



**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  
**Dreifamilienhaus nebst Garagen**  
bebaute Grundstück



Gemarkung Coburg | Flurstück 3445/5 | Bergstraße 22 | 96450 Coburg

**BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT**

**710.000 €**

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 3 K 8/24

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 22. Oktober 2024

---

**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**

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

## Inhaltsverzeichnis

### des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks.....	5
2.1	Grundbuchamtliche Angaben.....	5
2.2	Lagebeschreibung.....	5
2.3	Bau-/Planungsrecht.....	6
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	7
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.....	7
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks.....	8
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....	8
3.1	Vorbemerkung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung.....	8
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	9
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten.....	17
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge.....	17
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten.....	18
5	Anlagen.....	19

#### **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	<p>Grundstück Flst. 3445/5 in der Gemarkung Coburg, bebaut mit einem Dreifamilienhaus nebst Garagen. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Mansarddach, tlw. Satteldach und Walmdach, errichtet und besteht aus einem Untergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss (Hochparterre), Mansardengeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.</p> <p>An der Südwestseite besteht ein Anbau in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus einem Untergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss (Hochparterre) und einem ausgebauten Dachgeschoss. An der südöstlichen Gebäudeseite wurde im Untergeschoss ein Wintergarten in Holz- und Massivbauweise mit Pultdach angebaut.</p> <p>Straßenseitig befinden sich an der Grundstücksgrenze zwei Doppelgaragen in Massivbauweise mit Walmdach.</p>																								
Objektanschrift	Bergstraße 22   96450 Coburg																								
Grundbuch	<p>Amtsgericht Coburg   Grundbuch von Coburg   Band 447   Blatt 17463 Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: Flurstück 3445/5, Bergstraße 22; Wohnhaus, Nebengebäude, (tlw. auf Flst. 3450, überbaute Fläche =0,2 m²), Hofraum, Garten <span style="float: right;">zu 1.000 m²</span></p>																								
Baujahr	<p>Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. 1899 bis 1910 Anbau Wohnhaus vermtl. um 1950 Garage vermtl. um 1953, Garagenanbau vermtl. um 1957 Renovierungen im Untergeschoss vermtl. in den 1980er Jahren Anbau Wintergarten und Balkone vermtl. in den 1980er Jahren Renovierungen im Erdgeschoss vermtl. um 2015</p>																								
Derzeitige Nutzung	<p>Wohnung im Untergeschoss und Anbaubereich leerstehend. Wohnung im Erdgeschoss vermietet, siehe hierzu auch Abschnitt 6.1. Wohnung im Mansardengeschoss eigengenutzt.</p> <p>Soweit bekannt und ersichtlich, besteht kein Gewerbebetrieb. Nähere Angaben zur Mieterin gehen der Auftraggeberin in gesondertem Schreiben zu.</p>																								
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein vermögensgerechtes Aufmaß vorzunehmen. In den Wohnflächen sind Balkone mit einem 1/4-Flächenanteil berücksichtigt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück Flst. 3445/5 Wohnhaus</th> <th style="text-align: center;">Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th style="text-align: center;">Wohnfläche (WoFl)</th> <th style="text-align: center;">Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Untergeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 171 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 65 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 55 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 171 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 127 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Mansardengeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 165 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 118 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 126 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 95 m²</td> </tr> <tr> <td><b>Wohnhaus gesamt:</b></td> <td style="text-align: center;"><b>ca. 633 m²</b></td> <td style="text-align: center;"><b>ca. 310 m²</b></td> <td style="text-align: center;"><b>ca. 150 m²</b></td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 3445/5 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Untergeschoss	ca. 171 m²	ca. 65 m²	ca. 55 m²	Erdgeschoss	ca. 171 m²	ca. 127 m²	ca. 0 m²	Mansardengeschoss	ca. 165 m²	ca. 118 m²	ca. 0 m²	Dachgeschoss	ca. 126 m²	ca. 0 m²	ca. 95 m²	<b>Wohnhaus gesamt:</b>	<b>ca. 633 m²</b>	<b>ca. 310 m²</b>	<b>ca. 150 m²</b>
Grundstück Flst. 3445/5 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																						
Untergeschoss	ca. 171 m²	ca. 65 m²	ca. 55 m²																						
Erdgeschoss	ca. 171 m²	ca. 127 m²	ca. 0 m²																						
Mansardengeschoss	ca. 165 m²	ca. 118 m²	ca. 0 m²																						
Dachgeschoss	ca. 126 m²	ca. 0 m²	ca. 95 m²																						
<b>Wohnhaus gesamt:</b>	<b>ca. 633 m²</b>	<b>ca. 310 m²</b>	<b>ca. 150 m²</b>																						

	Grundstück Flst. 3445/5	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
	Wohnhausanbau	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)
	Untergeschoss	ca. 42 m <sup>2</sup>	ca. 31 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	ca. 42 m <sup>2</sup>	ca. 32 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	ca. 42 m <sup>2</sup>	ca. 28 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Wohnhausanbau gesamt:	ca. 126 m <sup>2</sup>	ca. 91 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Grundstück Flst. 3445/5	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
	Wintergarten	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)
	Untergeschoss	ca. 45 m <sup>2</sup>	ca. 37 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Wintergarten gesamt:	ca. 45 m <sup>2</sup>	ca. 37 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Grundstück Flst. 3445/5	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
	Doppelgaragen	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)
Erdgeschoss	ca. 85 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 72 m <sup>2</sup>	
Doppelgaragen gesamt:	ca. 85 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 72 m <sup>2</sup>	
Zubehör gem. § 97 BGB	<p>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.</p> <p>In der Wohnung im Untergeschoss und Wohnhausanbau war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten Restwert von ca. 2.000 €. Die Eigentumsverhältnisse der Kücheneinrichtung sind nicht bekannt. Der Restwert der Küche wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> <p>In der Wohnung im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung steht nach Auskunft zum Ortstermin im Eigentum der Mieterin. Ein Restwert wird nicht ausgewiesen.</p> <p>In der Wohnung im Mansardengeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus älteren Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung <u>keinen</u> wirtschaftlichen Restwert.</p>			

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Coburg | Band 447 | Blatt 17463

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flurstück 3445/5; Bergstraße 22, Wohnhaus, Nebengebäude  
(tlw. auf Flst. 3450, überbaute Fläche = 0,2 m<sup>2</sup>)  
Hofraum, Garten zu 1.000 m<sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuches (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

#### Zweite Abteilung

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 8/24); eingetragen am 08.02.2024.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers/Miteigentümers über das Grundstück verfügen, d.h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

#### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

### 2.2 Lagebeschreibung

**Ort:** Coburg ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken und gleichzeitig Sitz des Landratsamts Coburg. Bis 1918 war die Stadt Coburg als Residenzstadt der Herzöge von Sachsen-Coburg bekannt. Heute bildet die Hochschul- und Europastadt im Norden Bayerns ein Oberzentrum mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Landestheater, Landesbibliothek, Klinikum und vielen verschiedenartigen Schulen. Die Stadt Coburg ist in 13 Stadtteile gegliedert und umfasst ca. 42.139 Einwohner (Stand 31.12.2023). Davon entfallen auf die Kernstadt ca. 27.000 Einwohner. Die nächsten Großstädte sind Erfurt (etwa 80 km Luftlinie nördlich), Würzburg (etwa 90 km südwestlich) und Nürnberg (etwa 90 km südlich). Im Stadtgebiet von Coburg befinden sich insgesamt 20 allgemeinbildende Schulen, darunter 4 Gymnasien und eine Waldorfschule, 24 berufliche Schulen, eine Hochschule, 26 Kindertageseinrichtungen sowie 6 stationäre Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2023).

**Nähere Umgebung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im östlichen zentrumsnahen Stadtgebiet von Coburg. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauung von Ein- und Zweifamilienhäusern, teilweise auch Mehrfamilienhäusern in zwei- bis dreigeschossiger, offener Bauweise. Es liegt im Umfeld teilweise eine gehobene, teils denkmalgeschützte Wohnbebauung vor. Insgesamt liegt der Charakter eines städtischen Wohngebiets in aufgelockerter Bauweise vor.

- Straße:** Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks ist über die Bergstraße gesichert. Die Bergstraße verläuft entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze und dient als Einbahnstraße dem Anschluss der östlichen Stadtgebiete an das Zentrum von Coburg. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, asphaltiert und befestigt. Es sind keine Gehwege vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Die Stadt Coburg ist durch die Bundesstraßen B4 und B303 sowie die Bundesautobahn A 73 an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen Verbindungen zum überregionalen Schienenfernverkehr mit IC und ICE Anbindungen. Die Stadt Coburg verfügt über einen Stadtbusverkehr und ist Teil des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich Stadtbushaltestellen des öffentlichen Personalverkehrs. Coburg ist zudem über den Verkehrslandeplatz „Brandensteinsebene“ an den Luftverkehr angeschlossen. Insgesamt besteht von Coburg und vom Bewertungsobjekt aus eine gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage an einer Quartierserschließungsstraße ist insgesamt mit durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Das zentrale Stadtgebiet ist vom Bewertungsobjekt aus fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind in Coburg direkt gegeben und vom Bewertungsobjekt aus fußläufig, mit dem Pkw oder mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc. sind in Coburg ausreichend gegeben. Insgesamt ist von einer guten bis sehr guten Wohnlage im Stadtgebiet von Coburg auszugehen.

### **2.3 Bau-/Planungsrecht**

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans). Eine evtl. zukünftige Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB liegt dann vor, wenn mindestens die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 6/7 „Festungsberg“ (Gebiet zwischen Festungsstraße, Allee, Nordlehne und Gustav-Freytag-Weg - beidseits), rechtsverbindlich vom 25.04.2003. Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet um das Bewertungsgrundstück lauten WR (reines Wohngebiet), GRZ 0,20 (Grundflächenzahl), maximal zwei Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden. Sonstige Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textlichen Ergänzungen.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der zuständigen Behörde der Bereich um die Bewertungsgrundstücke als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Die vorhandene Balkonanlage wurde, soweit bekannt und ersichtlich, ohne baurechtlichen Bauantrag erweitert.

### **2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

- Straßenart:** Ortsstraße  
**Straßenausbau:** Fahrbahn asphaltiert und befestigt, keine Gehwege vorhanden  
**Anschlüsse:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Laut Auskunft der Stadt Coburg bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben aktuell ausstehend sind. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

## 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Laut Auskunft der Stadt Coburg bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Einträge im Altlastenkataster, das Grundstück wird als nicht altlastenrelevant eingestuft. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück mit Hanglage in südwestlicher Richtung  
Form: Grundstück trapezförmig zugeschnitten  
Mittlere Grundstücksbreite ca. 24 m  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 42 m  
Grundstücksgröße ca. 1.000 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Nach Angabe der Stadt Coburg befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebietes. Das Anwesen Bergstraße 22 in Coburg ist selbst nicht als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen, unterliegt aber als Bestandteil des Ensembles „Villenviertel Festungsberg“ der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG.

Die Beschreibung zum Ensembleschutzbereich lautet lt. Bayerischen Denkmal-Atlas: „Östlich der Altstadt und nördlich des Hofgartens entstand am Fuße des Festungsberges seit Mitte des 19. Jh. ein durchgrüntes Villenquartier. Zunächst wurden mit der neugotischen kath. Stadtpfarrkirche von 1855 und dem Landkrankenhaus von 1860 östlich über dem zur Allee umgewandelten Graben monumentale Akzente gesetzt. Entlang dem Hofgarten entstanden dann seit 1867 an der Festungsstraße stattliche Villen in vorwiegend neugotischer Formensprache. In der Folgezeit bis in die 1930er Jahre hinein wurde das Quartier mit Villen des Spätklassizismus, Historismus, Jugend-, Reform- und Heimatstils in unterschiedlicher Größe und Gestalt bebaut. Das charakteristische Villenquartier zeigt exemplarisch die architektonische Vielfalt und den Stilwandel innerhalb weniger Jahrzehnte“.

Denkmalpflegerische Auflagen für das Bewertungsgrundstück bestehen nur, soweit sich eine bauliche Veränderung auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG). Aufgrund der geringeren Einflussnahme auf das individuelle Eigentum sind im Allgemeinen bei einer Objektlage in einem Ensembleschutzgebiet keine besonderen Wertbeeinträchtigungen zu beobachten.<sup>1</sup> Die Lage im Ensembleschutzbereich wird daher in der vorliegenden Verkehrswertermittlung als nicht wertbeeinflussend eingeschätzt.

<sup>1</sup> siehe hierzu im Allgemeinen auch: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Seite 2532 ff.

## 2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 3445/5 ist mit einem Dreifamilienhaus nebst Garagen bebaut. Die Lage im östlichen Stadtgebiet der Kernstadt von Coburg ist als gute bis sehr gute, zentrumsnahe Wohnlage zu qualifizieren. Die vorhandene Grundstücksgröße ist mit 1.000 m<sup>2</sup> für die vorhandene Wohnbebauung 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. 3445/5 ist mit einem Dreifamilienhaus nebst Garagen bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Mansarddach, tlw. Satteldach und Walmdach, errichtet und besteht aus einem Untergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss (Hochparterre), Mansardengeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. An der Südwestseite besteht ein Anbau in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus einem Untergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss (Hochparterre) und einem ausgebauten Dachgeschoss. An der südöstlichen Gebäudeseite wurde im Untergeschoss ein Wintergarten in Holz- und Massivbauweise mit Pultdach angebaut. Straßenseitig befinden sich an der Grundstücksgrenze zwei Doppelgaragen in Massivbauweise mit Walmdach.

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

UG: Das Untergeschoss (Hanggeschoss) ist an der Südost- und der Nordwestseite ebenerdig über Außeneingänge erreichbar. Zudem ist das Untergeschoss über eine Innentreppe von der Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) aus zugänglich. Im Untergeschoss befindet sich eine Wohneinheit, die sich im Bereich des Wohnhausanbaus als Maisonettewohnung ebenfalls über das Erdgeschoss und Dachgeschoss erstreckt. Zum Wohnbereich im Untergeschoss gehört ein Wohnhauseingang an der Südostfassade mit anschließendem Treppenflur mit Treppenlauf zum Hochparterre im Anbaubereich sowie mit Zugängen zu einem Gäste-WC, einem Küchenbereich mit Speisekammer, einer Abstellkammer unter dem Treppenlauf, zu einem Garderobenflur und im Anschluss hieran zu einem innenliegenden Dielenbereich, mit Zugängen zu einem Sauna-/Duschbereich mit Ruheraum, zu einem Wintergarten mit Kaminofen sowie über einen Kellerflur zu einem Gästezimmer. Der Kellerflur ist ebenfalls über den gesonderten Treppenlauf von der Wohnung im Erdgeschoss sowie über einen zweiten Hauseingang an der Nordwestfassade zugänglich. Im Kellerbereich befinden sich kleinere Kellerräume und eine Heizungsanlage. Über den Innentreppeflur der Maisonettewohnung gelangt man im Anbaubereich im Hochparterre zu einem Flur und einem

Büroraum sowie im Dachgeschoss zu einem Schlafzimmer mit Balkon und einem kleinen Badezimmer. Die Wohnung im Untergeschoss (Hanggeschoss einschl. Maisonettabschnitt im EG und DG des Wohnhausanbaus) hat eine Wohnfläche von rd. 193 m<sup>2</sup> (einschl. Wintergarten).

- EG: Zugang zum Erdgeschoss (Hochparterre) erhält man über einen Treppenaufgang mit Hauseingang an der Südwestfassade. Vom Hauseingang gelangt man in einen kleinen Windfangbereich, mit Zugang zu einem eingehausten Kellertreppenabgang und zum Wohnungseingang der Wohnung im Erdgeschoss. Nach dem Wohnungseingang gelangt man in einen Wohnungsflur mit Zugang zu einem kleinen Abstellraum und zu einem Dielenbereich. Von der Diele aus hat man Zugang zu einer Küche, einem Badezimmer, einem Esszimmer, einem Wohnzimmer, zu einem Schlafzimmer und zu einem eingehausten Treppenaufgang zum Mansardengeschoss. Vom Esszimmer aus hat man Zugang zu einer Balkonfläche an der Südostfassade. Die Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) hat eine Wohnfläche von rd. 127 m<sup>2</sup>.
- OG: Zugang zum Obergeschoss (Mansardengeschoss) erhält man über einen Hauseingang an der Nordseite des Wohnhauses mit separatem Treppenhaus. Ein zweiter Wohnungszugang besteht über eine Innentreppe vom Erdgeschoss aus. Über den separaten Treppenhauszugang gelangt man im Mansardengeschoss nach einer Wohnungstüre in einen Küchenbereich. Von der Küche gelangt man in einen zentralen Dielenbereich mit Zugängen zu einem Badezimmer, zwei Kinderzimmer, einem Wohnzimmer und einem Schlafzimmer. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zu einer Balkonfläche an der Südostfassade. Im Dielenbereich befindet sich ebenfalls ein zweiter Wohnungszugang mit einem kleinen vorgelagerten Galerieflur des innenliegenden Treppenhauses mit Treppenlauf zum Erdgeschoss. Vom Galerieflur aus besteht ein weiterer, eingehauster Treppenlauf zum Dachgeschoss. Die Wohnung im Obergeschoss (Mansardengeschoss) hat eine Wohnfläche von rd. 118 m<sup>2</sup>.
- DG: Zugang zum Dachgeschoss des Wohnhauses erhält man über die eingehauste Innentreppe vom Galerieflur des Mansardengeschosses aus. Im Dachgeschoss befinden sich einfache Abstellräume.

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

### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

#### Beschreibung Gesamtobjekt:

- Gebäudetyp: Wohnhaus in Massivbauweise mit Mansarddach, tlw. Satteldach und Walmdach, bestehend aus Untergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss (Hochparterre), Mansardengeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss. Wohnhausanbau in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Untergeschoss (Hanggeschoss), Erdgeschoss (Hochparterre) und ausgebautem Dachgeschoss.
- Baujahr: Ursprungsbaupjahr Wohnhaus vermtl. 1899 bis 1910  
Anbau Wohnhaus vermtl. um 1950  
Garage vermtl. um 1953, Garagenanbau vermtl. um 1957  
Renovierungen im Untergeschoss vermtl. in den 1980er Jahren  
Anbau Wintergarten und Balkone vermtl. in den 1980er Jahren  
Renovierungen im Erdgeschoss vermtl. um 2015
- Fundament: Vermtl. Streifenfundamente aus Naturstein, Mauerwerk oder Stampfbeton, Bodenplatten aus Beton.
- Außenwände: Vermtl. überwiegend Mauerwerkswände, verputzt, in Teilbereichen ggf. auch Fachwerkelemente mit Verkleidung, Giebel tlw. mit Holzverkleidungen, Sockelbereiche im Untergeschoss mit Natursteinverblendung, Teilbereiche der Fassade mit Verkleidungen aus Faserzementplatten. Zierelemente aus Fassadengesims und Erkern.

Innenwände:	Vermtl. überwiegend Mauerwerkswände, verputzt, ggf. in Teilbereichen auch Trockenbaukonstruktionen und Fachwerkelemente.
Böden/Decken:	Bodenplatten vermtl. aus Beton, Untergeschossdecken vermtl. als Massivdecken (Hohlkörper- oder Stahlträger-Steindecke) ausgeführt, obere Geschossdecken vermtl. als Holzbalkendecken.
Dach:	Mansarden-, Sattel- und Walmdächer in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech, Gaube mit Holzverkleidung, Schornsteinköpfe aus Klinkerziegeln.
Fenster:	Teils Kunststoffrahmenfenster mit Wärmdämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 2015, teils Holzrahmenfenster mit Einfachverglasungen, teils Zweifachverglasungen, teils mit Wärmedämmverglasungen vermtl. aus den 1980er Jahren, in Teilbereichen Holzrahmenfenster als Kastenfenster ausgeführt bzw. mit nachträglich aufgesetzten Innenflügeln mit Zweifachverglasungen, im Mansardengeschoss Außenverschattungen über Kunststoffrollläden, Fensterbänke innen aus Holz und Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier, Fensterbänke außen aus Stahl-, Alu- und Kupferblech tlw. Naturstein. Dachflächenfenster als Stahlblechrahmenfenster mit Einfachverglasung. In Teilbereichen Außenvergitterungen vorhanden.
Haustüren:	Hauseingangstüre zur Wohnung im Untergeschoss als Holzrahmentüre mit Glasausschnitten und Sprossenteilung, Hauseingangstüre zum Kellerbereich im Untergeschoss als Holzrahmentüre mit Glasausschnitt und Mittelsprossenteilung und Vergitterung, Hauseingangstüre zur Wohnung im Erdgeschoss als zweiflügelige Holzrahmentüre mit Glasausschnitten, Vergitterung und Oberlicht, Hauseingangstüre zum Treppenhaus zum Mansardengeschoss als Holzrahmentürlungstüre.
Treppen:	Innentreppe vom Kellerbereich zum Erdgeschoss als Massivtreppenlauf mit Fliesenverkleidung. Innentreppe von der Untergeschosswohnung zum Erdgeschoss und Dachgeschoss im Anbau als gewendelte Holzwangentreppen, Geländer und Handlauf aus Holz. Innentreppe von der Erdgeschosswohnung zum Mansardengeschoss als gewendelter Holzwangentreppenlauf, Geländer und Handlauf aus Holz. Separater Treppenlauf vom Erdgeschoss zum Mansardengeschoss im nördlichen Treppenhaus als gewendelter Holzwangentreppenlauf, Geländer und Handlauf aus Holz.
Heizung/Warmwasser:	Beheizung über Gas-Etagen- und Zentralheizungen, Wärmeverteilung über Heizungskreisläufe, mit Rippen-, Flach- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen aus verschiedenen Baujahren, im Untergeschoss tlw. Fußbodenheizung, Teilbereiche mit Kaminöfen. Warmwassergewinnung über die Heizungsanlagen, tlw. über Einzelboiler.
Elektro:	Stromverteilung und Sicherungsanlagen, vermtl. aus den 1970er und 1980er Jahren, Ausstattung mit Schraubsicherungen, teils Kippschalterautomaten, in der Erdgeschosswohnung Modernisierungen vermtl. aus dem Jahr 2015 mit Kippschalterautomaten und FI-Schutzschaltern, Zählerkasten mit drei Stromzählern. Schalter- und Steckdosenelemente teils in älterer Ausführung, teils modernisiert. Insgesamt durchmischte Ausstattung zwischen einfachem bis gutem Standard.
Balkon / Terrasse:	Im Untergeschoss zwei Terrassenflächen an der Südostseite, angelegt mit Ziegelpflaster bzw. Klinkerfliesen. Im Erdgeschoss und Mansardengeschoss Balkonflächen an der Südostfassade in Holzkonstruktion, Brüstung mit Holzlatten-/Holzverkleidung, Kopfabdeckung aus Kupferblech. Im Dachgeschoss des Wohnhausanbaus, Balkonfläche an der Südwestfassade als Dachbalkon des Runderkers, Bodenfläche angelegt mit Kaltschweißbahn, Geländer aus Metall.
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
- Grundstückswege und Terrasse mit Ziegel- und Natursteinen angelegt
- Gartenflächen mit Natursteinmauern terrassiert
- Gartenanlage mit umfassenden Busch-, Ziergewächs- und Baumbestand
- Außentreppenanlagen aus Natur- und Betonstein, teils Ziegelstein
- Außenbeleuchtungskörper vorhanden
- In Teilbereichen Zierkies-/Schotterschüttungen entlang der Fassade
- Hintere Terrassenfläche mit Klinkerfliesen angelegt, Randeinfassungsmauern aus Ziegelmauerwerk
- Grundstückszugang mit schmiedeeiserner Gartentür und Zaunanlage, mit seitlichen verputzten Massivpfosten und Stützmauerwerk
- Gartenzaunanlage mit Metallpfosten und Drahtmaschenzaun sowie Heckeneinfriedung
- etc.

Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.

**Garage/Stellplatz:** Garagengebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze, zwei Doppelgaragen mit gesamt 4 Pkw-Stellplätzen, errichtet in Massivbauweise mit Walmdach, Dacheindeckung vermtl. aus Tondachziegeln mit Beschichtung, Bodenflächen als geglätteter Zementestrich mit Beschichtung, Zwischenwand aus Trockenbauplatten, Wände teils halbhoch gefliest, sonst verputzt und gestrichen, Einbauschränke vorhanden, Strom- und Lichtanschluss vorhanden, Zufahrtstore als Schiebetore mit elektr. Antrieb.

**Sonstiges:** Wintergartenanbau im Untergeschoss an der Südostfassade, Konstruktion mit Massivsockel und Holzbauweise, Holzrahmenfenster mit Sprossenteilung und Einfachverglasungen, gemauerter Kaminofen und Heizkörper vorhanden, Bodenflächen mit Klinkerfliesen, Deckenflächen mit Holzpanelverkleidung, flaches Pultdach mit Einblechung, Zugangstüre als Rundbogen-Holzrahmentüre mit Glasausschnitten.

### Beurteilung Gesamtobjekt:

**Haustechnik:** - Beheizung über Gasetagen-/zentralheizungen

**Energetische Betrachtung** - Haustechnische Anlagen in weiten Teilen vermtl. aus den 1970er und 1980er Jahren, in der Erdgeschosswohnung modernisiert um 2015

- Warmwassergewinnung über Heizungen, tlw. über Einzelboiler
- Wärmeverteilung über Heizkreisläufe mit Rippen-, Platten- und Flachheizkörpern in verschiedenen Ausführungen
- Fensterflächen in durchmischer Ausstattung, in weiten Bereichen ältere Fensterflächen, in Teilbereichen Fenster aus den 1980er Jahren, in der Erdgeschosswohnung von 2015
- Fassadenflächen verputzt oder verkleidet, keine Außenwärmedämmung ersichtlich
- Decke im Kellerbereich und trennende Bauteile zu unbeheizten Gebäudebereichen ohne zusätzliche Wärmedämmung
- Dachaufbau ursprünglich ohne bzw. mit nur geringer Wärmedämmung, oberste Geschossdecke ohne zusätzliche Wärmedämmung
- Überwiegend ältere Haustüren ohne Modernisierungen
- Energieausweis vom 08.11.2023. Endenergiebedarf 268 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieklasse „H“
- Energetische Ertüchtigungen (Fassaden, Dach, Fenster, Heizungen, Kellerdecken, Solarthermie, etc.) mittelfristig zu empfehlen

**Ausstattungsstandard:** Stark durchmischer Ausstattungsstandard aus verschiedenen Baujahren, Ausstattungen variieren von einfacher bis guter Ausstattung (siehe einzelne Wohneinheiten).

- Besonnung, Belichtung:**
- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
  - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen
  - Balkon- und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Südosten und Südwesten
  - Dachflächen in Teilbereichen für energetische Nutzung geeignet
  - Grundstück mit Südwesthanglage
- Zustandsmerkmale:**
- Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel**
- Im Grundaufbau ältere Bausubstanz der Ursprungs- und Anbaujahre, in Teilbereichen mit Modernisierungen aus den 1980er Jahren sowie um 2015. In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten außerhalb der einzelnen Wohneinheiten ersichtlich: <sup>2</sup>
- Balkonanlage mit Anstrichbedarf und Verbesserung der statischen Rückverankerung in den oberen Geschossen
  - Nördliches Treppenhaus mit starkem Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf, stark ausgeprägte Rissanzeichen im Treppenhausbereich
  - Dacheindeckung > 30 Jahre
  - Außenanlagen, Terrassen und Außentreppe mit Setzungsschäden
  - Kellerflächen mit Feuchteschäden im Außen- und Innenwandbereich
  - Überstrichene Stahlträger im Kellerdeckenbereich mit leichten Korrosionsanzeichen
  - Deckendurchbrüche im Kellerbereich tlw. nicht vollständig verschlossen
  - Teilweise Putzschäden im Kellerbereich
  - Kellertreppeneinhausung und innerer Treppenaufgang von der Erdgeschosswohnung zu Mansardenwohnung mit ungenügender thermischer Trennung der unbeheizten Gebäudebereiche
  - Ehemaliger WC-Bereich im Keller mit starken Feuchte- und Putzschäden, unverschlossene Abwasserzuläufe
  - Außenbauteile und Fassadenverkleidungen aus Holz mit Instandsetzungs- und Anstrichbedarf
  - Eingangüberdachung am nördlichen Treppenhaus mit alter Faserzement-Wellplatte (ggf. baujahresbedingt mit Asbestfaseranteil)
  - Fassadenflächen in Teilbereichen mit Rissanzeichen und Putzbeschädigungen, Anstrich- und Instandsetzungsbedarf vorhanden
  - Dachgauben sowie Fensterläden mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf
  - Stützmauer am hinteren Terrassenbereich mit Rissanzeichen
  - Hinterer Terrassenbereich mit Reinigungsbedarf sowie Risse und Frostschäden an den Klinkerfliesen
  - Garagen mit Rissanzeichen im Fassadenbereich sowie Putz- und Feuchteschäden im Wandbereich
  - Drahtmaschenzaun mit Beschädigungen
  - etc.
- Objektbeurteilung:**
- Dreifamilienhaus mit älterer Grundsubstanz und Modernisierungen in Teilbereichen
  - Gesamtwohnfläche ca. 438 m<sup>2</sup> (einschl. Balkonanteile)
  - Wohnungen mit stark unterschiedlichen Ausstattungs- und Zustandsmerkmalen

<sup>2</sup> 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.

- Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf im Bereich der Gemeinschaftsflächen
- Keine Barrierefreiheit am Grundstück und im Wohnhaus gegeben
- Wohnungen verfügen über Balkon- oder Terrassenflächen
- Raumhöhen in den Wohnräumen überwiegend ausreichend bis großzügig bemessen
- Insgesamt gute bis sehr gute Wohnqualitäten möglich (nach Renovierungen)

**a) Ausstattung Wohnung UG mit Maisonette EG/DG im Anbau:**

Wohnfläche:	ca. 133 m <sup>2</sup> (Untergeschoss mit Wintergarten) ca. 32 m <sup>2</sup> (Erdgeschoss Wohnhausanbau) ca. 28 m <sup>2</sup> (Dachgeschoss Wohnhausanbau)
Böden:	UG: Klinkerfliesen, Fliesen, Teppichboden, geglätteter Zementestrich. EG: Holzparkettboden. DG: Laminat, Teppich, Badezimmer gefliest.
Decken:	UG: Holzpaneele, Raufaser-/Glasfasertapeten, aufgesetzte Holzbalken, Putz mit Anstrich, Holzverkleidungen, Trockenbauplatten gespachtelt. EG: Trockenbauplatten gespachtelt, Holzpaneele. DG: Holzpaneele.
Wände:	UG: Klinkerfliesen, Fliesen, Glasfaser- und Raufasertapeten, Putz mit Anstrich, teils Holzverkleidungen, Wintergarten mit Klinkerziegeln, Holz- und aufgesetzte Fachwerkelemente. EG: Putz mit Anstrich, Holzvertäfelungen. DG: Mustertapeten, Fasertapeten, Holzvertäfelungen und Holzpaneele, Badezimmer gefliest.
Fenster:	Überwiegend Holzrahmenfenster mit Doppelverglasungen oder Wärmedämmverglasungen, im Wintergarten Einfachverglasungen, vermtl. insgesamt aus den 1980er Jahren.
Wohnungstüren:	Holzkassetentüren, teils mit Glasausschnitten, Füllungstüren, Holzbrettertüre und Holzfurniertüren, Blendzargen aus Holz, Drückergarnituren aus Metall.
Heizung/Warmwasser:	Anschluss an die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Flach- und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, im Untergeschoss lt. Angabe Fußbodenheizung. Warmwassergewinnung vermtl. über die Heizungsanlage und über Boiler. Ergänzende Festbrennstofföfen vorhanden.
Sanitär:	UG: Gäste-WC, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Sanitärgegenstände bestehend aus braunem Stand-WC mit Außenspülkasten und weißes Handwaschbecken. Haussauna, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Saunakabine aus Holz, bodentiefer Duschbereich. Insgesamt mittlere Ausstattung, vermtl. aus den 1980er Jahren. DG: Badezimmer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken, Badewanne mit Duschmöglichkeit, Elektroboiler. Insgesamt mittlere Ausstattung, vermtl. aus den 1980er Jahren.
Terrasse/Balkon:	Die Wohnung verfügt über einen Wintergartenbereich und zwei Terrassenflächen an der Südostseite des Wohnhauses.
Kfz-Stellplatz:	Vier Kfz-Stellplätze stehen im Garagengebäude zur Verfügung.

**Beurteilung Wohnung UG mit Maisonette EG/DG im Anbau:**

Ausstattungsstandard: Überwiegend mittlerer bis guter Ausstattungsstandard, in weiten Teilen vermtl. aus den 1980er Jahren.

Besonnung, Belichtung: - Besonnung und Belichtung überwiegend hinreichend gegeben, teilweise sind innenliegende Räume mit eingeschränkter Belichtung vorhanden  
 - Garten- und Terrassenflächen stehen zur Nutzung zur Verfügung und sind von der Wohneinheit direkt erreichbar

Zustandsmerkmale: Die Wohnung im UG (einschl. Maisonette im EG und DG) zeigt in vielen Bereichen eine ältere Gebäudeausstattung der 1980er Jahre sowie in Teilbereichen einen Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren innerhalb der Wohneinheit folgende Auffälligkeiten ersichtlich:<sup>2</sup>

- Wohnungs- und Wintergarteneingangstüren mit Anstrichbedarf
- Wohnungseingangstüre nur mit Einfachverglasung
- Garderobenflur mit Beschädigung am Sockelmauerwerk
- Klinkerfliesenböden mit leichten Ausblühungen im Fugenbereich
- Ruheraum im Saunabereich mit Putzschäden im Sockelbereich
- Mauerwerk im Wintergarten mit Ausblühungen am Ziegelmauerwerk und im Fugenbereich
- Beheizbarer Wintergarten mit Einfachverglasungen
- Treppenhauswände mit Rissanzeichen
- Badezimmertürrahmen mit Feuchteschäden im Sockelbereich
- Balkonfläche im Dachgeschoss ohne Bodenbelag, freiliegende Abdichtungsbahn
- Holzrahmenfenster mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf
- Badausstattung im Dachgeschoss veraltet, Elektroboiler ohne Funktion
- etc.

Instandsetzungs-/ Sanierungskosten: Die Wertminderung des vorläufigen, 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.

Beurteilung: - 5,5-Zimmer Wohnung, im Untergeschoss und Maissonettanbau, Wohnfläche 193 m<sup>2</sup>  
 - Nur wenige Abstellmöglichkeiten/Kellerräume vorhanden  
 - Terrassen- und Gartenflächen sind zur Nutzung vorhanden  
 - Es besteht in Teilbereichen ein Renovierungs-/Instandhaltungsrückstau  
 - Keine Barrierefreiheit gegeben  
 - In Teilbereichen bestehen Durchgangszimmer und ein etwas unorganischer Grundrissaufbau  
 - Raumhöhen ausreichend bemessen, kleines Badezimmer im Dachgeschoss  
 - Objektnutzung für kleine Familien oder Wohngemeinschaften möglich  
 - Insgesamt mittlerer Wohnwert, bei Renovierung guter Wohnwert

## **b) Ausstattung Wohnung EG:**

Wohnfläche: ca. 127 m<sup>2</sup> (Hochparterre, einschl. Balkonanteil)

Böden: Laminatböden, Fliesen, Holzparkett.

Decken: Trockenbauverkleidungen, gespachtelt und gestrichen, Putz mit Anstrich.

Wände: Putz mit Anstrich, Teilbereiche mit Wandfliesen.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. von 2015.

Wohnungstüren: Holzkassetten- und Füllungstüren, teils mit Glasausschnitten, Holzschiebetüren, Blendzargen aus Holz, Drückergarnituren aus Metall.

Heizung/Warmwasser: Anschluss an die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Flach- und Rippenheizkörper mit

	Thermostatventilen. Warmwassergewinnung vermtl. über die Heizungsanlage mit Pufferspeicher.
Sanitär:	Badezimmer, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, zwei Handwaschbecken, Badewanne, Duschbereich und Handtuchheizkörper. Gute Ausstattung, modernisiert vermtl. um 2015.
Terrasse/Balkon:	Balkonfläche an der Südostfassade, Holzkonstruktion, seitlich mit Fensterflächen, Boden mit Klinkerfliesen, Brüstung mit Holzverkleidung, Balkon überdeckt durch den Mansardengeschossbalkon.
Kfz-Stellplatz:	Vier Kfz-Stellplätze stehen im Garagengebäude zur Verfügung.

**Beurteilung Wohnung EG:**

Ausstattungsstandard:	Überwiegend guter Ausstattungsstandard, in weiten Teilen modernisiert, vermtl. aus dem Jahr 2015.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonnung und Belichtung in allen Räumen hinreichend gegeben</li> <li>- Balkonfläche mit Südost-Ausrichtung</li> </ul>
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>Die Wohnung im EG zeigt überwiegend eine modernisiert Gebäudeausstattung aus dem Jahr 2015. In kleineren Teilbereichen sind ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren innerhalb der Wohneinheit folgende Auffälligkeiten ersichtlich:<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innentüre zum Badezimmer mit Lackschäden</li> <li>- Türleibung zum Balkon mit Risschäden</li> <li>- Holzverkleidung der Balkonüberdeckung mit Feuchteschäden</li> <li>- Fensterflächen im Fassadenbereich mit Einputzbedarf, offene Anschlussfugen</li> <li>- Setzungsschäden im Balkonbereich, Übergang zum Gartenzugang</li> <li>- Holzparkettboden mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen</li> <li>- etc.</li> </ul>
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufigen, 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.
Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3-Zimmer Wohnung, im Erdgeschoss, Wohnfläche 127 m<sup>2</sup></li> <li>- Abstellmöglichkeiten im Dachgeschoss vorhanden</li> <li>- Balkonfläche vorhanden</li> <li>- Es besteht in wenigen Teilbereichen ein Renovierungs-/Instandhaltungsrückstau</li> <li>- Keine Barrierefreiheit gegeben</li> <li>- Raumhöhen großzügig bemessen, große Raumzuschnitte</li> <li>- Objektnutzung für kleine Familien oder Wohngemeinschaften möglich</li> <li>- Insgesamt guter Wohnwert</li> </ul>

**c) Ausstattung Wohnung OG (Mansardengeschoss):**

Wohnfläche:	ca. 118 m <sup>2</sup> (Mansardengeschoss)
Böden:	PVC-Böden, Fliesen, Teppichboden.
Decken:	Holzpaneele, Putz mit Anstrich, Raufasertapete.

Wände:	Teilweise Trockenbauverkleidungen, Muster-, Faser- und Raufasertapeten, Wandfliesen, Putz mit Anstrich, tlw. Holzpaneele.
Fenster:	Überwiegend Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus verschiedenen Baujahren, teils Kastenfenster mit zweifacher Einfachverglasung, teils Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung.
Wohnungstüren:	Holzfüllungstüren tlw. mit Glasausschnitten, Holzkassettentüre, Blendzargen aus Holz, Drückergarnituren aus Metall.
Heizung/Warmwasser:	Anschluss an die Etagenheizung, Wärmeverteilung über Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Warmwassergewinnung vermtl. über die Heizungsanlage.
Sanitär:	Badezimmer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, graue Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, Waschbecken, Duschbereich. Mittlere Ausstattung, modernisiert vermtl. in den 1990er oder 2000er Jahren.
Terrasse/Balkon:	Balkonfläche an der Südostfassade, Holzkonstruktion, seitlich mit Fensterflächen, Boden mit Klinkerfliesen, Brüstung mit Holzverkleidung, Balkon mit Überdachung.
Kfz-Stellplatz:	Vier Kfz-Stellplätze stehen im Garagengebäude zur Verfügung.

#### **Beurteilung Wohnung OG (Mansardengeschoss):**

Ausstattungsstandard:	Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard aus verschiedenen Baujahren. Wenige Modernisierungen.
Besonnung, Belichtung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besonnung und Belichtung in allen Räumen hinreichend gegeben</li> <li>- Balkonfläche mit Südost-Ausrichtung</li> </ul>
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	<p>Die Wohnung im OG zeigt in vielen Bereichen eine ältere Gebäudeausstattung sowie einen Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren innerhalb der Wohneinheit folgende Auffälligkeiten ersichtlich:<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungseingangstüren mit Einfachverglasungen, tlw. mit Beschädigungen</li> <li>- Küchenbereich mit Beschädigungen an Tapeten, Eckbereich zur Außenecke mit Feuchteschäden und Schimmelanzeichen</li> <li>- Holzrahmenfenster mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf</li> <li>- Teils veraltete und abgewohnte Boden- und Wandbeläge</li> <li>- Bodenfliesen im Badezimmer mit Rissen</li> <li>- Deckenanschluss zum Schornstein mit Feuchteschäden</li> <li>- Teilweise veraltete Heizkörper und Elektroausstattungen vorhanden</li> <li>- Beschädigungen und Feuchteschäden in den Holzpanelverkleidungen der Balkonfläche</li> <li>- Rückverankerung der Balkonfläche an der Fassade mit Überprüfungs-/Ertüchtigungsbedarf</li> <li>- etc.</li> </ul>
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufigen, 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.
Beurteilung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3,5-Zimmer Wohnung, im Obergeschoss (Mansardengeschoss), Wohnfläche 118 m<sup>2</sup></li> <li>- Abstellmöglichkeiten im Dachgeschoss vorhanden</li> <li>- Balkonfläche vorhanden</li> <li>- Es besteht ein Renovierungs-/Instandhaltungsrückstau</li> </ul>

- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Aktueller Zugang über schmales Treppenhaus
- Raumhöhen ausreichend bemessen, nur kleines Duschbad vorhanden
- Objektnutzung für kleine Familien oder Wohngemeinschaften möglich
- Insgesamt guter Wohnwert möglich (nach Renovierung)
- Im aktuellen Zustand unterdurchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit aufgrund älterer Wohnungsausstattung und Instandhaltungsmängel

## 4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

#### Hinweise:

Bei vorhandenen Miet- oder Pachtverhältnissen gilt im Zwangsversteigerungsverfahren für Ersteher auch der bei normalem Erwerb eines Grundstücks bestehende Grundsatz: „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 57 ZVG i. V. m. §§ 566, 578 BGB). Die vorgenannten Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) finden entsprechende Anwendung, d.h. der Ersteher tritt mit dem Zuschlag in alle Rechte und Pflichten des Vermieters ein und kann daher grundsätzlich das Miet- bzw. Pachtverhältnis nach Maßgaben der vertraglichen Bedingungen beenden. Unter Abwägung von Interessen der Realgläubiger sowie von Mietern und Pächtern, wird jedoch dem Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren durch die Gesetzgebung ein außerordentliches Kündigungsrecht eingeräumt, um unangemessene Miet- oder Pachtverträge vorzeitig kündigen zu können (§ 57a ZVG). Diese Erleichterung gilt jedoch nicht im Zuge einer Teilungsversteigerung, hier ist die vorzeitige Kündigung ausgeschlossen (§ 183 ZVG).

Für den Ersteher sind zur Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts bei Wohnräumen die Mieterschutzgesetzgebungen zu beachten. Das bedeutet, dass der Ersteher nur außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen kann, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Wohnmietverhältnisses hat (z. B. Eigenbedarfskündigung, § 573 BGB). Die gesetzlichen Kündigungsfristen richten sich bei Wohnmietverhältnissen nach § 573c BGB. Der Mieter kann zudem Widerspruch gegen die Kündigung erheben (§ 574 BGB), wenn er nicht unerhebliche Aufwendungen auf die Mietsache im Vertrauen auf eine längere Vertragsdauer erbracht hat oder andere Gründe bestehen, die für den Mieter eine nicht gerechtfertigte Härte darstellen (z.B. hohes Alter, Gebrechlichkeit, Schwangerschaft, etc.).

Bei gewerblichen Mietverträgen und Pachtverträgen bestehen die Vorbehalte der Mieterschutzgesetzgebung von Wohnräumen nicht. Gesetzliche Kündigungsfristen zur Beendigung des gewerblichen Mietvertrages richten sich hierbei nach § 580a BGB, für Pachtverträge nach § 584 bzw. § 594a BGB. Gleichwohl ist auch bei gewerblichen Mietverträgen und Pachtverträgen zu prüfen, ob ein Altmieter bei einer vorzeitigen Kündigung, aufgrund des außerordentlichen Kündigungsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren, Bereicherungsansprüche aus getätigten, ertragssteigernden Gebäudeinvestitionen gegenüber dem Ersteher geltend machen könnte und dieser zum Schadensersatz verpflichtet wäre<sup>3</sup>.

#### Mietsituation:

Die Wohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) war zum Bewertungsstichtag vermietet. Die Wohnung wurde als Wohnraum genutzt, es besteht ein Wohnraummietvertrag. Inwieweit es sich bei dem bestehenden Wohnraummietvertrag um eine rechtswirksame Vereinbarung handelt, kann vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird davon ausgegangen, dass der Mietvertrag rechtlichen Bestand hat.

Vermietet wird laut Mietvertrag eine Wohnung (im Mietvertrag bezeichnet mit 1. OG), bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Bad, Flur/Diele, Abstellkammer, Balkon und Speicheranteil. Eine Wohnfläche wird nicht angegeben. Das Mietverhältnis besteht laut Mietvertrag seit dem 01.01.2019 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Recht zur Kündigung bestimmt sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Die vorhandene Vermietung erscheint aufgrund des allgemeinen

<sup>3</sup> siehe hierzu BGH Urteile vom 29. April 2009 (AZ. XII ZR 66/07) und 16. September 2009 (AZ. XII ZR 71/07).

Zustands der Mietsache und der Lagemerkmale im Innenstadtgebiet von Coburg als insgesamt angemessen und im mittleren Bereich einer markt- und ortsüblichen Miete.

#### 4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtgebiet von Coburg, die Lage ist als gute bis sehr gute Wohnlage zu qualifizieren. Das Gebäude wird aktuell zu Wohnzwecken und Vermietungszwecken genutzt und zeigt sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit, für moderne Wohnverhältnisse, mit kleineren Einschränkungen noch gut nutzbaren Wohnungsgrundrissen und Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde vermutlich zwischen 1899 und 1910 in Massivbauweise errichtet, ein Anbau erfolgte um 1950, Teilmodernisierungen erfolgten vermtl. in den 1980er Jahren sowie um 2015. Nach Durchführung von in Teilbereichen notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin als Zwei- bis Dreifamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigenbedarf zu Wohnzwecken genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen bis guten Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>447 / 17463</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
<b>Bestands- verzeichnis</b>	<b>lfd. Nr. 1</b>		
Flurstück	3445/5		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>710.000 €</b>		<b>710.000 €</b>
<b>Werteinfluss aus - GB Abt. II</b>	0 €	0 €	
+/- Rundung	0 €	0 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>710.000 €</b>		<b>710.000 €</b>

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt

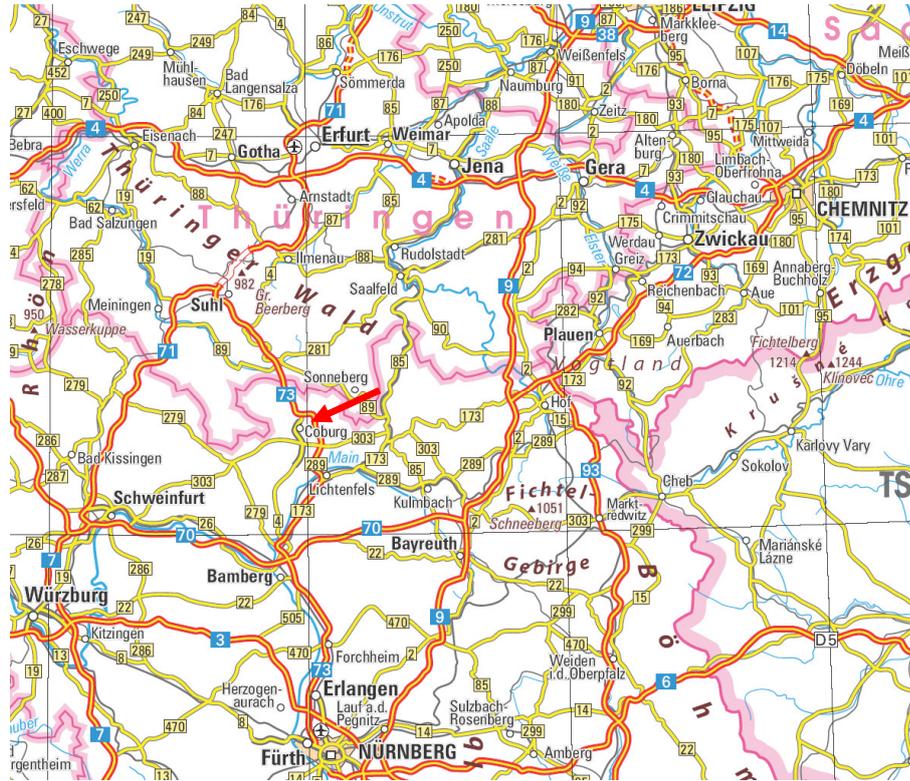


Garagen

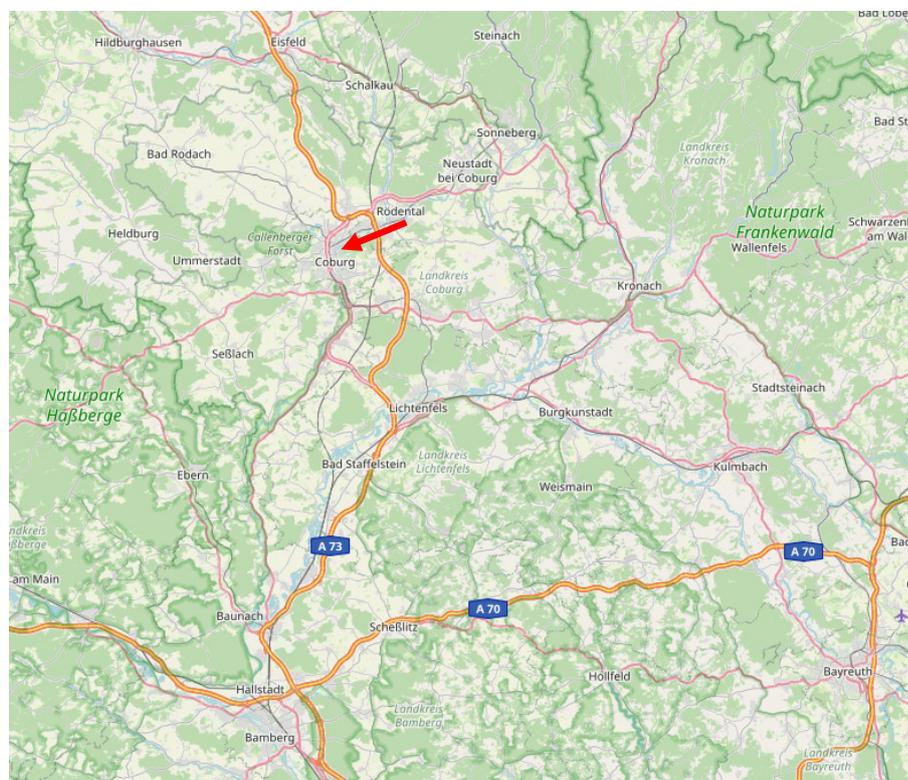


Wintergarten an der Südostfassade

Makrolage: Coburg

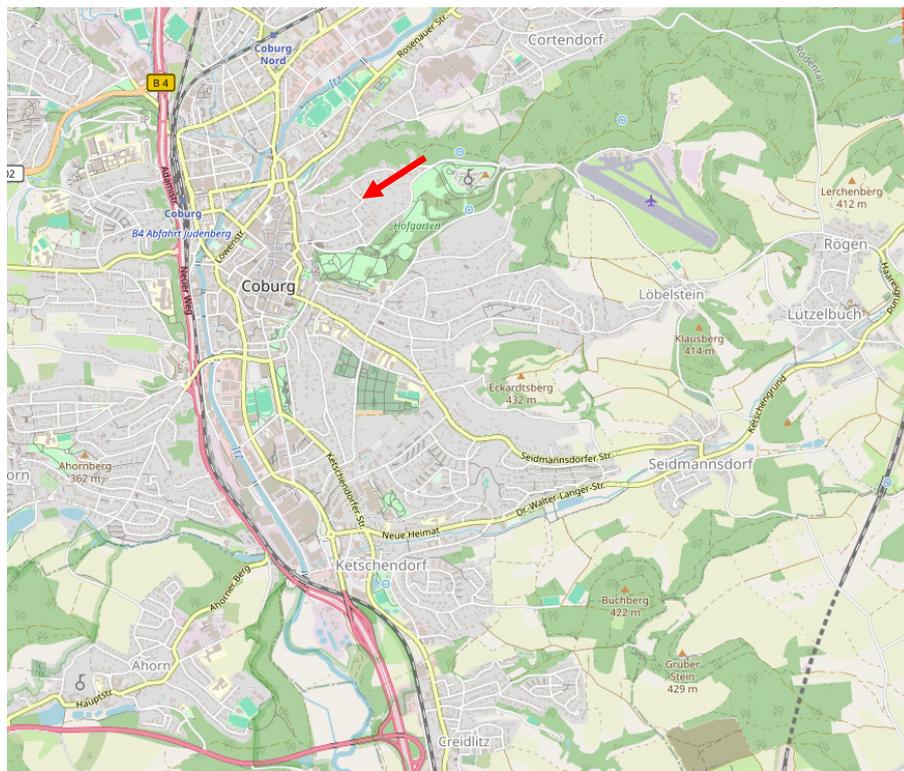


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2012, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

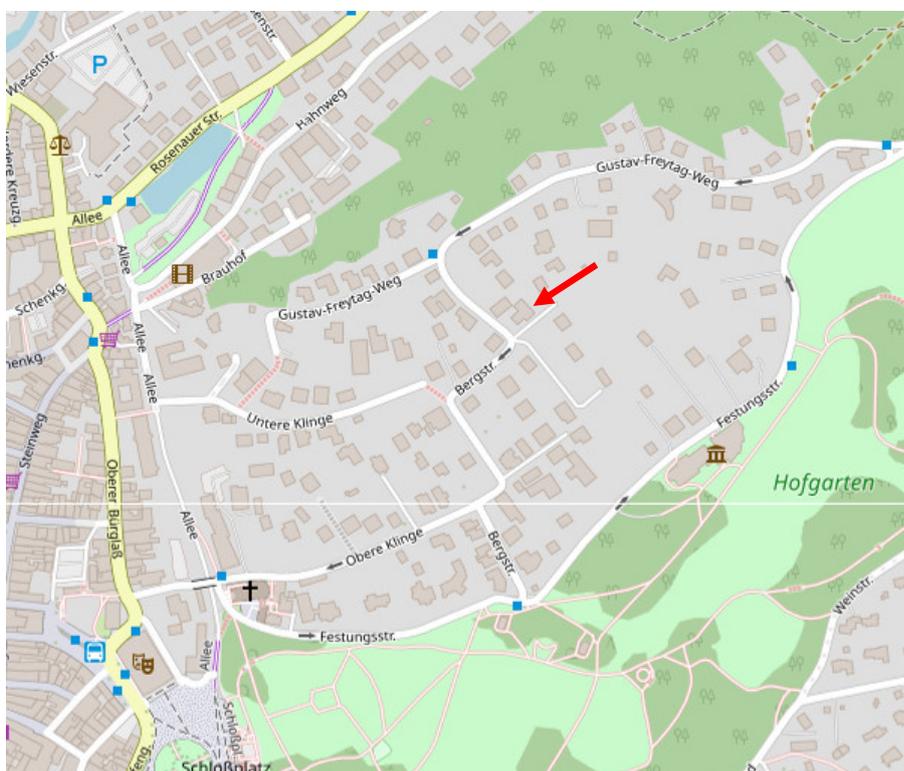


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 11/2024

Mikrolage: Coburg



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 11/2024



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 11/2024

