfamilienhaus nebst Doppelgarage

bebaute Grundstück



Gemarkung Marktzeuln | Flurstück 804/3 | Lucas-Cranach-Straße 17 | 96275 Marktzeuln

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

365.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 1 K 89/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 20. Januar 2026

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (BayIka Bau) | Diplom Bauingenieur (FH) | Master of Science (M.Sc.) in Real Estate Valuation
Jean-Paul-Weg 8a | D-96450 Coburg | Telefon: 0 95 61 / 675 1089 | Telefax: 0 95 61 / 675 4113 | www.ib-knonsalla.de | info@ib-knonsalla.de

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	4
2.2	Lagebeschreibung.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	6
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....	7
3.1	Vorbemerkung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	8
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	12
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	12
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	12
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. 804/3, Gemarkung Marktzeuln, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einer einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein Spitzboden. Östlich ist am Wohnhaus eine Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach angebaut, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.																																												
Objektanschrift	Lucas-Cranach-Straße 17 96275 Marktzeuln																																												
Grundbuch	Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Marktzeuln Blatt 2516 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1: Flurstück 804/3, Lucas-Cranach-Straße 17 zu 627 m ² Gebäude- und Freifläche																																												
Baujahr (lt. Objektunterlagen und Eindrücken zum Ortstermin)	Wohnhaus und Doppelgarage vermtl. um 2005 Gartenhaus vermtl. um 2006/2007 Terrassenüberdachung vermtl. um 2008/2009																																												
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ungenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																																												
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	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 verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. In den Wohnflächen sind Terrassenflächen mit einem 1/4-Flächenanteil berücksichtigt. <table><tr><td>Grundstück Flst. 804/3</td><td>Bruttogrundfläche</td><td>Wohnfläche</td><td>Nutzfläche</td></tr><tr><td>Wohnhaus</td><td>(BGF)</td><td>(WoFl)</td><td>(Nutzfl)</td></tr><tr><td>Kellergeschoss</td><td>ca. 74 m²</td><td>ca. 21 m²</td><td>ca. 34 m²</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 76 m²</td><td>ca. 64 m²</td><td>ca. 0 m²</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 74 m²</td><td>ca. 47 m²</td><td>ca. 0 m²</td></tr><tr><td>Wohnhaus gesamt:</td><td>ca. 224 m²</td><td>ca. 132 m²</td><td>ca. 34 m²</td></tr></table> <table><tr><td>Grundstück Flst. 804/3</td><td>Bruttogrundfläche</td><td>Wohnfläche</td><td>Nutzfläche</td></tr><tr><td>Garage</td><td>(BGF)</td><td>(WoFl)</td><td>(Nutzfl)</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 38 m²</td><td>ca. 3 m²</td><td>ca. 32 m²</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 38 m²</td><td>ca. 14 m²</td><td>ca. 0 m²</td></tr><tr><td>Garage gesamt:</td><td>ca. 76 m²</td><td>ca. 17 m²</td><td>ca. 32 m²</td></tr></table>	Grundstück Flst. 804/3	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche	Wohnhaus	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 74 m ²	ca. 21 m ²	ca. 34 m ²	Erdgeschoss	ca. 76 m ²	ca. 64 m ²	ca. 0 m ²	Dachgeschoss	ca. 74 m ²	ca. 47 m ²	ca. 0 m ²	Wohnhaus gesamt:	ca. 224 m ²	ca. 132 m ²	ca. 34 m ²	Grundstück Flst. 804/3	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche	Garage	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 38 m ²	ca. 3 m ²	ca. 32 m ²	Dachgeschoss	ca. 38 m ²	ca. 14 m ²	ca. 0 m ²	Garage gesamt:	ca. 76 m ²	ca. 17 m ²	ca. 32 m ²
Grundstück Flst. 804/3	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche																																										
Wohnhaus	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)																																										
Kellergeschoss	ca. 74 m ²	ca. 21 m ²	ca. 34 m ²																																										
Erdgeschoss	ca. 76 m ²	ca. 64 m ²	ca. 0 m ²																																										
Dachgeschoss	ca. 74 m ²	ca. 47 m ²	ca. 0 m ²																																										
Wohnhaus gesamt:	ca. 224 m ²	ca. 132 m ²	ca. 34 m ²																																										
Grundstück Flst. 804/3	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche																																										
Garage	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)																																										
Erdgeschoss	ca. 38 m ²	ca. 3 m ²	ca. 32 m ²																																										
Dachgeschoss	ca. 38 m ²	ca. 14 m ²	ca. 0 m ²																																										
Garage gesamt:	ca. 76 m ²	ca. 17 m ²	ca. 32 m ²																																										
Zubehör gem. § 97 BGB	Hinweis: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft (§§ 93 ff. BGB) im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen. Im Erdgeschoss des Wohnhauses waren Restelemente einer Küche vorhanden. Die vorhandenen Küchenelemente werden mit einem Restwert von rd. 300 € eingeschätzt. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.																																												

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Lichtenfels | Grundbuch von Marktzeuln | Blatt 2516

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flurstück 804/3; Lucas-Cranach-Straße 17, Gebäude- und Freifläche zu 627 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: Rückkaufassungsvormerkung - Anspruch bedingt - für Markt Marktzeuln; gemäß Bewilligung vom 15.12.2004 URNr. 2368/04 Notar Dr. Johann Schmidlein, Lichtenfels und vereinfachten Umlegungsverfahren; Rang nach Abt. III/1, 2; eingetragen am 03.05.2005 / 21.12.2006 und umgeschrieben am 23.07.2024.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 89/25); eingetragen am 21.10.2025.

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 Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 2 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: Marktzeuln ist ein Markt im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die Gemeinde Marktzeuln besteht neben dem Ort selbst aus zwei weiteren Ortsteilen mit insgesamt ca. 1.584 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Benachbarte, oberfränkische Kreisstädte und kreisfreie Städte sind Lichtenfels (etwa 10 km), Coburg (etwa 23 km), Kronach (etwa 15 km), Kulmbach (etwa 23 km) und Bamberg (etwa 49 km). Auch die thüringische Stadt Sonneberg ist in einem Umkreis von etwa 28 km erreichbar. In der Gemeinde Marktzeuln befinden sich insgesamt eine allgemeinbildende Schule und zwei Kindertageseinrichtungen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2025).

Nähere Umgebung: Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 500 m nordwestlich des historischen Ortskerns von Marktzeuln. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Westlich anschließend an das Bewer-

tungsgrundstück befinden sich weitläufige Landwirtschaftsflächen. Es liegt der Charakter eines ländlichen Wohngebiets in Ortsrandlage vor.

- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über einen Wendehammer von der Lucas-Cranach-Straße aus gesichert. Der Wendehammer endet an der südöstlichen Grundstücksecke des Bewertungsgrundstücks. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein schmaler Fußweg. Die Luca-Cranach-Straße ist eine Ortsnebenstraße, die der Erschließung des umliegenden Wohngebietes dient. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Es sind einseitig Gehwege und öffentliche Pkw-Stellplätze vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Von Marktzeuln aus besteht eine Überlandbusanbindung an die Kreisstadt Lichtenfels. Von Lichtenfels aus bestehen weitere Anbindungen an den überregionalen Schienenverkehr. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet die Bundesstraße B 173 (ca. 1,5 km südöstlich). Der nächste Autobahnanschluss an die Autobahn A73 ist in ca. 13 km Entfernung bei Lichtenfels vorhanden. Insgesamt besteht von der Gemeinde Marktzeuln aus eine einfache bis mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage innerhalb eines ländlichen Wohngebiets ist insgesamt mit geringen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen. Durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen kann es zeitweise zu Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) kommen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind teilweise in der Gemeinde Marktzeuln oder in den nächst größeren Ortschaften vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde Marktzeuln elementar gegeben, sonst überwiegend in der Kreisstadt Lichtenfels erreichbar. Aufgrund der etwas ländlichen Lage, mit eingeschränkten Nahversorgungsmöglichkeiten und eingeschränkten Anschlüssen an den öffentlichen Nahverkehr, ist insgesamt von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für die zu bewertenden Grundstücke 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 Bereich des Bebauungsplans „Sandersgarten West - Marktzeuln“ rechtsverbindlich seit 22.04.1999. Die wesentlichen Festsetzungen lauten: Allgemeines Wohngebiet (WA), 2 Vollgeschosse (1+1D), GRZ 0,4 (Grundflächenzahl), GFZ 0,8 (Geschossflächenzahl), offene Bauweise, Einfamilienhäuser, weitere Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der zuständigen Behörde der Bereich um den Gebäudebestand als allgemeines Wohngebiet (WA) 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 und öffentliche Stellplatzflächen im Straßenraum
- Anschlüsse:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Hochstadt-Marktzeuln 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 konnte darüber hinaus nicht festgestellt werden, ob noch andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Bei der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Sollten dennoch offene Beiträge oder Abgaben anfallen, so sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

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 Landratsamts Lichtenfels sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 804/3 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie:	Grundstück mit Hanglage in südwestlicher Richtung, abgefangen durch Stützmauern an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze
Form:	Grundstück rechteckig geschnitten Mittlere Grundstückstiefe ca. 21,5 m Mittlere Grundstücksbreite ca. 29 m Grundstücksgröße ca. 627 m ² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz (Bayern-Atlas/Denkmalschutz) bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben. Laut Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Hochstadt-Marktzeuln befindet sich das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 804/3 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Die Lage im nordwestlichen Ortsrandbereich von Marktzeuln, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 627 m² ist für die vorhandene Wohnhausbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB im Einzugsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

3.1 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. 804/3 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein Spitzboden. Östlich ist am Wohnhaus eine Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach angebaut, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Das Kellergeschoss ist über eine Innentreppe vom Erdgeschoss aus erreichbar. Im Kellergeschoss befinden sich ein Flur, zwei Kellerräume, ein Gäste-Zimmer und ein Hausanschlussraum.
- EG: Zugang zum Erdgeschoss erhält man über den Hauseingang an der Südseite des Garagenanbaus. Vom Hauseingang gelangt man in einen Flur mit Übergang zu einer Treppenhausdiele und mit Zugang zur Garage. Im Treppenhausbereich hat man Zugang zu den Treppenläufen ins Kellergeschoss und in das Dachgeschoss sowie Zugänge zu einem Gäste-WC, einer Abstellkammer und zu einem Wohn-/Essbereich mit anschließender Küche. Vom Wohn-/Essbereich aus hat man Zugang zu einer Terrassenfläche und zum Garten an der Westseite des Wohnhauses.
- DG: Im Obergeschoss gelangt man vom Treppenaufgang in einen Flurbereich mit Zugängen zu einem Schlafzimmer über der Garage, zu einem Badezimmer und zu drei Kinderzimmern. Über eine Deckenluke mit Klappleiter gelangt man zu einem Spitzboden über dem Dachgeschoss.

Die Raumaufteilung des Gebäudes kann den Grundrissplänen 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:	Wohnhaus in Massivbauweise, mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Wohnhaus und Doppelgarage vermtl. um 2005 Gartenhaus vermtl. um 2006/2007 Terrassenüberdachung vermtl. um 2008/2009
Fundament:	Laut Planunterlagen Bodenplatte, vermtl. aus Stahlbeton, darunter Kiesfilterschicht.
Außenwände:	Laut Bauunterlagen vermtl. Betonsteinmauerwerk im Kellergeschoss und Porenbetonmauerwerk im Erd- und Dachgeschoss, Wandstärken 30 cm, Fassaden verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Laut Bauunterlagen vermtl. Porenbetonmauerwerk, ggf. teilweise auch Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Laut Planunterlagen Bodenplatten aus Stahlbeton, Zwischendecken aus Stahlbeton, Decke über Dachgeschoss vermtl. als Holzbalkendecke ausgeführt.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dachgeschoss ausgebaut, im Spitzboden sichtbare Holzverschalung, darunter vermtl. baujahrestypisch Dachschrägendämmung, Dacheindeckung aus Tondachziegeln mit Beschichtung, Schornsteinkopf mit Kunstschieferverkleidung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Dachleiter und Sat-TV Empfangsanlage vorhanden.
Treppen:	Innentreppen als gewendelte Massivtreppenläufe mit Fliesenverkleidung, tlw. Teppichverkleidungen. Zum Spitzboden Deckenluke mit Klappleiter aus Holz.
Balkon / Terrasse:	Überdachte Terrassenfläche an der Westseite des Wohnhauses, Terrasse angelegt mit Betonsteinplatten in Natursteinoptik, Überdachung mit Holzunterkonstruktion, flaches Walmdach mit beschichteter Tonziegeldeckung.
Außenanlagen:	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: - Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden - Kiesfilterschicht entlang der Fassade mit Einfassung aus Betonrandsteinen - Massiv gemauerter Grill vorhanden - Garten mit Rasenflächen sowie kleinem Busch- und Baumbewuchs - Lackierter Holzlattenzaun mit Holzpfosten als Grundstückseinfassung - Westgrenze und Südgrenze mit hoher Stützmauer vermtl. aus verputztem Mauerwerk, tlw. Beton, Rückverankerungen aus Stahl - Terrassenfläche mit Betonsteinplatten angelegt, Randeinfassungen aus Natursteinblöcken - Grundstückswege mit Betonsteinpflaster angelegt - Zierkiesflächen im Vorgartenbereich - Lichtgraben am Wohnhaus mit Natursteinen angelegt - Zufahrtstor und Zugangstüre als lackierte Holzlattenelemente - Hinteres Gartentor aus Holzbohlen - Grundstückszufahrt mit Betonsteinpflaster angelegt, seitliche Einfassungsmauer vorhanden - Sichtschutzhecke an der Grundstücksgrenze - 2-stufiges Eingangelement angelegt mit Betonsteinpflaster und Natursteineinfassungen - GFK Lichtschächte mit Abdeckung aus Metallgitter

- Erdtank für Flüssiggas, mit Fassungsvermögen ca. 4.800 Liter, Baujahr 2005, Tankdeckel eingefasst mit Natursteinmauerwerk
- Briefkastenelemente am Zufahrtstor und am Grundstückszugang vorhanden
- Mülltonnenstellplatz mit Betonsteinpflaster und Einhausung als Holzkonstruktion
- Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Satteldach, Dacheindeckung aus Bitumenschindeln, Fassaden mit Holzverschalung, Boden mit Waschbetonplatten angelegt, Strom- und Lichtanschlüsse vorhanden, Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, Zugangstüre aus Holz, kleine Terrassenfläche vor der Hütte mit Betonsteinpflaster angelegt
- etc.

Außenanlagen in einem etwas pflegebedürftigen Zustand. Alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.

Garage/Stellplatz: Garagenanbau als Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Massivmauerwerk, verputzt, Dacheindeckung aus beschichteten Tondachziegeln, Dreiecksgaube vorhanden, Garagenboden gefliest, Decke mit Trockenbauverkleidungen, Einbauleuchten vorhanden, Holzbalken, Lautsprechanlage, Glasfaseranschluss im Garagenbereich, Wasser-/Abwasseranschluss im Wandbereich, Strom- und Lichtanschlüsse vorhanden, Zugangstüre zum Wohnhaus als Stahlblechtüre, Garagentor als Sektionaltor mit wärmedämmten Blechpaneelen mit elektr. Antrieb, Tageslichtfenster als Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, Innenfensterbank aus Jura-Marmor, im Dachgeschoss Boden mit Teppichboden belegt, Wände verputzt und gestrichen, Dachflächen mit Trockenbauverkleidung, Dachflächenfenster als Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, Flachheizkörper vorhanden.

Ausstattung:

Böden: KG: Fliesenböden, Estrichboden, Teppichboden, Laminatboden.
EG: Fliesenböden, Gäste-WC und Abstellraum Laminatboden.
DG: Teppichböden, Fliesenboden, Estrichboden, Badezimmer Laminatboden, im Spitzboden Spanplatten.

Decken: KG: Putz, Rollputz und Spachtelungen mit Anstrich, Raufasertapeten.
EG: Putz mit Anstrich, Tapeten.
DG: Decken und Dachschrägen mit Rollputz, Spachtelungen, Raufasertapeten mit Anstrich, im Spitzboden Dachschrägen mit Holzpanelverkleidung.

Wände: KG: Putz mit Anstrich, Raufasertapeten.
EG: Putz mit Anstrich, verschiedene Tapeten, Küche mit Fliesenspiegel.
DG: Putz mit Anstrich, Badezimmer raum-/halbhoch gefliest, unterschiedliche Tapeten.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster, in weiten Bereichen als bodentiefe Fenstertüren, mit Wärmedämmverglasungen und Dekorsprossenteilung, aus dem Ursprungsbaujahr um 2005, im Obergeschoss mit französischen Balkongeländern aus verzinktem Stahlrohr, Außenverschattungen über Kunststoffrollläden. Im Kellergeschoss glasfaserverstärkte Kunststoff-Lichtschächte, teils Tageslichtfenster mit Wärmedämmverglasung und Lichtgräben zur Südseite. Dachflächenfenster als Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung. Fensterbänke innen aus Jura-Marmor, tlw. mit Anstrich, Außenfensterbänke vermtl. aus Aluminium mit Beschichtung.

Haustüre: Hauseingangstüre an der Südseite am Garagenanbau als Kunststoffrahmentüre mit großem Glasausschnitt, Art Terrassentüre, vermtl. aus dem Jahr 2018. Seitlich an der Fassade vom Wohnhaus Klingelanlage mit Videofunktion.

Innentüren: Innentüren als weiße CPL-Türen und weiße Holzkassettentüren, Blendzargen weiß laminiert, Drückergarnituren aus Metall, zum Garagenbereich Stahlblechtüre mit Stahleckzarge und Kunststoffdrückergarnitur.

- Heizung/Warmwasser:** Gasbrennwerttherme mit Pufferspeicher im Spitzboden, vermtl. aus dem Ursprungsbaupjahr 2005, Wärmeverteilung über wärmedämmten Heizkreislauf und Flachheizkörpern mit Thermostatventilen, tlw. Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung im Badbereich, zusätzlich im Erdgeschoss Festbrennstoffofen. Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung mit Pufferspeicher.
- Elektro:** Stromverteilung und Sicherungsanlagen, vermtl. aus dem Ursprungsjahr 2005, Ausstattung mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, Schalter- und Steckdosenelemente in heller Ausführung, im Garagenbereich Glasfaseranschluss vorbereitet, Teilbereiche mit Einbauleuchten, Klingelanlage mit Videokamera, Kraftstromanschluss für Haussauna im Kellergeschoss, in der Garage Kraftstromanschluss, Einbauleuchten und Einbaulautsprecher vorhanden. Insgesamt mittlerer bis guter Ausstattungsstandard.
- Sanitär:**
- KG: Gästezimmer mit Stromanschluss für Haussauna und lt. Angabe mit ehem. Wannenbereich (zur Ortsbesichtigung mit Trockenbau verkleidet), Abwasserrohre aus PVC.
- EG: Gäste-WC, Boden mit Laminat, Wände mit Tapete, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten und Handwaschbecken. Mittlere Ausstattung vermtl. von 2005.
- DG: Badezimmer, Boden mit Laminat, Wände raum-/halbhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Eckbadewanne, Duschbereich mit Duschkabine, Kalt-/Warmwasseranschlüsse für ein Waschbecken (ohne Becken), Handtuchheizkörper vorhanden. Mittlere Ausstattung vermtl. von 2005.

Objektbeurteilung:

- Haustechnik:** - Beheizung über Gastherme, vermtl. aus dem Ursprungsjahr 2005
- Energetische Betrachtung**
- Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung mit Pufferspeicher
 - Wärmeverteilung über Heizkreislauf und Flachheizkörpern mit Thermostatventilen
 - Ergänzender Festbrennstoffofen im Erdgeschoss
 - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen vermtl. von 2005
 - Deckenluke zum Spitzboden ohne Wärmedämmung
 - Hauseingangstüre als Art Terrassentüre mit großem Glasausschnitt, vermtl. von 2018
 - Dachgeschoss ausgebaut, vermtl. mit Dachschrägendämmung von 2005
 - Fassadenflächen ohne zusätzliche Außenwärmedämmung, Außenwände vermtl. 30 cm Porenbetonmauerwerk
 - Offener Treppenhausbereich vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss
 - Trennende Bauteile von beheizten zu unbeheizten Gebäudebereichen ohne zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen
 - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar, insgesamt mittlerer energetischer Standard des Baujahres 2005
 - Energetische Ertüchtigungen (Fassaden, trennende Bauteile zu unbeheizten Bereichen, Heizungsanlage, ggf. Solarthermie, etc.) mittelfristig zu empfehlen
- Ausstattungsstandard:** Überwiegend mittlerer, teils guter Ausstattungsstandard aus dem Jahr 2005, kleinere Teilerneuerungen vorhanden.
- Besonnung, Belichtung:**
- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
 - Abstandsflächen des Wohngebäudes zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen
 - Garten- und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Westen
 - Satteldachfläche Wohnhaus mit einer Hauptdachfläche nach Westen für Solarenergiegewinnung nutzbar

Zustandsmerkmale:
Bauliche Schäden,
Instandhaltungsmängel

Im Grundaufbau überwiegende Bausubstanz und Gebäudeausstattung aus dem Jahr 2005. In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹

- Fehlendes Wandbedienungselement Heizungssteuerung
- Teils fehlende Abdeckungen von Schalter- und Steckdosenelementen
- Fehlende Inneneinheiten der Türsprechanlage
- Innentüren und Türrahmen mit vielen Beschädigungen
- Fliesenböden in Teilbereichen mit Beschädigungen
- Wände- und Decken mit Anstrichbedarf
- In Teilbereichen Innenwände mit Rissanzeichen
- Schalter- und Steckdosenelemente mit Farbflecken in Teilbereichen
- Heizkörper tlw. mit Reinigungs- und Anstrichbedarf
- Teilweise Rissanzeichen an Innenfensterbänken
- Laminatböden in Teilbereichen mit Instandsetzungsbedarf
- Garage mit Fliesenschäden, Reinigungs- und Anstrichbedarf
- Schwarzschildmelaanzeichen im Außenwand-Eckbereich der Garage
- Laibungen am Zufahrtbereich der Garage mit Feuchteschäden und Korrosionsanzeichen am Stahlrahmen des Garagentors
- Rollladen-Zugbänder, Zugbandkassetten und Rollladenkurbeln mit Beschädigungen und fehlenden Elementen
- Im Dachgeschoss Decken- und Dachschrägenverkleidungen aus Trockenbau und Kniestockbereiche tlw. mit Rissanzeichen
- Fehlende Innenfensterbank an der Dreiecksgaube im Schlafbereich über der Garage
- Deckenluke zum Spitzboden ohne Wärmedämmung ausgeführt
- Außenanlagen mit Reinigungsbedarf an Betonsteinplatten
- Teilweise Setzungsschäden im Bereich der Pflasterflächen
- Zaunanlagen und Zufahrtstore aus Holz mit Anstrich- und tlw. Instandsetzungsbedarf
- Gartenhaus aus Holz und gemauerter Grill mit Anstrichbedarf
- Fassadenflächen mit Reinigungs- und Anstrichbedarf
- Stahlpfosten an der Grundstückszufahrt mit fehlender Regenabdeckung
- Grundstücksmauer an der Zufahrt mit Instandsetzungs-, Verputz- und Anstrichbedarf
- Briefkasten an der Gartentüre mit Beschädigung
- Ausgeprägter Fassadenriss neben dem Hauseingang sowie im Sockelbereich
- Hangstützmauer an der Westgrenze mit Rissanzeichen und Beschädigungen
- 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.

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.

- Beurteilung:
- Einfamilienhaus Baujahr 2005, mit kleineren Teilerneuerungen
 - 6-Zimmer Aufteilung (KG, EG, DG) mit ca. 149 m² Wohnfläche (einschl. Terrassenanteil)
 - Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss und im Spitzboden
 - Doppelgarage vorhanden
 - Garten- und Terrassenflächen vorhanden
 - Grundrissaufteilung und Raumhöhen noch zeitgemäß
 - Keine Barrierefreiheit gegeben
 - Es besteht in Teilbereichen ein Instandhaltungsrückstau und baulichen Schäden
 - Insgesamt guter Wohnwert möglich (nach Teilrenovierungen)
 - Objektnutzung für Familien gut geeignet

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ungenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Es wird innerhalb des Gutachtens von einer marktüblichen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit ausgegangen.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Ortsrandgebiet von Marktzeuln im Landkreis Lichtenfels. Die Lage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Das Gebäude zeigt sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit, für moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse, noch gut nutzbaren Grundrissen und Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde vermtl. um 2005 errichtet, seither fanden nur kleinere Teilerneuerungen statt. In Teilbereichen liegen ein Instandhaltungsrückstau sowie bauliche Schäden vor. Das Wohnhaus kann zukünftig als Einfamilienhaus genutzt werden. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer, als auch für Kapitalanleger zu Vermietungszwecken. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem ausgeglichenen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	- / 2516	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1		
Flurstück	804/3		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	365.000 €		365.000 €
Werteinfluss aus			
- GB / II. Abt., lfd. Nr. 1	-800 €	-800 €	
- Rundung	-200 €	-200 €	
Gesamtsumme	-1.000 €	-1.000 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	364.000 €		364.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Terrassenflächen



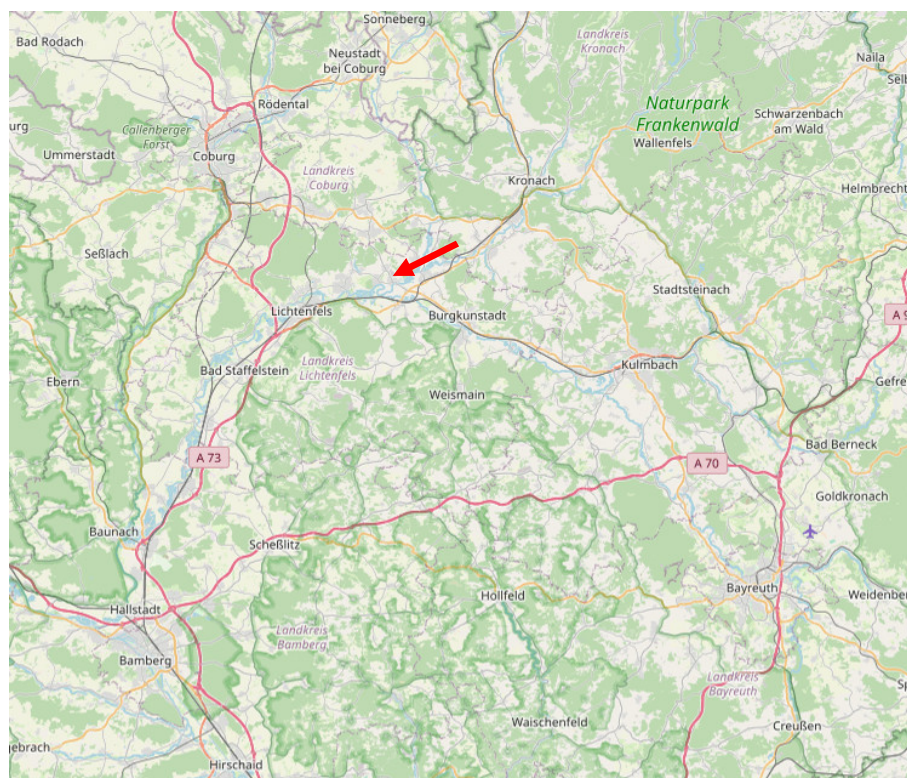
Hauseingang an der Südfassade
am Garagenanbau

Makrolage: Marktzeuln



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)

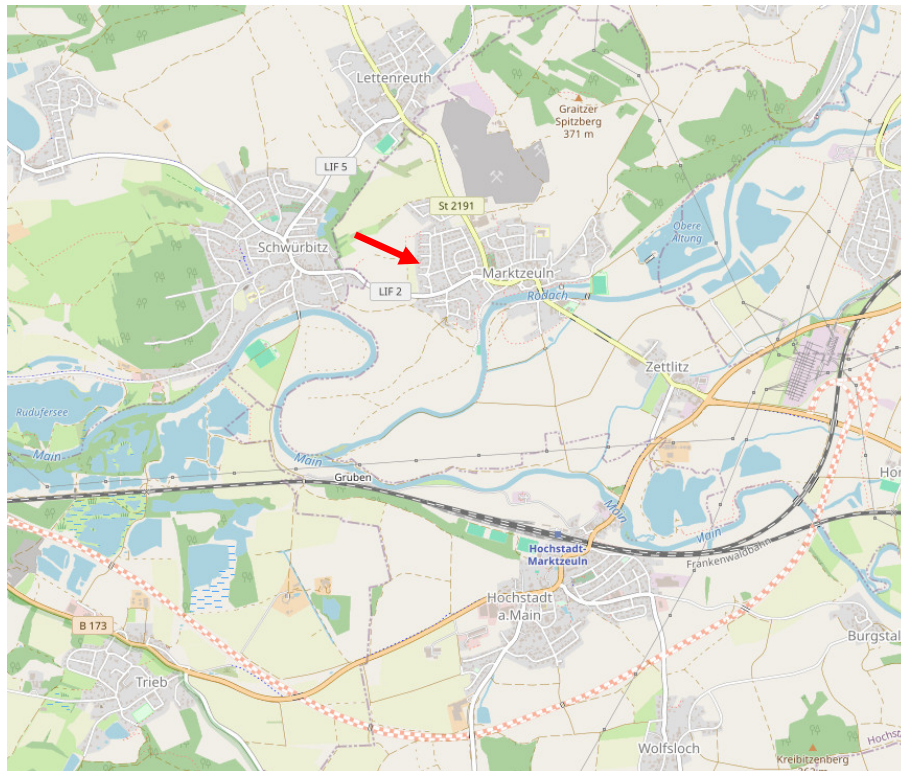
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>

Aktualität: Datenabruf Online 01/2026

Mikrolage: Marktzeuln



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>

Aktualität: Datenabruf Online 01/2026



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>

Aktualität: Datenabruf Online 01/2026

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



5559371

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter