



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

unbebaute Grundstück



Gemarkung Niederfüllbach | Flurstück 248/11 | Nähe Rosenweg | 96489 Niederfüllbach

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

31.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg
Aktenzeichen: 3 K 2/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 30. Mai 2023

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Inhaltsverzeichnis des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks	3
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	3
2.2	Lagebeschreibung.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht	4
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	5
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	6
3	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	6
3.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	6
3.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	6
4	Anlagen.....	7

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. 248/11 in der Gemarkung Niederfüllbach, als unbebautes Grundstück, aktuell genutzt als Gartenland.	
Objektanschrift	Nähe Rosenweg 96489 Niederfüllbach	
Grundbuch	Amtsgericht Coburg Grundbuch von Niederfüllbach Band 22 Blatt 752 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 3: Grundstück Flst. 248/11; Nähe Rosenweg, Gebäude- und Freifläche zu 348 m ²	
Derzeitige Nutzung	Das Grundstück wurde zum Bewertungsstichtag als Gartenland genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.	
Grundstücksgröße	348 m ² (lt. Grundbuch)	
Zubehör gem. § 97 BGB	<u>Hinweis:</u> 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. Eventuell geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird an dieser Stelle ggf. gesondert ausgewiesen.	

Auf dem Bewertungsgrundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ein Gartenhaus in Holzbauweise mit Stahlblechdach vorhanden. Das Gartenhaus war auf einer Terrassenfläche aufgestellt, vermtl. ohne Fundamentierung. Das Gartenhaus hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten **Restwert von rd. 3.000 €**. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Niederfüllbach | Band 22 | Blatt 752

Bestandsverzeichnis / Erste und Zweite Abteilung

Im Bestandsverzeichnis ist unter lfd. Nr. 3 das bewertungsgegenständliche Grundstück Flst. 248/11 mit der Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche und einer Grundstücksgröße von 348 m² eingetragen. Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe aktuellen Grundbuchauszug im Anhang dieses Gutachtens. Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuchs (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor. In II. Abteilung des Grundbuchs sind keine wertrelevanten Eintragungen vorhanden.

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 Grundbuchs (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

2.2 Lagebeschreibung

- Ort: Niederfüllbach ist eine Gemeinde im Südosten des oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die Gemeinde ist Mitglied in der 1978 gegründeten Verwaltungsgemeinschaft Grub am Forst und umfasst ca. 1.489 Einwohner (Stand 31.12.2021). Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Oberzentrum Coburg beträgt ca. 7 km. Die Gemeinde Niederfüllbach schließt nördlich direkt an den Coburger Stadtteil Creidlitz an. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Oberzentrum Bamberg beträgt ca. 37 km (alle Entfernungen in Luftlinie). In der Gemeinde Niederfüllbach befindet sich eine Kindertageseinrichtung. In der Gemeinde Grub am Forst befinden sich eine allgemeinbildende Schule und zwei Kindertageseinrichtungen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021).
- Nähere Umgebung: Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen Ortsgebiet von Niederfüllbach, in ca. 300 m Entfernung zum Schloss mit Schlosspark und Schlosskirche. Das nähere Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauungen aus Ein- und Zweifamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise geprägt. Es liegt überwiegend ein Wohngebietscharakter vor.
- Straße: Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Rosenweg“ gesichert, die an der nordwestlichen Grundstücksecke mit einem Wendehammer endet. Die Straße „Rosenweg“ ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung der direkt anliegenden Wohngrundstücke. Die Straße ist für ihren eingeschränkten Erschließungszweck entsprechend schmal ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Verkehrsanbindung: Von der Gemeinde Niederfüllbach aus besteht eine Bus- und Bahnbindung an die Stadt Coburg. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Bundesstraßen B 303 und B 4 im Umkreis von 1 km sowie die Bundesautobahn A 73 mit der Anschlussstelle Ebersdorf in ca. 4 km östlicher Entfernung. Insgesamt besteht eine mittlere bis gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen: Auf Grund der Lage in zweiter Reihe zu Durchfahrtsstraßen, ist mit entsprechend geringen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind im Gemeindebereich von Niederfüllbach überwiegend gegeben und vom Bewertungsobjekt aus teils fußläufig oder mit dem Pkw und öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde elementar vorhanden. Grundschulen, weiterführende Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen sind im benachbarten Oberzentrum Coburg erreichbar. Insgesamt ist von einer mittleren bis guten Wohnlage in einem Wohngebiet auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Niederfüllbach/Grub a. Forst befindet sich das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Am Vogelherd“, rechtskräftig seit 1967, gem. § 30 (3) Baugesetzbuch BauGB. Die sonstigen baurechtlichen Anforderungen richten sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der

Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Im behördlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft der Bereich um das Bewertungsobjekt als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Ortsnebenstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, keine Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen sind verml. nicht oder nur eingeschränkt vorhanden

Nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Niederfüllbach/Grub a. Forst bestehen keine Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge oder sonstiger kommunaler Abgaben. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird 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 Coburg sind hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks Flst. 208/76 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück mit Hanglage in nördlicher Richtung
Form: Grundstück L-förmig geschnitten
Grundstückstiefe im Mittel ca. 15 m
Grundstücksbreite im Mittel ca. 20 m
Grundstücksgröße ca. 348 m² (gem. Grundbuchauszug)

Das Grundstück ist unbebaut und wird zum Bewertungsstichtag als Gartenfläche genutzt. Es ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Geländeböschung angelegt, bestehend aus Natursteineinfassungen und Natursteintreppenlauf sowie Pflanzbeeten mit Hackschnitzelschüttungen und Buschbepflanzungen. Im Gartenbereich sind Rasenflächen, Büsche und ein kleinerer Baubestand vorhanden. Im nördlichen Grundstücksbereich war eine befestigte Terrassenfläche aus Betonsteinplatten vorhanden, an der östlichen Grundstücksgrenze war eine einfache Holzlagerstelle vorhanden. Auf dem Terrassenbereich wurde ein Gartenhaus in Holzbauweise, soweit ersichtlich ohne Fundamente, aufgestellt (siehe auch Abschnitt 1, Zubehör).

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft des Bayer. Landesamt für Denkmalschutz (Denkmal-Atlas) bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Denkmalschutzaflagen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Niederfüllbach/Grub a. Forst nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Flst. 248/11 ist unbebaut und wird aktuell als Gartenfläche genutzt. Die Lage im Ortsgebiet von Niederfüllbach ist als mittlere bis gute Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit 348 m² gering dimensioniert, eine eigenständige Bebauung wäre mit kleineren Einschränkungen noch möglich. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 30(3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB im Bereich eines einfachen Bebauungsplans und ist nach dessen Festlegungen und dem allgemeinen Ortsbild der umliegenden Bebauung zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

3.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Grundstück wurde zum Bewertungstichtag als Gartenland genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.

3.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsgebiet von Niederfüllbach, im Landkreis Coburg. Das Grundstück ist unbebaut und wurde zuletzt als Gartenfläche genutzt. Aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften ist insgesamt von einer durchschnittlichen Marktngängigkeit in einem insgesamt noch ausgeglichenen Markttumfeld auszugehen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Bestands-verzeichnis	Ifd. Nr. 3	Zwischen-summe	Gesamt-summe
Flurstück	248/11		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	31.000 €		31.000 €
Werteneinfluss aus - GB Abt. II	0 €		
Zwischensumme	0 €		0 €
Rundung	0 €		
Gesamtsumme	0 €		0 €
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	31.000 €		31.000 €

4 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Süden auf das Bewertungsgrundstück
(rot markiert), mit Zufahrtsweg vom Rosenweg



Blick von Norden auf das Bewertungsgrundstück
(rot markiert)



Bepflanzung des Bewertungsgrundstücks



Terrasse mit Gartenhaus, vermtl. ohne Fundamentierung,
(ggf. Zubehör, siehe Abschnitt 1)

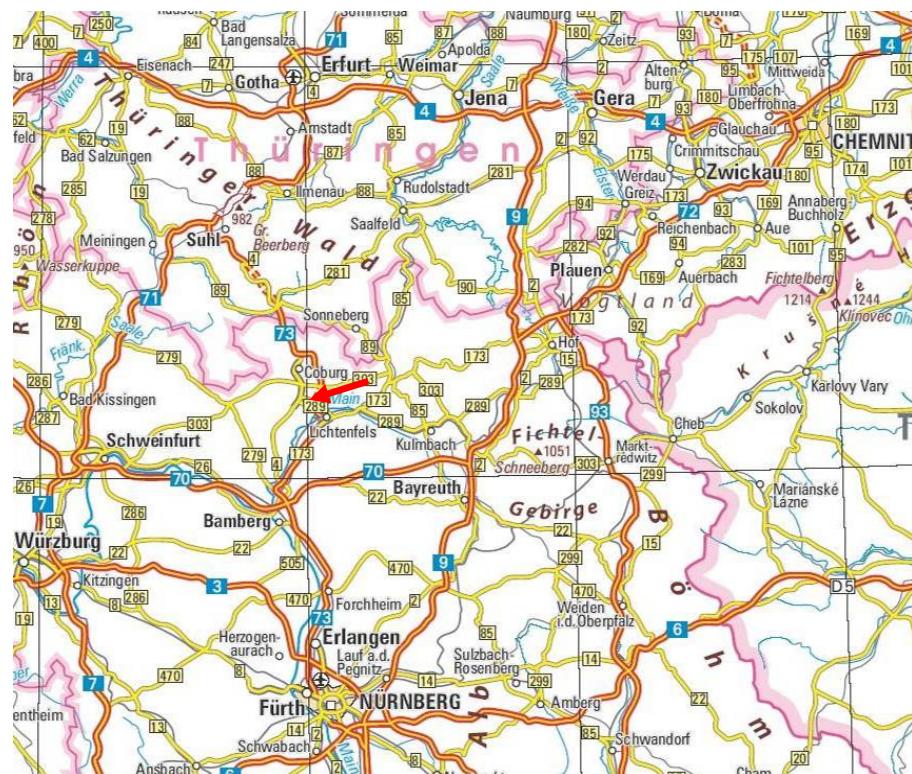


Östlicher Grundstücksbereich mit Holzlagerplatz



Treppenanlage und Hangsicherung
an der südlichen Grundstücksgrenze

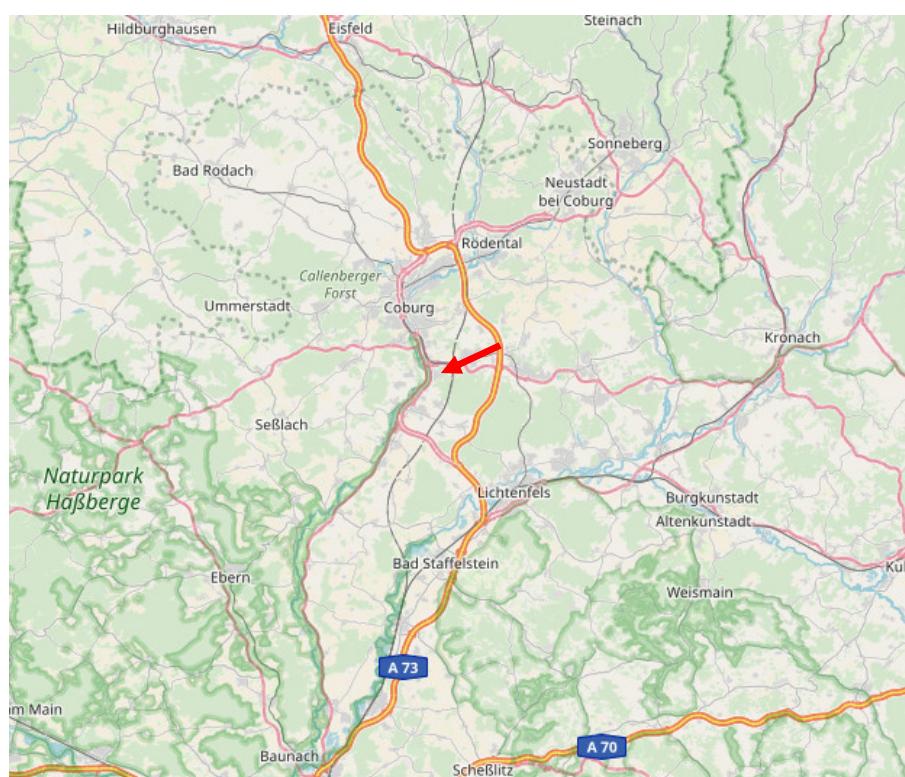
Makrolage: Niederfüllbach



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

Aktualität: 2008, Datenbezug über www.bkg.bund.de

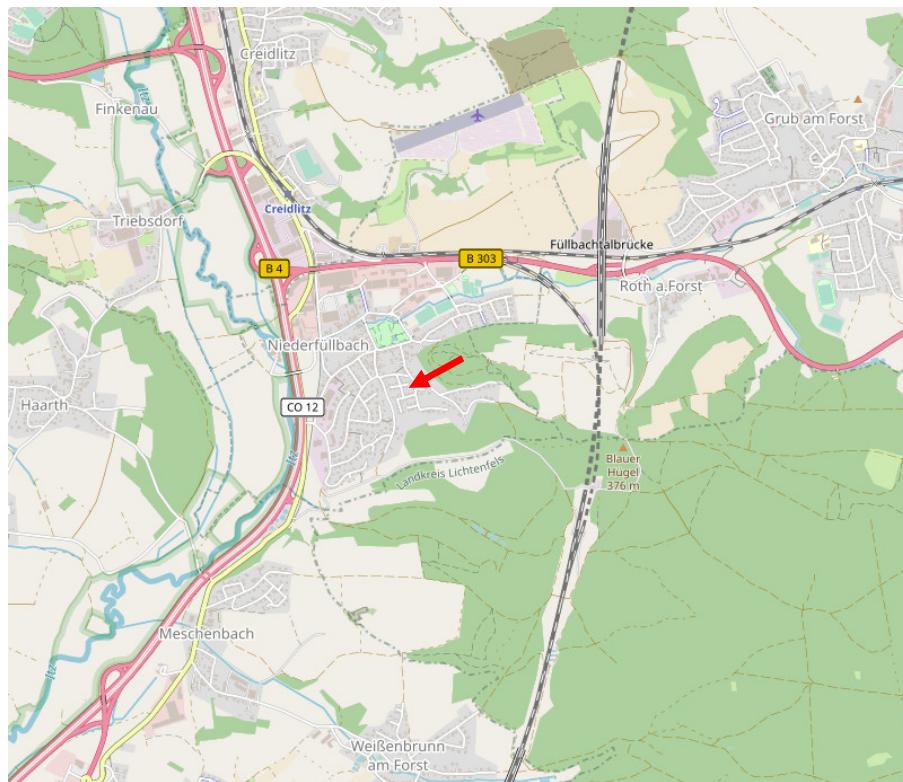


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

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

Aktualität: Datenabruf Online 05/2023

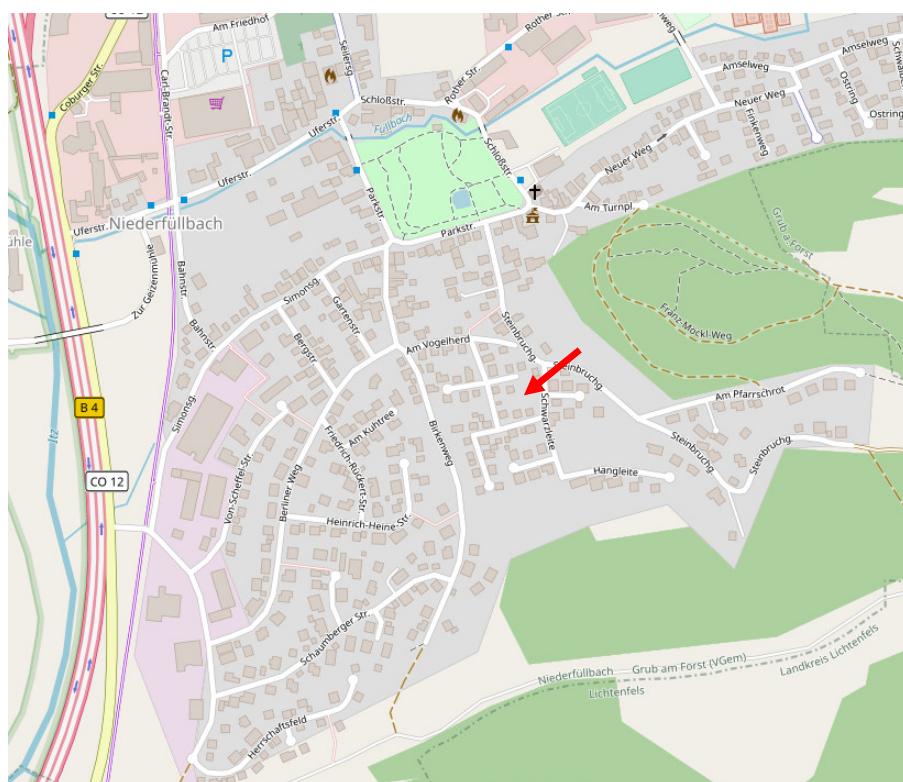
Mikrolage: Niederfüllbach



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 05/2023



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 05/2023

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

