

Kurzexposé

**über ein Grundstück,
bebaut mit einem
Zweifamilienhaus**

**Am Sportplatz 4
96465 Neustadt bei
Coburg**



Geschätzter Marktwert, rd:

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **02.03.2026**

Objektbesichtigung: 02.03.2026

Bewertungszweck: Veräußerungsabsicht

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg
Ketschendorfer Straße 1
96450 Coburg

Hinweis zur Ausfertigung: Auftrag vom 12.02.2026, Ausarbeitung Nr. 304714 vom
06.03.2026, Textteil mit 32 Seiten, Anlagen mit 30 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch: Christian Hofmann
Sachverständiger für
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



Sachverständigenbüro Bamberg

Giechburgblick 9, 96110 Scheßlitz
Telefon 0151/25144504 | Mail info@svbuero-bamberg.de | Umsatzsteuer-ID
DE366343545 | Versicherung bei Gothaer

www.svbuero-bamberg.de

Erklärung zur Ausfertigung

– Expose_Zwangsversteigerung Nr. 304714 vom 06.03.2026 –

In diesem Verkehrswertgutachten gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) vorgegebenen Verfahren angewandt. Weitere Informationen zu den verwendeten Rechtsgrundlagen sind in der Anlage A16 Rechtsgrundlagen ausgeführt. Die Bewertungsansätze werden über eine Zusammenfassung des Sachverständigen plausibilisiert und erläutert. Etwaige Bauschäden und Mängel werden bei einem Verkehrswertgutachten nicht grundsätzlich in der Tiefe überprüft, es sei denn, dies wurde in dieser Arbeit explizit angegeben bzw. bewertet.

Die Haftungshinweise waren bereits Teil der Auftragserteilung und sind in dieser Arbeit als Anlage A20 eingearbeitet. Der Unterzeichner bestätigt, dass die Wertermittlung parteilos und ohne persönliche Interessen erstellt wurde.

Der § 194 BauGB: Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten wurde unter der Prämisse des § 194 BauGB erstellt. Es soll damit den Verkehrswert unter normalen Marktbedingungen darstellen. Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Wertermittlungstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Scheßlitz, den 06.03.2026

Christian Hofmann

Sachverständiger für
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



Ergebnisübersicht

– Expose_Zwangsversteigerung Nr. 304714 vom 06.03.2026 –

1. Objektart **Zweifamilienhaus**

2. Grundstück

Grundbuch: Wildenheid, Blatt 2.580
Grundstücksgröße: 690 m²
Lagebewertung: Region: D | Adresse: A+ (sehr gute Lage)

3. Bauliche Anlagen

Gebäude: Einfamilienhaus
Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit
Anzahl PKW-Stellplätze: 1 Garagen- und 1 Außenstellplatz
Wohn- /Nutzfläche: 123 m² Wfl., 86,1 m² Nfl.
Gesamtfläche: 209,1 m²
Endenergieverbrauch: k. A.
Baujahr: 1963 (fiktiv 1974, nach Modernisierung)
Nutzungsdauer: 80 Jahre (GND), 28 Jahre (RND)
Ausstattungsstandard: Stufe 2 bis 3 gemäß ImmoWertV

4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 02.03.2026
Marktwert: 209.000 €
Marktwert / m²: 1.699 €/m² Wfl., 1.000 €/m² W-/Nfl.

5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 9.520 €
Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.627 €
Reinertrag / Jahr: 6.893 €
Liegenschaftszinssatz: 2,50 % / Jahr

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	164.192 €	164.192 €
Rohertrag, Faktor:	17,2	17,2
Reinertrag, Faktor:	23,8	23,8
Ertragswert d. baul. Anlagen:	111.131 €	67,7%
Bodenwert:	53.061 €	32,3%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	208.586 €	208.586 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 32 Seiten | Anlagen mit 30 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Erklärung zur Ausfertigung / Unterschrift	2
2.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	3
3.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	7

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

4.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	10
4.2	Lageplan – Flurkarte	11
4.3	Lage – Lagebewertung	12
4.4	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	14
5.	Grundbuchstand	16
6.	Grundstück – Beschreibung	17
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	18

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Bodenwertermittlung – Berechnung	23
9.1	Einwertung Gebäude	25
9.2	Sachwertverfahren – Berechnung	28
9.3	Jahresreinertrag	29
9.4	Ertragswertverfahren – Berechnung	30
10.	Schlussklärung	31

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	33
A2	Objektbilder	34
A3	Gebäudeplan	41
A4	Unterlagensatz	43
A5	Geschossfläche	44
A6	Brutto-Grundfläche	45
A7	Wohn- /Nutzfläche	46
A8	Zeitwert Einzelgaragen	48
A9	Sachwertfaktor – Ermittlung	49
A10	Vergleichspreise Mietobjekte – Machine-Learning (KI) von bulwieng.	50
A11	Ermittlung der Marktmiete	51
A12	Amtliche Statistik zur Lage	52
A13	Liegenschaftszinssatz	54

A14	Bewirtschaftungskosten	55
A15	Umweltrisiko – Kartendarstellung	56
A16	Rechtsgrundlagen	57
A17	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	59
A18	Glossarium	60
A19	Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit	61
A20	Haftungsausschluss	62

Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Zweifamilienhaus in Neustadt bei Coburg. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 02.03.2026 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Auftraggeberin ist das (k. A. – anonymisiert).

3. Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 02.03.2026 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Anonym
Christian Hofmann, Auftragnehmer / Sachverständiger

4. Besichtigungsablauf

Nach einem kurzen Austausch zwischen den Anwesenden startete die Begehung des Objekts von innen. Vorab wurde die Erlaubnis zum Fotografieren eingeholt. Während des Termins wurden Fotos gemacht, um den Zustand und wichtige Details für die Bewertung festzuhalten. Danach sahen wir uns die Außenbereiche an.

5. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

6. Identität

Die Identität des bewertungsrelevanten Grundstücks wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges, der Flurkarte sowie im Rahmen der durchgeführten Objektbesichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die angegebene Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte kursorisch geprüft und ist als plausibel einzustufen.

7. Nutzung des Bewertungsobjekts

Beide Wohneinheiten sind selbstgenutzt.

8. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Gebäude zeigt sein Baujahr. Alter, Bauart und Instandhaltung bestimmen seinen Zustand. Ich erkenne teilweise altersbedingte Abnutzungen und unterlassene Instandhaltung. Ohne Eingriffe in die Bausubstanz erkannte ich bei der Inaugenscheinnahme keine durchgreifenden, substanzgefährdenden Schäden.

Die technische Gebäudeausstattung genügt überwiegend nicht dem aktuellen Stand der Technik. Offenbar modernisierte man nur Teilbereiche. Der Ausstattungs- und Erhaltungszustand zeigt sich insgesamt mittel bis einfach.

Diese Kurzbeschreibung fasst den Zustand übergeordnet zusammen. Detaillierte bautechnische Bewertungen finden Sie in den entsprechenden Fachkapiteln des Gutachtens.

9. Beurteilung der Objekt- und Standortqualität

Die örtliche Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Versorgung des täglichen Bedarfs und das Umfeld prägen die Standortqualität. Die Quellen belegen eine lageübliche Situation innerhalb der Gemeinde. Wertsteigernde oder -mindernde Alleinstellungsmerkmale fehlen.

Bausubstanz, Instandhaltung und Drittverwendungsfähigkeit bestimmen die Objektqualität. Modernisierungsbedarf, funktionale Grundrissmängel oder mangelnde Barrierefreiheit mindern die Qualität.

Objekt- und Standortqualität entsprechen dem regionalen Durchschnitt. Wertbeeinflussende Umstände berücksichtigen wir gesondert bei der Wertermittlung.

10. Beurteilung des regionalen Immobilienmarkts

Das ländliche Umfeld verzeichnet Nachfrage nach Wohnimmobilien. Preis und Zustand beeinflussen diese dort jedoch stärker als in urbanen Gebieten. Die Vermarktung zieht sich oft hin, besonders bei Objekten mit Sanierungsbedarf oder begrenzter Drittverwendung. Kapitalanleger treten seltener auf als Eigennutzer; private Erwerber beherrschen den Markt.

Steigende Zinsen und höhere Bau- sowie Sanierungskosten dämpfen die Investitionsbereitschaft. Käufer prüfen Instandhaltungstau und Energieeffizienz genauer. Der Markt bleibt stabil, zeigt jedoch Differenzierungen. Objektspezifische Merkmale legen die Preisbildung fest.

11. Beurteilung der Vermietbarkeit

Das Wertermittlungsobjekt ist ein Zweifamilienhaus mit abgeschlossenen Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss. Die getrennte Nutzbarkeit beider Einheiten ermöglicht separate Vermietungen und erweitert den Nutzerkreis gegenüber einem Einfamilienhaus.

Bauzustand, Energiestandard und Ausstattung bestimmen die Vermietbarkeit. Modernisierungs- oder Instandhaltungsbedarf senkt unmittelbar Miete und Nachfrage. Ländliche Lagen zeigen zudem eine stärkere Preissensibilität der Mietinteressenten.

Marktgerechte Instandsetzung und angemessene Mietpreise sichern grundsätzlich die ordnungsgemäße Vermietbarkeit beider Einheiten. Nachhaltige Vollvermietung erfordert jedoch, dass Bau- und Technikzustand heutige Mindestanforderungen an Wohnkomfort und Energieeffizienz erfüllen.

12. Beurteilung zum potenziellen Käufer- und Nutzerkreis

Das Zweifamilienhaus mit separaten Erd- und Dachgeschosswohnungen spricht einen breiten, aber klar definierten Käufer- und Nutzerkreis an. Eigennutzer bilden die primäre Zielgruppe. Sie bewohnen eine Einheit selbst und vermieten die zweite zur Teilfinanzierung. Dieses Nutzungskonzept findet im regionalen Markt häufig Nachfrage.

Das Objekt eignet sich zudem für Mehrgenerationenhaushalte, die eine getrennte, aber räumlich nahe Wohnsituation bevorzugen. Reine Kapitalanleger zeigen regional weniger Präsenz. Ihr Interesse wecken Objektzustand, Mietniveau und Investitionsbedarf nur bei wirtschaftlicher Ausgewogenheit. Erhöhter Modernisierungs- oder Instandhaltungsbedarf reduziert den Käuferkreis auf handwerklich versierte Eigennutzer oder investitionsbereite Erwerber. Insgesamt entspricht das Käuferprofil dem regionalen Marktstandard. Eine besondere Spezialisierung oder außergewöhnliche Nachfragekonstellation besteht nicht.

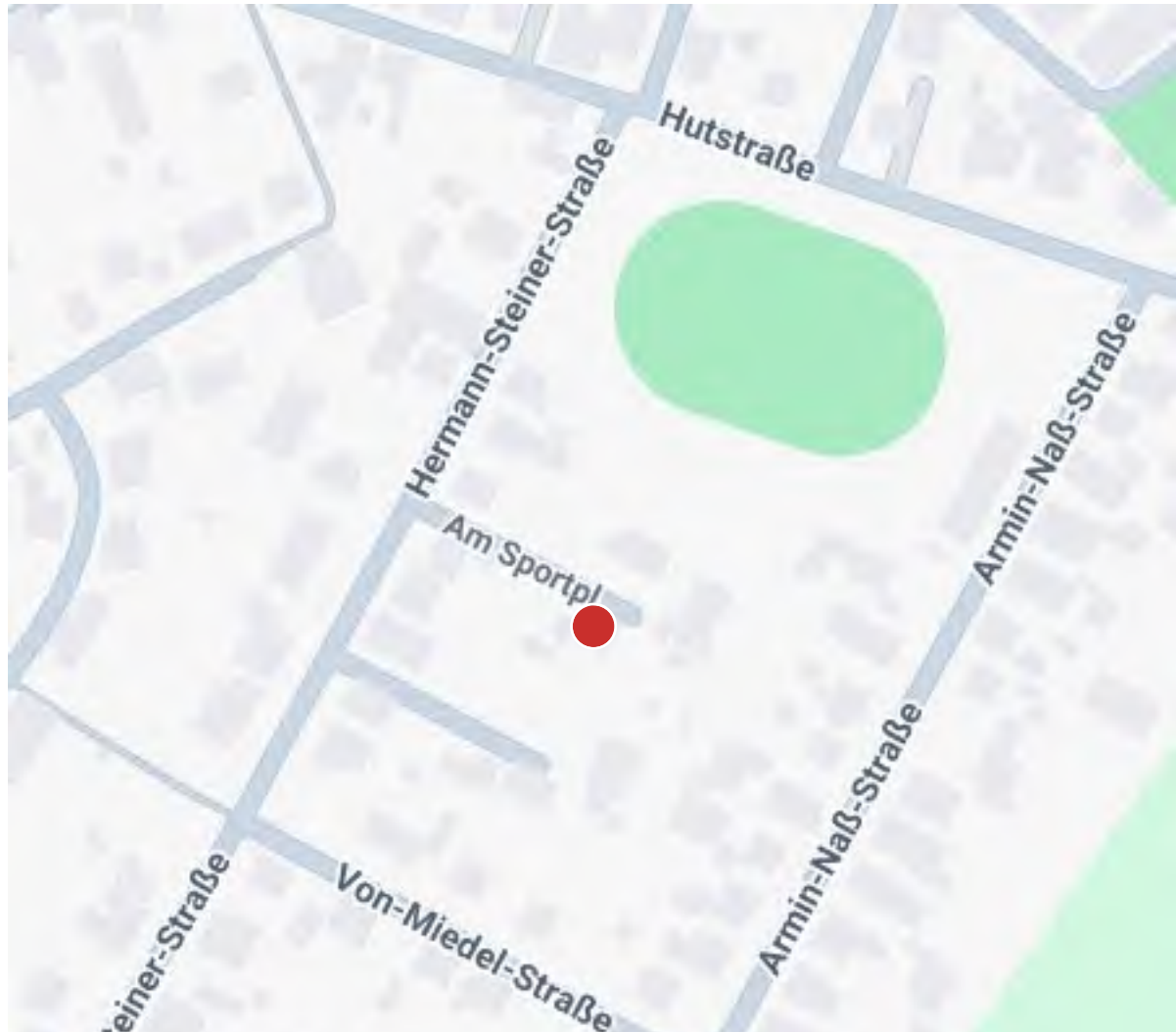
13. Beurteilung zum Modernisierungsrisiko

Baualter, Instandhaltungszustand und technische Ausstattung bestimmen das Modernisierungsrisiko. Einzelne Bauteile und Anlagen genügen nicht mehr dem Stand der Technik oder heutigen energetischen Anforderungen. Dies erfordert mittel- bis langfristig Investitionen. Kosten steigen durch nötige Erneuerungen der technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Elektro, Sanitär), energetische Verbesserungen und Maßnahmen an Dach, Fassade oder Fenstern. Ältere Gebäude bergen zudem latente, nicht sofort erkennbare Mängel, wenn eine umfassende technische Untersuchung fehlt. Bei einer Teilungsversteigerung kalkulieren Erwerber stets einen Sicherheitsabschlag für unkalkulierbare Modernisierungskosten ein. Das Modernisierungsrisiko entspricht dem Markt für Gebäude dieses Alters. Ein substantieller Instandhaltungsstau beeinflusst jedoch den Wert.

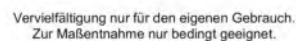
Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Am Sportplatz 4, 96465 Neustadt bei Coburg



– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



Lage – Lagebewertung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

1. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt Neustadt b. Coburg (Landkreis Coburg). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Wildenheid. Die Fläche des Landkreises Coburg beträgt 590 km². Die Fläche von Stadt Neustadt b. Coburg beträgt 62 km², mit zum 31.12.2024 insgesamt 14.824 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 239 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

2. Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die "bulwiengesa GmbH" mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

3. Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die bulwiengesa GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

4. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

5. Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Diese Arbeit berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

6. Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

7. Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin bulwiengesa GmbH vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

8. Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 65 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine D-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen bundesweit insgesamt 35 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

9. Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 92 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A+ -Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 8 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

4.3 Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage per künstlicher Intelligenz –

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

D

Scorewert der Region gegenüber dem Bundesvergleich:

65

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	53	19%
Arbeitsmarkt:	85	7%
Bildung:	32	15%
Demographie:	38	19%
Immobilienmarkt:	33	12%
Immobilienmarktindizes:	65	1%
Infrastruktur:	75	1%
Kriminalität:	28	4%
Kultur und Freizeit:	75	1%
Medizinische Versorgung:	59	7%
Nahversorgung:	64	5%
Wirtschaft:	57	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Regionen in Deutschland steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in Deutschland. Es ist wie folgt zu interpretieren: 47% aller Gemeinden werden höher – und 52% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:	A+
Scorewert der Adresse gegenüber der Region:	92

Score-Einzelwerte und deren Einfluss auf das Lageprofil "Wohnen":

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	99	25%
Bildung:	99	14%
Infrastruktur:	82	17%
Kombinierte Scores:	71	37%
Kultur und Freizeit:	76	2%
Nahversorgung:	96	5%

Hinweis zum Smart-Data-Lagescoring

Bitte beachten Sie, dass der Gesamtscore im Kontext zu allen anderen Lagen in der Region steht. Er entspricht nicht den gemittelten Score-Einzelwerten. Diese stehen jeder für sich im relativen Bezug zu allen Werten in der Region.

Bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH wurden am 02.03.2026 per Datenschnittstelle 109 relevante Standortmerkmale abgerufen. Davon entfallen auf die Mikrolage 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt. Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
 - Grundbuch des Amtsgerichts von Coburg –
-

Grundbuch von Wildenheid, Blatt 2.580

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
1	Wildenheid	247/49	690 Gebäude- und Freifläche	– gesamt –	690,0
Grundstücksfläche:					690,0

Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis

zu 1: Am Sportplatz 4, Gebäude und Freifläche

Umgeschrieben aus Blatt 1.478 am 29.06.2020.

Abteilung I

Keine Angabe (Anonymisiert)

Abteilung II

Lfd. Nr. 1 zu Grundstück Nr. 1: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Auftraggeber (Name anonymisiert), AZ: 1 K 95/25); eingetragen am 11.11.2025. Krause;

Abteilung III

keine wertrelevanten Eintragungen

Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück besitzt eine lageübliche Form und lässt sich funktional nutzen. Weder die vorliegenden Unterlagen noch die Ortsbesichtigung zeigten wesentliche Unregelmäßigkeiten im Zuschnitt, die eine bauliche Nutzung einschränken. Die Topografie ist überwiegend ortsüblich. Wir stellten keine nennenswerten Geländesprünge oder besonderen Verhältnisse fest, die Bebauung oder Nutzung erheblich erschweren würden. Das Grundstück eignet sich insgesamt für Wohnbebauung.

2. Aufteilung

Ein Zweifamilienhaus bebaut das Grundstück; es dient ausschließlich Wohnzwecken. Übliche Nebenflächen wie Zugänge, Gärten und Freiflächen ergänzen die Hauptbebauung. Die Flächenaufteilung bildet eine typische wohnwirtschaftliche Nutzung ab. Sie weist keine besonderen funktionalen Einschränkungen auf. Gebäude- und Freiflächen sind klar zugeordnet.

3. Einfriedung

Die Einfriedung, soweit vorhanden, entspricht der Ortsüblichkeit. Sie grenzt primär Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen ab. Weder eine außergewöhnlich hochwertige noch eine fehlende Einfriedung beeinflusst den Wert. Sie erweist sich als marktüblich.

4. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

5. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Stimmen Form, Größe oder Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks nicht mit dem Richtwertgrundstück überein, prüfen wir Zu- oder Abschläge. Die objektspezifischen Merkmale bewegen sich im üblichen Rahmen der Bodenrichtwertzone. Wir setzen daher Vergleichbarkeit voraus, sofern keine besonderen wertbeeinflussenden Abweichungen vorliegen.

Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

2. Allgemeine Zustandsbeschreibung

Das Gebäude weist innen überwiegend einen dem Baualter entsprechenden Zustand auf, benötigt jedoch Modernisierung. Die Ausstattung stammt größtenteils aus älteren Renovierungen. Teilweise zeigen sich Abnutzungen, Überarbeitungen und provisorische Ausführungen. Der Wohnstandard erweist sich insgesamt als funktional, jedoch nicht zeitgemäß.

3. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

4. Technische Gebäudeausstattung

Offenbar beheizt eine zentrale Heizungsanlage mit Rippenheizkörpern älterer Bauart das Gebäude. Im Technikraum steht eine Öl-Lageranlage mit Pumpentechnik; sie weist auf eine Ölzentralheizung hin. Die sichtbaren Leitungen, als Aufputzinstallationen im Keller, genügen dem heutigen Standard nicht. Die Sanitärinstallationen funktionieren, wirken jedoch technisch und optisch stark veraltet. Eine Erneuerung der haustechnischen Anlagen drängt sich mittelfristig auf.

5. Innenausbau

Die Bäder besitzen Wand- und Bodenfliesen älteren Datums. Sanitäröbekte wie Badewanne, Waschbecken und WC genügen gestalterisch wie technisch keinem zeitgemäßen Standard mehr. Teilweise zeigen sich beschädigte oder offene Boden- und Wandbereiche im Sanitärbereich; Leitungen liegen im Bereich der Badewanne frei.

Wohnräume weisen Laminat- oder PVC-Bodenbeläge, Tapeten und Holzdecken auf. Diese Ausführung ist funktional, entspricht gestalterisch jedoch nicht mehr der Zeit. Wandoberflächen zeigen teilweise Gebrauchsspuren und kleinere Rissbildungen.

6. Besondere Bauteile

Das Gebäude verfügt über eine Dachgaube mit Rollläden, die zusätzlichen Wohnraum im Dachgeschoss schafft. Der Eingangsbereich ist mit einer Holzüberdachung versehen, die funktionalen Schutz bietet.

Im Außenbereich sind ein gemauerter Außengrill mit einer gefliesten Terrasse und einer Pergola vorhanden, die die Wohnqualität im Freien erhöhen. Eine weitere überdachte Terrasse mit integrierter Außenküche bietet zusätzlichen Komfort und Nutzungsmöglichkeiten. Diese besonderen Bauteile erhöhen die Funktionalität und den Wohnwert des Objekts. Sie weisen jedoch teilweise altersbedingten Verschleiß und Instandhaltungsstau auf, insbesondere die Holzkonstruktionen der Pergola und Terrassenüberdachung, die einen Renovierungsbedarf signalisieren.

7. Garagen / Stellplätze

Eine gepflasterte Zufahrt ist vorhanden, die als Stellfläche dient. Der Zustand der Zufahrt ist funktional, jedoch verschmutzt und weist leichten Pflegebedarf auf. Dies mindert den optischen Gesamteindruck der Außenanlagen.

8. Außenanlagen

Die Außenanlagen präsentieren sich in einem gemischten Zustand mit deutlichem Pflege- und Instandhaltungsbedarf. Die gepflasterte Zufahrt ist funktional, aber verschmutzt. Rasenflächen und Betonplattenwege sind vorhanden, jedoch teilweise ungepflegt, mit Materiallagerung und einem ungeordneten Mülltonnenbereich. Dies mindert den optischen Gesamteindruck erheblich.

Ein gemauerter Außengrill mit gefliester Terrasse und Pergola ist vorhanden. Er zeigt mittleren Verschleiß und leichten Instandhaltungsstau, insbesondere bei der Holzpflege. Eine weitere überdachte Terrasse mit integrierter Außenküche weist starken Verwitterungsgrad und Verschmutzungen an der Holzkonstruktion und den Wellplatten auf, was erheblichen Renovierungsbedarf signalisiert. Die integrierte Außenküche ist von normaler Qualität, jedoch witterungsanfällig.

Die Ausstattung der Außenanlagen ist als einfach bis normal zu bewerten. Der Gesamteindruck wird durch den Instandhaltungsstau und die ungepflegten Bereiche gemindert, was sich negativ auf den Verkehrswert auswirkt.

9. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Gebäude dient als Zweifamilienhaus und beherbergt Wohnungen. Seine Raumstruktur entspricht einer klassischen Wohnnutzung und umfasst separate Sanitäreinheiten, Schlaf- und Wohnräume. Eine gewerbliche Nutzung erlaubt die vorhandene Raumstruktur nicht.

10. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung erfolgt über eine innenliegende Treppenanlage. Das Dachgeschoss ist wohnwirtschaftlich ausgebaut und verfügt über geneigte Dachflächen mit entsprechenden Einschränkungen der Stehhöhe in Randbereichen. Die Nutzung ist jedoch funktional möglich.

11. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Der Bauzustand entspricht dem Alter des Objekts und erfordert Instandhaltung sowie Modernisierung. Die Innenaufnahmen zeigen keine eindeutigen substanziellen oder konstruktiven Schäden. Jedoch weisen Sanitäranschlüsse und Wandoberflächen im Keller deutliche Gebrauchsspuren und Feuchteanzeichen auf. Eine weitergehende technische Untersuchung unterblieb.

12. Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

13. Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

14. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Das Gebäude weist einen unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf und erfordert umfassende Modernisierungen. Innenaufnahmen belegen altersbedingte Abnutzungen, optische Mängel und unterlassene Instandhaltung in mehreren Bereichen.

Besonders die Sanitärbereiche zeigen einen veralteten Ausstattungsstandard. Sie besitzen lokal beschädigte oder offene Bauteile, etwa freiliegende Leitungen an der Badewanne. Das Kellergeschoss weist Feuchteerscheinungen und sichtbare Installationen auf, die nicht dem aktuellen technischen und gestalterischen Standard entsprechen. Heizkörper und erkennbare Haustechnik stammen aus älterer Zeit.

Regelmäßige werterhaltende Modernisierungen fehlen. Daher besteht in mehreren Gewerken wie Sanitär, Heizung und teilweise bei Oberflächen ein aufgelaufener Instandhaltungs- und Erneuerungsbedarf. Der Zustand erlaubt zwar die Nutzung, mindert jedoch den Wert.

15. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Die Innenaufnahmen zeigen keine umfassenden energetischen oder technischen Modernisierungen. Einzelne Oberflächen, wie Bodenbeläge, renovierte man punktuell. Augenscheinlich sanierte man die Sanitärbereiche oder die Heiztechnik nicht grundlegend.

16. Beurteilung der Grundrissqualität

Der Grundriss zeigt Merkmale einer klassischen Bestandsimmobilie. Die Räume nutzen sich funktional, doch ihre Dimensionierung fällt stellenweise kompakt aus. Dachschrägen im Obergeschoss schränken die Nutzung in Randbereichen ein. Eine offene, moderne Wohnraumstruktur fehlt.

17. Barrierefreiheit

Das Gebäude bietet keine Barrierefreiheit. Treppen erschweren den Zugang zu den Wohneinheiten. Die Sanitärräume fallen eng aus und eignen sich nicht für Rollstühle.

18. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Fenster belichten die Wohnräume ausreichend. Im Dachgeschoss sichern Außenwandfenster den Tageslichteinfall. Kleinere Fensteröffnungen in Keller- und Nebenräumen begrenzen den Lichteinfall dort. Die Aufenthaltsräume sind insgesamt ausreichend belichtet.

19. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

20. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

21. ESG - Beurteilung des Investitionsbedarfs

Ein erheblicher Investitionsstau existiert. Zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit und zur Erfüllung energetischer Standards erfordern umfassende Modernisierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle, der Haustechnik und den Innenbereichen. Die Kosten für diese Maßnahmen übersteigen den aktuellen Verkehrswert signifikant.

22. ESG - Beurteilung zum Gebäude zusammenfassend

Die Gebäudesubstanz des Einfamilienhauses weist altersbedingte Defizite auf, die eine geringe Energieeffizienz indizieren. Eine umfassende energetische Sanierung, insbesondere der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster) und der Heizungsanlage, ist zur Erreichung zeitgemäßer Standards und zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes zwingend erforderlich. Der aktuelle Primärenergiebedarf übersteigt signifikant die Anforderungen der GEG. Die Ressourceneffizienz ist gering. Der Standort in Neustadt bei Coburg erfordert eine Bewertung hinsichtlich physischer Klimarisiken. Ein allgemeines Risiko für Starkregenereignisse, die zu Oberflächenabfluss und lokalen Überflutungen führen, existiert. Eine Überprüfung der Entwässerungssysteme und des Versiegelungsgrades des Grundstücks empfiehlt sich. Der Versiegelungsgrad des 690 m² großen Grundstücks ist typologisch bedingt durch die Bebauung und notwendige Erschließungsflächen hoch. Maßnahmen zur Entsiegelung und zur Förderung der Biodiversität fehlen. Die Anpassung an zukünftige Hitzewellen erfordert die Implementierung von Verschattungselementen und die Begrünung von Flächen. Die Mobilitätsanbindung ist primär auf den Individualverkehr ausgerichtet; die Verfügbarkeit von ÖPNV-Anbindungen erfordert eine Prüfung, um eine nachhaltige Mobilität zu gewährleisten. Die Immobilie benötigt erhebliche Investitionen, um den Anforderungen an Klimaresilienz und Ressourcenschonung gerecht zu werden.

Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert vom:	01.01.2024	02.03.2026
Bodenrichtwert / m²:	65,00 €	
Grundstücksgröße (m²):		690 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		690 m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	WA (allg. Wohngt.)	Im Rahmen des Auftrags nicht
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	Neustadt bei Coburg	Neustadt bei Coburg
Gemarkungsname:	Wildenheid	Wildenheid
Ortsteil:	Wildenheid	Wildenheid
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		46,6
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		15,1
Bauweise:	k. A.	offen
Anzahl der Geschosse:	0	2
Grundstücksform:		rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	1,183
---------------------------------	-------	-------

Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:

2.2 Objektspezifische Anpassung

– keine Anpassungen –

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert: 76,90 €

Bodenwert des Grundstückes: 53.061 €

zu 8.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine lineare Marktanpassung in Höhe von 18,3 % (Als

Referenz: Bodenrichtwert vom 01.01.2022 ist 54 €).

Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 1.01 Freistehendes Einfamilienhaus

Baujahr: 1963

Brutto-Grundfläche: 260,0 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	628	695	800	964	1.208 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände	30%	70 %				23 %	155 €
Dach		100 %				15 %	104 €
Fenster und Außentüren		90 %	10 %			11 %	78 €
Innenwände und -türen		100 %				11 %	76 €
Deckenkonstruktion und Treppen			100 %			11 %	88 €
Fußböden		50 %	50 %			5 %	37 €
Sanitäreinrichtungen		100 %				9 %	63 €
Heizung		100 %				9 %	63 €
Sonstige technische Ausstattung		50 %	50 %			6 %	45 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							709 €
Anpassung Baupreisindex:							1,907
Regionalfaktor:							1,016
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.374 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 2 bis 3

Hinweise zur Berechnung:

Interpolation der Normalherstellungskosten: Der Dachgeschossausbau ist mit $\approx 75,0$ % angesetzt. Die Kostenkennwerte von NHK-Typ 1.02 werden anteilig berücksichtigt.

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 135. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,907.

Die regionale Anpassung gemäß § 36 ImmoWertV erfolgt anhand des zum den

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

Wertermittlungstichtag gültigen Regionalfaktors des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH).

2. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungspunktzahl:		5,0

3. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	02.03.2026
Baujahr der baulichen Anlagen:	1963
Baujahr, modifiziert:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	28 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 5 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 28 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1974 führen.

Rechenweg: $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,6725 * 63^2) / 80 - 1,4578 * 63 + 1,0850 * 80 \approx 28 \text{ Jahre}$

4. Wert der baulichen Anlagen (Zweifamilienhaus)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Zweifamilienhaus	260,0	1.374 €	357.240 €
Herstellungskosten:			357.240 €
Abzgl. Alterswertminderung ($65 \% = 1 - 28 \text{ J} / 80 \text{ J}$):			-232.206 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			125.034 €

Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Zweifamilienhaus	357.240 €	-232.206 € 65,0 %	125.034 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:			125.034 €
Zeitwert der Nebengebäude /Garage:			11.840 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			136.874 €

1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	6.844 €
Wert der Außenanlagen :	6.844 €

2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		136.874 €
	73,0%	
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		6.844 €
Bodenwert:	27,0%	53.061 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	196.779 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,06
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		208.586 €

3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	208.586 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 02.03.2026:	208.586 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 1.1.: Einzelgarage, ca. 27 m² Fläche, Restnutzungsdauer, angepasst an Hauptgebäude, 28 Jahre, Zeitwert errechnet anhand der ImmoWertV inkl. Anpassungen: 11.840 € (Wert ist ohne Bodenwertanteil / detaillierte Berechnung siehe Anlage A8 Zeitwert Einzelgaragen)

Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- gemäß § 31 ImmoWertV –

1. Ermittlung der Marktmiete

	Miete	€ / m²	Netto / Monat	Netto / Jahr
Bezeichnung: Nr. 1 – Wohnhaus				
Nutzung:	Wohnen			
Größe:	123,0 m²			
Marktüblich erzielbare Miete:		5,84 €	718,32 €	8.619,84 €
Istmiete:				k. A.

Bezeichnung: Nr. 3 – Carport (1 Stk.)

Nutzung:	Wohnen			
Marktüblich erzielbare Miete:		1 Stk	25,00 €	300,00 €
Istmiete:				k. A.

Bezeichnung: Nr. 2 – Garage (1 Stk.)

Nutzung:	Wohnen			
Marktüblich erzielbare Miete:		1 Stk	50,00 €	600,00 €
Istmiete:				k. A.

2. Zusammenfassung

Erzielbare Marktmiete / Jahr:	9.519,84 €
Ist-Miete / Jahr:	k. A.

3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag basierend auf der Marktmiete / Jahr:	9.520 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr*:	2.627 €
Jahresreinertrag (marktüblich erzielbar):	6.893 €

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A14 Bewirtschaftungskosten

Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
 - Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –
-

1. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	9.520 €
Bewirtschaftungskosten:	-2.627 €
Jährlicher Reinertrag:	6.893 €
Bodenwertverzinsungsbetrag:	-1.327 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	5.566 €
Kapitalisierungsfaktor*:	19,9649
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	111.131 €

2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	111.131 €
Bodenwert des Grundstückes:	53.061 €
Vorläufiger Ertragswert:	164.192 €

3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	164.192 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 02.03.2026:	164.192 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

* Kapitalisierungsfaktor = $((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$ bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
Kapitalisierungsfaktor von 19,9649 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,50 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

Zusammenfassung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	208.586 €	(vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	164.192 €	(unterstützend angewandtes Verfahren)

3. Marktwert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 02.03.2026

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und der angewandten Wertermittlungsverfahren werden der Marktwert nach § 194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

4. Hinweis zur Verwendung

Dieses Exposé wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Scheßlitz, den 06.03.2026

Christian Hofmann

Sachverständiger für
Wertermittlung nach DIN EN ISO/IEC 17024

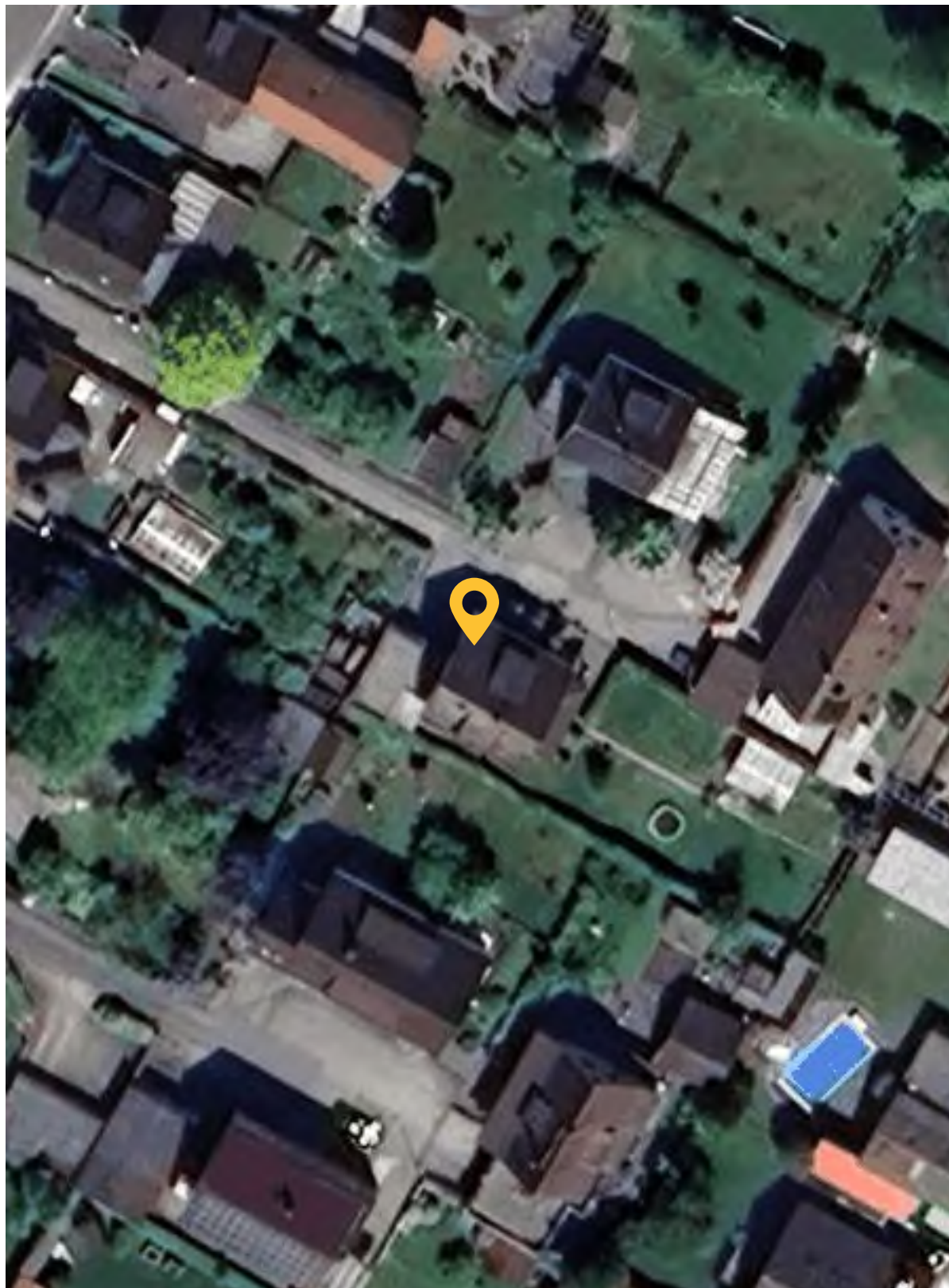
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden nach DIN EN ISO/IEC 17024



A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Am Sportplatz 4, 96465 Neustadt bei Coburg





Nr. 1



Nr. 2
Aussenansicht



Nr. 3

Zustand
Außenanlagen
(Wege, Zäune)



Nr. 4

Zustand Terrasse



Nr. 5

Zustand Terrasse



Nr. 6



Nr. 7
Aussenansicht



Nr. 8

Zustand
Außenanlagen
(Wege, Zäune)



Nr. 9



Nr. 10

Aussenansicht



Nr. 11

Aussenansicht



Nr. 12

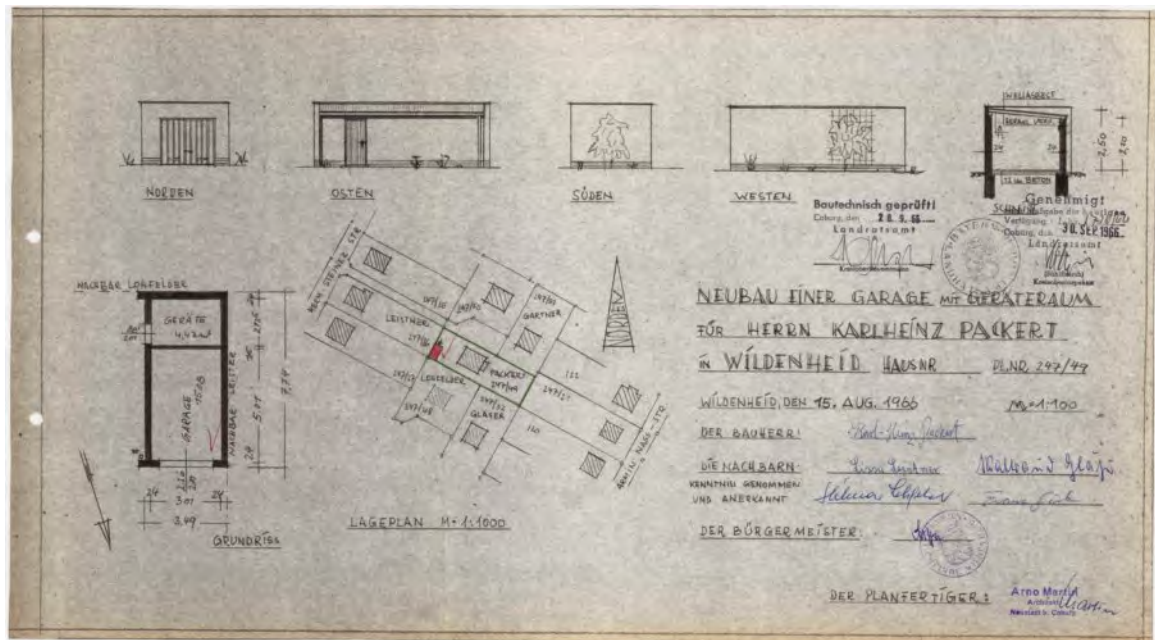
Zustand Garage

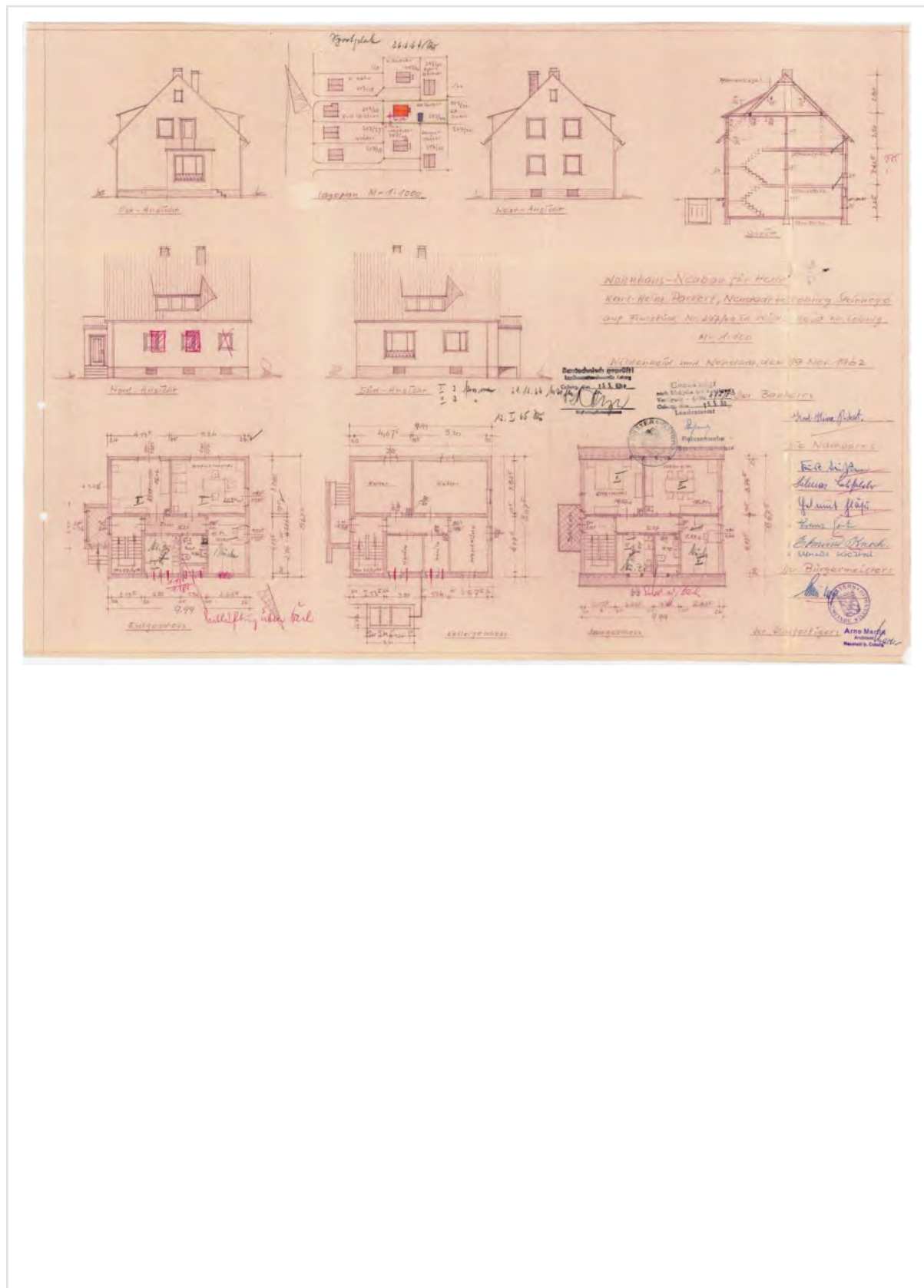


Nr. 13

Aussenansicht

A3 Gebäudeplan





A4 Unterlagensatz

– Herangezogene Unterlagen zum Objekt –

Folgende objektspezifische Unterlagen lagen zur Bewertung vor, bzw. wurden berücksichtigt:

- Bodenrichtwert – zwei Jahre vor dem WEST
- Bodenrichtwert – vor dem WEST
- Flächennutzungsplan
- Grundbuchauszug
- Gebäudepläne / Grundriss(e)
- Flächenaufstellung

Kurzhinweis zu dieser Seite:

– keine weiteren Hinweise –

A5 Geschossfläche

– Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 ImmoWertV –

Zweifamilienhaus

Flächenbezeichnung	Flächenansatz					Fläche in m²
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	9,99 m	x	8,68 m ≈	86,7
Dachgeschoss, ca.:	1,00	x	9,99 m	x	8,68 m ≈	86,7
Gesamt:						173,3

Hinweis zur Ermittlung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) führt zur präziseren Bestimmung des Bodenwerts die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ein. Hierbei werden Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, als oberirdisch und damit nicht als Kellergeschosse betrachtet. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden in der Regel zu 75 % ihrer Fläche angerechnet. Abweichungen sind aufgrund Gegebenheiten ggf. auch gemäß dem Modell des lokalen Gutachterausschusses möglich).

Die ImmoWertV betrachtet die Geschossfläche nicht isoliert, sondern im Kontext baurechtlicher Vorschriften wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Landesbauordnungen. Wichtig ist, dass für die Bodenwertermittlung nicht die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO angewendet wird.

Für die Wertermittlung, insbesondere im Rahmen der ImmoWertV, ist in der Regel das Maß der möglichen baulichen Nutzung relevant. Diest ist darin begründet, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seinem Potenzial bestimmt wird. Die ermittelte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Bodenrichtwertgrundstückes ins Verhältnis gesetzt.

A6 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Zweifamilienhaus

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
Untergeschoss, ca.:	1,00 x 9,99 m x 8,68 m ≈	86,7
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 9,99 m x 8,68 m ≈	86,7
Dachgeschoss, ca.:	1,00 x 9,99 m x 8,68 m ≈	86,7
Gesamt:		260,0

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

A7 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m²
Nfl.	Untergeschoss	Keller	15,59	100 %	15,59
Nfl.	Untergeschoss	Keller	19,89	100 %	19,89
Nfl.	Untergeschoss	TRH	6,41	100 %	6,41
Nfl.	Untergeschoss	Flur	5,53	100 %	5,53
Nfl.	Untergeschoss	Geräte	6,78	100 %	6,78
Nfl.	Untergeschoss	Geräte	4,75	100 %	4,75
Nfl.	Untergeschoss	Waschküche	10,49	100 %	10,49
Untergeschoss:					69,44
Nfl.	Erdgeschoss	TRH	6,41	100 %	6,41
Nfl.	Erdgeschoss	WF	3,82	100 %	3,82
Erdgeschoss:					10,23
Nfl.	Dachgeschoss	TRH	6,41	100 %	6,41
Dachgeschoss:					6,41
Gesamte Nutzfläche:					86,08

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m²
Wfl.	Erdgeschoss	Eltern	16,06	100 %	16,06
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnzimmer	20,44	100 %	20,44
Wfl.	Erdgeschoss	Flur	5,21	100 %	5,21
Wfl.	Erdgeschoss	Küche	6,93	100 %	6,93
Wfl.	Erdgeschoss	Bad	4,86	100 %	4,86
Wfl.	Erdgeschoss	Kind	10,90	100 %	10,90
Erdgeschoss:					64,40
Wfl.	Dachgeschoss	Eltern	14,56	100 %	14,56
Wfl.	Dachgeschoss	Wohnen	18,81	100 %	18,81
Wfl.	Dachgeschoss	Flur	5,37	100 %	5,37
Wfl.	Dachgeschoss	Küche	6,54	100 %	6,54
Wfl.	Dachgeschoss	Bad	4,48	100 %	4,48
Wfl.	Dachgeschoss	Kind	8,83	100 %	8,83
Dachgeschoss:					58,59

Gesamte Wohnfläche:	122,99
----------------------------	---------------

Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:	209,07
--	---------------

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A8 Zeitwert Einzelgaragen

– Anlage zur Sachwertermittlung –

Ermittlung des Zeitwerts des (Neben)gebäudes

Wertermittlungstichtag (WEST):	02.03.2026
Erstellungsjahr:	1966
Gesamtnutzungsdauer (GND – gemäß ImmoWertV):	60
Restnutzungsdauer (RND – angeglichen an die RND des Hauptgebäudes):	28
Gebäudegröße, Länge x Breite, ca:	7,7m x 3,5m ≈ 27,0m ²
Gebäudetyp, gemäß ImmoWertV:	Einzelgaragen
Einstufung nach Standardstufen 3-5:	Stufe 3 Stufe 4 Stufe 5 100 %
Kostenkennwert / m ² , vor Anpassungen (nach ImmoWertV):	485 €
x Baupreisindex:	1,907
x Regionalfaktor (wie Hauptgebäude):	1,016
Kostenkennwert / m ² , nach Anpassungen:	940 €
x Fläche:	27,0 m ²
Herstellungskosten:	25.372 €
abzgl. Alterswertminderung 28 / 60 Jahre	13.532 €
Sachwert:	11.840 €

Hinweis zu dieser Seite

Bei obiger Berechnung wurde unterstellt, dass die Restnutzungsdauer an die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes angeglichen wurde. Dementsprechend wurde die Abschreibung dieser baulichen Anlage umgelegt, und der daraus verbleibende Zeitwert ermittelt.

Der Zeitwert wird in der Gesamtberechnung der baulichen Anlagen berücksichtigt.

A9 Sachwertfaktor – Ermittlung

- Marktanpassungsfaktor anhand markt- und objektspezifischer Merkmale –
- Sachwertfaktor nach dem Modell der REZEN Bewertungssoftware –

1. Rahmenparameter zum Markt

Aus den folgenden, sachverständig eingeschätzten Parametern zum Marktumfeld wird eine interne Kurve errechnet, welche im nächsten Schritt die in der zweiten Tabelle ermittelten Faktoren zu den Objektmerkmalen beeinflusst.

Marktentwicklung		
Klar rückläufig	★ ★ ★ ★ ★	Klar positiv
Urbanität		
Klar ländlich	★ ★ ★ ★ ★	Im Stadtzentrum
Gentrifizierung		
Keinerlei Verdrängung erkennbar	★ ★ ★ ★ ★	Starke Verdrängung erkennbar
Angebotssituation		
Käufermarkt – extremes Überangebot	★ ★ ★ ★ ★	Verkäufermarkt – extreme Verknappung
Soziales Milieu (vereinfachte Darstellung)		
Geringe Kaufkraft, geringeres Bildungsniveau	★ ★ ★ ★ ★	Äusserst hohe Kaufkraft, starkes Bildungsniveau

2. Berücksichtigung der Objektmerkmale

Basis der Ermittlung der folgenden Faktoren ist das Modell, das der Gutachterausschuss der Stadt München in dessen Jahresberichten veröffentlicht, und für die folgenden Objektmerkmale jeweils eigene, objektbezogene Faktoren anbietet. REZEN lehnt sich an diese Vorgehensweise an. Die einzelnen Faktoren werden über die obigen Marktparameter nach oben oder unten angepasst.

Wohnlage	0,97
Je besser die Lage, desto höher der Faktor.	
Baujahr / Modernisierung	1,00
Faustformel: je besser saniert, desto höher Faktor.	
Wohnfläche	1,14
Je kleiner die Wohnfläche, desto höher der Faktor.	
Gebäudeart	1,05
EFH geringer, DHH und REH höher, RMH höchster Faktor.	
Grundstücksgröße	1,00
Je kleiner das Grundstück, desto höher der Faktor.	
Restnutzungsdauer	1,07
Je höher die Nutzungsdauer, desto höher der Faktor.	
Bodenwertanteil	1,19
Je niedriger der Bodenwertanteil, desto höher der Faktor.	

3. Ermittelter Sachwertfaktor (Mittelw. aus Merkmale) – Ø: 1,06

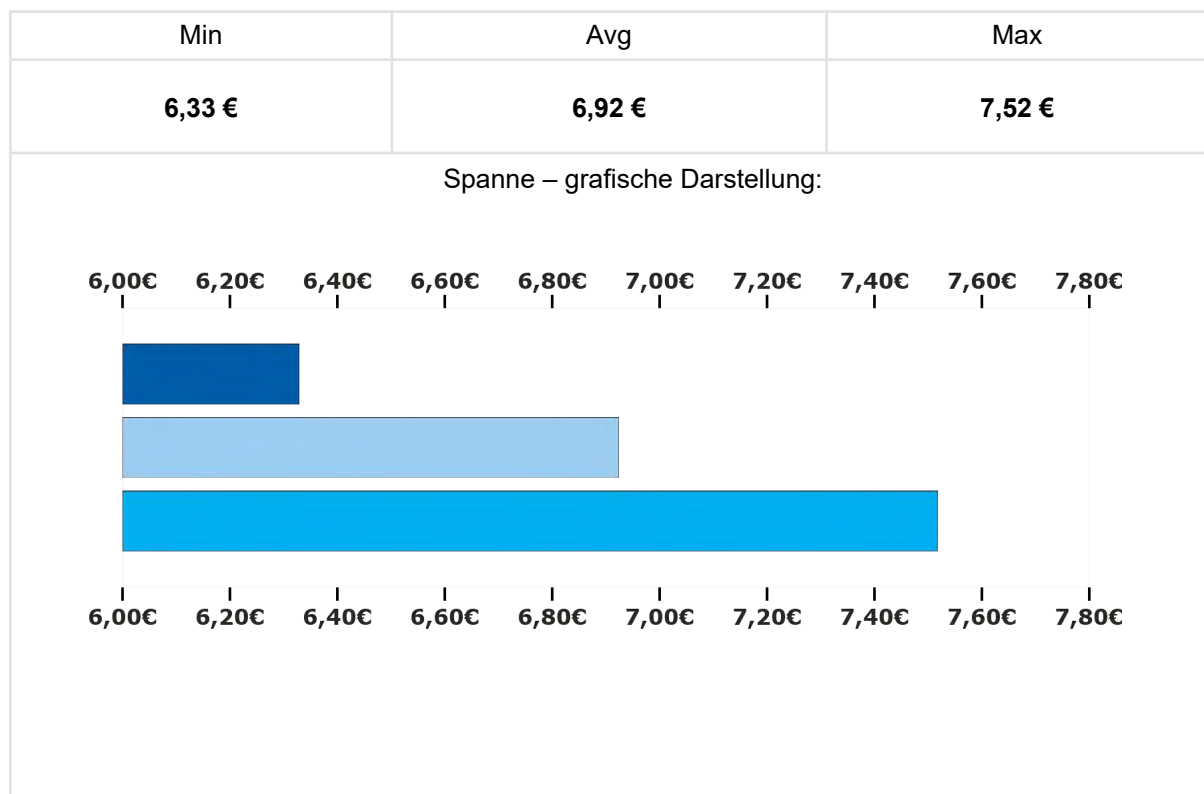
A10 Vergleichspreise Mietobjekte – Machine-Learning (KI)

- Quelle: bulwiengesa GmbH, Berlin –
- Vergleichspreise erstellt durch künstliche Intelligenz –

A101. Machine-Learning-Preis | Parameter zum Abruf

Adresse: **Am Sportplatz 4, Neustadt be...**
Kauf/Miete: **Miete**
Ausstattung: **Durchschnitt**
Baujahr: **1995**
Fläche: **150,00 m²**

A102. Machine-Learning-Preis | Ergebnis zum Abruf, Preisspanne inkl. Streuung



Hinweis zu dieser Aufstellung

Datenabruf von Machine-Learning-Preisen bei bulwiengesa GmbH, Berlin.
Der Abruf erfolgte am: 18.02.2026 19:39:22 (Zeitstempel).

Es wird Bezug genommen auf die Beleihungswertermittlungsverordnung (BeiWertV), die nach Art. 3, § 19 (2) den Einsatz von computerunterstützten, datenbankbasierten Vergleichspreisen grundsätzlich zulässt.

A11 Erträge – Ermittlung der marktüblichen Vergleichsmiete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise – bulwiengesa:	6,92 €
Deep Research – Google Gemini:	8,25 €
Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:	7,59 €

2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität	-0,30 €
Ausstattungsqualität	-0,76 €
Energieeffizienz	-0,38 €
Repräsentation	-0,30 €
Markmiete pro m², netto – Einschätzung:	5,84 €

Hinweis zur Ermittlung

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

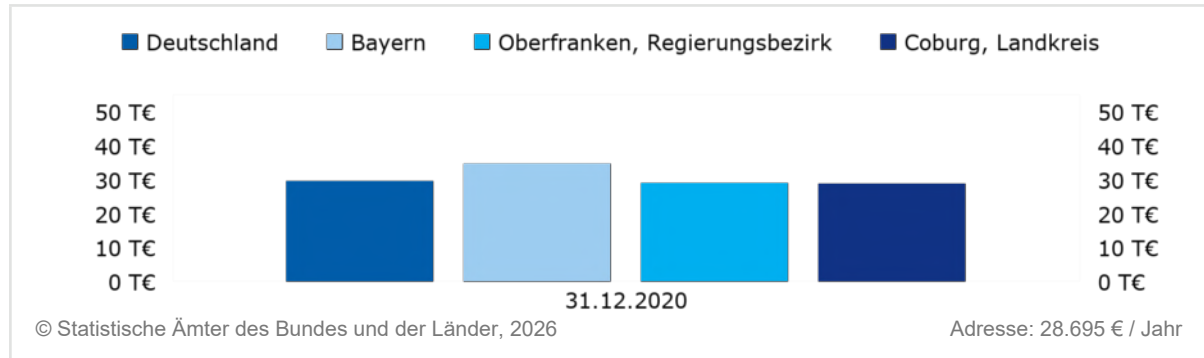
Die Anpassung der aus Vergleichsquellen abgeleiteten Durchschnittsmiete erfolgt unter Berücksichtigung des unterdurchschnittlichen Instandhaltungs- und Ausstattungsstandards, der veralteten Sanitärbereiche, der Ölzentralheizung sowie der eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Dachgeschoss. Insgesamt ist eine deutliche, jedoch marktübliche Abwertung gegenüber modernisierten Vergleichsobjekten sachgerecht.

A12 Amtliche Statistik zur Lage

– Abruf zur Objektadresse: Am Sportplatz 4, 96465 Neustadt bei Coburg –

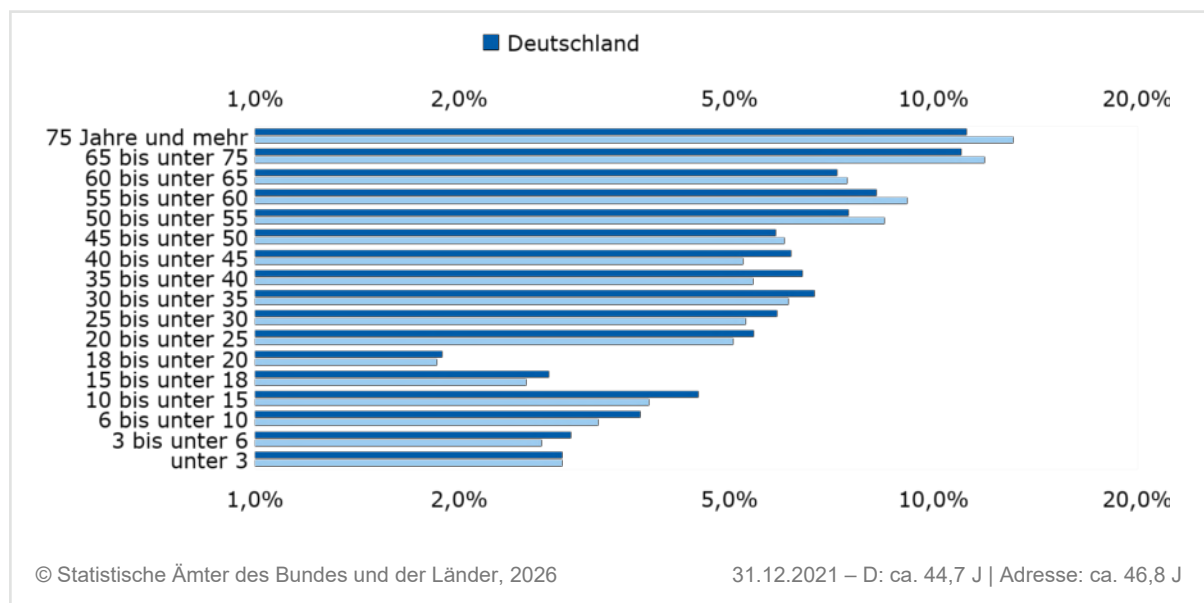
Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ -3 % unter Bundesdurchschnitt



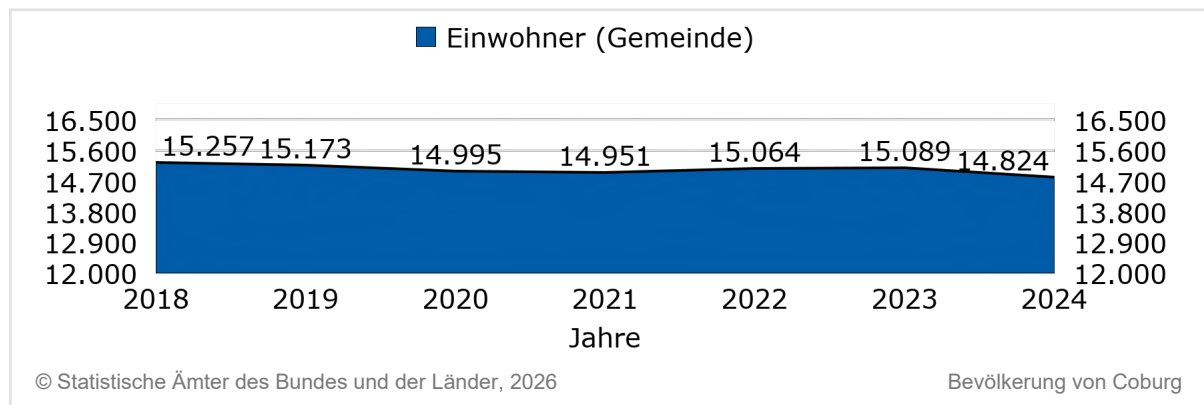
Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ 2,1 Jahre über Bundesdurchschnitt

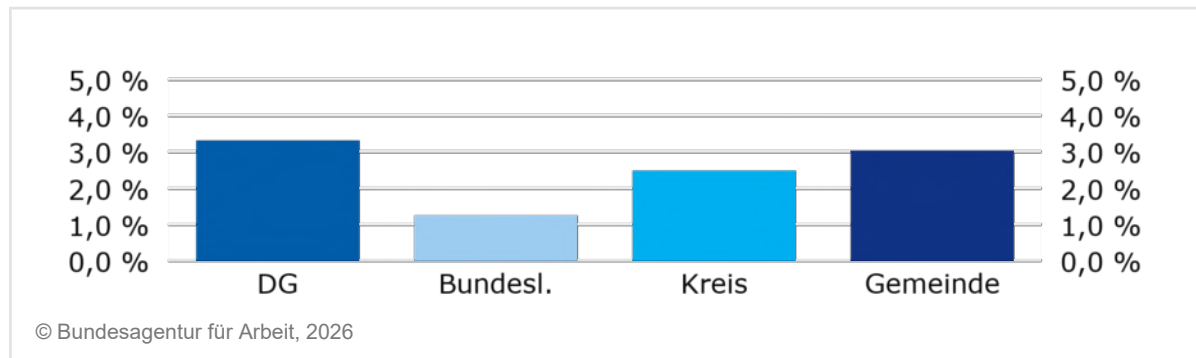


Bevölkerungsveränderung | Anzahl

Zuzug von 2,84 % über acht Jahre

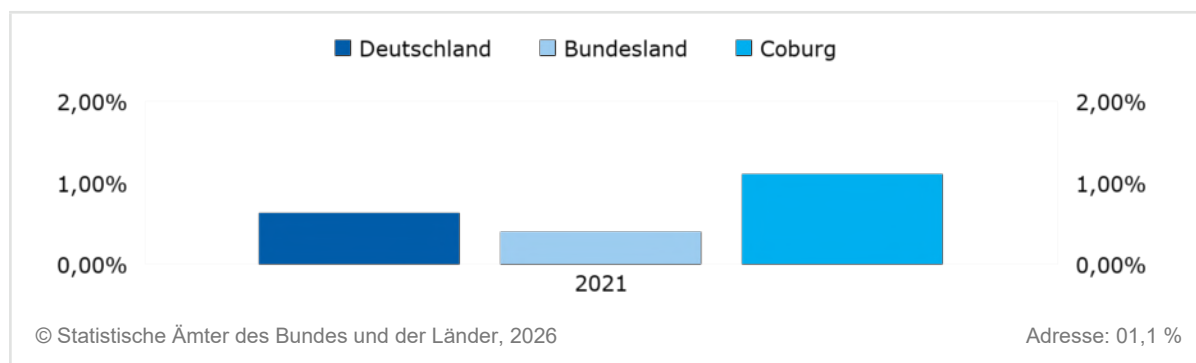


Arbeitslose | Quote in Proz.



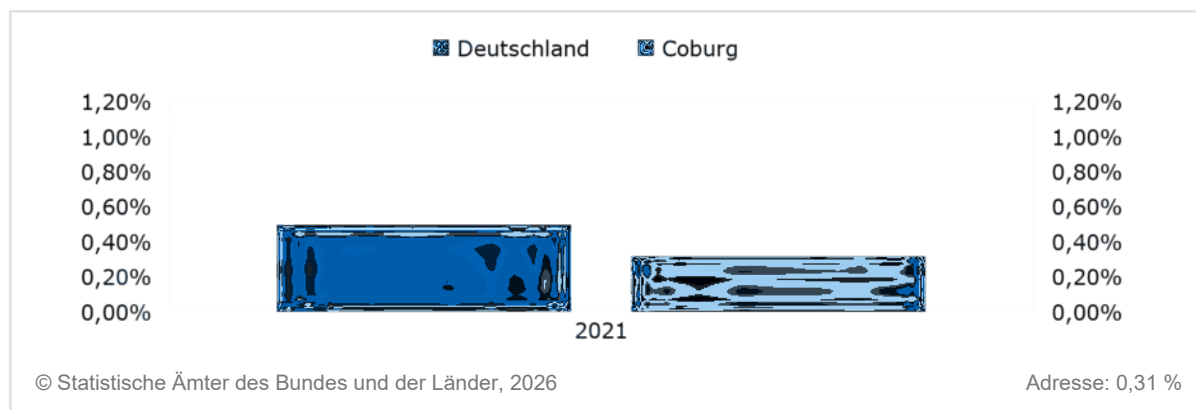
Sozialhilfe | Empfänger in Proz.

≈ 76 % über Bundesdurchschnitt



Asylbewerbergesetz | Leistungsempfänger in Proz.

≈ -36,2 % unter Bundesdurchschnitt



A13 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz: **2,50 %**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

A14 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	366,00 €	366,00 €
Garagen und Stellplätze:	2 Stk	48,00 €	96,00 €
Zwischensumme:			462,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	123,0 m²	14,30 €	1.758,90 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	2 Stk	108,00 €	216,00 €
Zwischensumme:			1.975,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	9.519,84 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	190,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	462 €
Instandhaltungskosten:	1.975 €
Mietausfallwagnis:	190 €
Betriebskosten:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	2.627 €

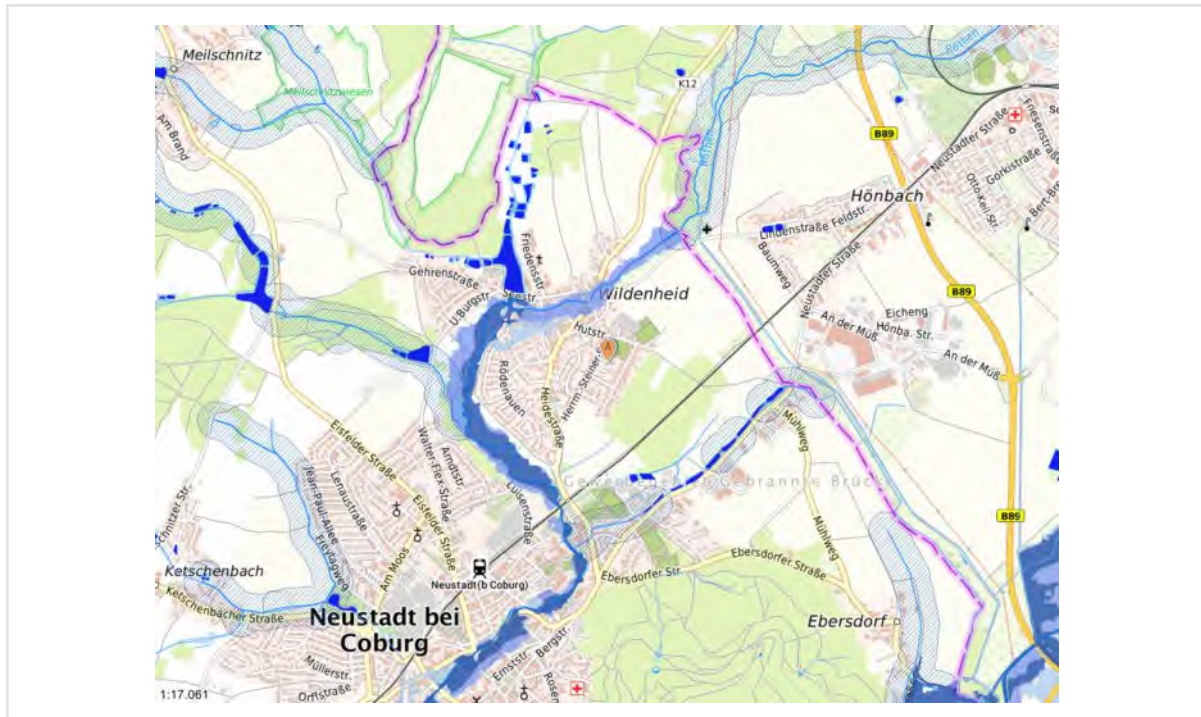
Hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5901 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 122,6 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

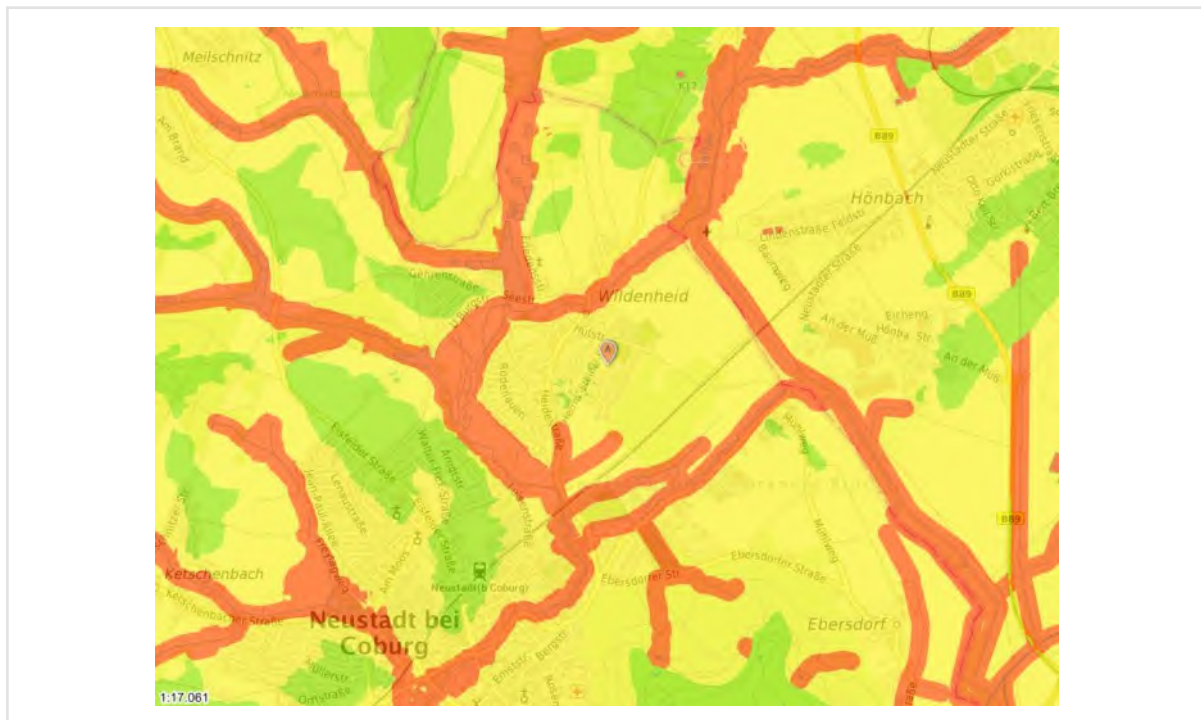
A15 Umweltrisikio – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Am Sportplatz 4, 96465 Neustadt –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

A16 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Bayerische Bauordnung

(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A16 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A17 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A18 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A19 Erklärung zur Verwendung technischer Hilfsmittel, Datensicherheit

– Transparenz, Infrastruktur und Methodik bei der Gutachtenerstellung –

Um dem Anspruch an höchstmögliche Präzision, Effizienz und sprachliche Konsistenz bei der Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens gerecht zu werden, wurde im Erstellungsprozess die spezialisierte Fachsoftware REZEN eingesetzt. Die Software integriert Technologien der generativen künstlichen Intelligenz (Google Gemini via Vertex AI Enterprise), fungiert hierbei jedoch strikt als redaktionelles Assistenzsystem. Die durch das System generierten Textentwürfe basieren nicht auf allgemeinen Trainingsdaten, sondern ausschließlich auf den objektspezifischen Informationen (bis zu 100.000 Zeichen Kontextdaten), die vom Sachverständigen zuvor explizit erhoben, berechnet und validiert wurden. Es wird hiermit versichert, dass die KI keine autonome Wertermittlung durchführt. Die Hoheit über alle wertrelevanten Parameter, mathematischen Ansätze, Liegenschaftszinssätze sowie die finale Ableitung des Verkehrswertes verbleibt ausnahmslos beim unterzeichnenden Sachverständigen.

Der Schutz der sensiblen Objekt- und Personendaten wird durch eine zweistufige Sicherheitsarchitektur gewährleistet, die im vollen Einklang mit der DSGVO steht und die Vertraulichkeit der Gutachteninhalte technisch absichert.

Datenhaltung (Data at Rest): Die dauerhafte Speicherung und Verwaltung aller Gutachtendaten erfolgt verschlüsselt und physikalisch in Deutschland auf ISO-27001-zertifizierten Hochsicherheits-Servern der Hetzner Online GmbH. Diese Daten unterliegen deutschem Recht und sind durch mehrstufige Firewalls gegen Zugriff Dritter geschützt.

Datenverarbeitung (Data in Transit): Für die Textgenerierung werden notwendige Datenfragmente temporär an eine geschützte Enterprise-Umgebung von Google Cloud übermittelt. Hierbei greift vertraglich und technisch das Prinzip des Stateless Processing: Die übermittelten Daten werden unmittelbar nach der Generierung des Textvorschlags irreversibel aus dem Arbeitsspeicher der KI gelöscht. Es findet kein Training der KI-Modelle statt; das Wissen über das Bewertungsobjekt fließt zu keinem Zeitpunkt in das "Gedächtnis" der KI ein.

Ungeachtet der technologischen Unterstützung gilt für das gesamte Werk uneingeschränkt das Prinzip der menschlichen Letztentscheidung („Human-in-the-Loop“). Der Einsatz der Software dient der Simulation eines hochfrequenten Prüf- und Formulierungsprozesses, ersetzt jedoch nicht die gutachterliche Würdigung. Jeder durch die Software vorformulierte Textbaustein wurde durch den unterzeichnenden Sachverständigen gelesen, fachlich auf Plausibilität geprüft und kritisch hinterfragt. Wo notwendig, wurden maschinelle Vorschläge korrigiert, ergänzt oder verworfen. Die finale inhaltliche und rechtliche Verantwortung für die Richtigkeit der Tatsachenfeststellungen, die Schlussfolgerungen und das festgestellte Wertergebnis liegt somit ausschließlich beim Sachverständigen, dessen persönliche Gutachterpflicht und Unabhängigkeit durch den Einsatz der Software unberührt bleibt.

A20 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einer mangelhaften Wertermittlung beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch der Auftraggeberin wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch die Auftraggeberin.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie von der Auftraggeberin benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die von der Auftraggeberin vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.