



**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 die Bewertungsobjekte

**a) Grundstück Flst. 436/1, unbebautes, baureifes Land**

**b) Grundstück Flst. 436/2, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude**



a) Gemarkung Autenhausen, Flst. 436/1  
An der Ringstraße | 96145 Seßlach



b) Gemarkung Autenhausen, Flst. 436/2  
Ringstraße 5 | 96145 Seßlach

## BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

**a) Grundstück Flst. 436/1: 20.000,-- €**

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

**b) Grundstück Flst. 436/2: 190.000,-- €**

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 3 K 22/21

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 01. Juni 2022

**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**

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

## Inhaltsverzeichnis

### des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks .....	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben .....	4
2.2	Lagebeschreibung.....	5
2.3	Bau-/Planungsrecht .....	6
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlungsgebiet .....	7
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks .....	7
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	8
3.1	Vorbemerkung.....	8
3.2	Gebäudebeschreibung zu b) Grundstück Flst. 436/2.....	8
3.3	Baubeschreibung zu b) Grundstück Flst. 436/2.....	9
3.4	Außenanlagen und Nebengebäude .....	11
4	11	
5	Beurteilung der baulichen Gegebenheiten zu b) Grundstück Flst. 436/2.....	12
5.1	Objekt- und Grundrissbeurteilung.....	12
5.2	Energetische Betrachtung.....	12
5.3	Besonnung und Belichtung .....	12
5.4	Instandsetzungsbedarf und Bauschäden .....	12
6	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....	13
6.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....	13
6.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten .....	13
7	Anlagen.....	15

#### **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**

<p>Bewertungsobjekt</p>	<p>a) Grundstück Flst. 436/1 in der Gemarkung Autenhausen, Stadt Seßlach, als unbebautes, baureifes Land.</p> <p>b) Grundstück Flst. 436/2 in der Gemarkung Autenhausen, Stadt Seßlach, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Walmdächern errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss (Hanglage), Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Nördlich vom Wohnhaus wurde eine Überdachung als Zwischenbau zur Garage hin errichtet. Die Überdachung wurde in Holzfachwerkbauweise und massiver Bodenplatte errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss mit Satteldach und Gauben. Nördlich an der Überdachung schließt ein Garagengebäude in Massivbauweise mit halbseitigem Walmdach und zwei Garagenstellplätzen an. Das Garagengebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.</p>																				
<p>Objektanschrift</p>	<p>a) An der Ringstraße   96145 Seßlach</p> <p>b) Ringstraße 5   96145 Seßlach</p>																				
<p>Grundbuch</p>	<p>Amtsgericht Coburg   Grundbuch von Autenhausen Band 19   Blatt 682 Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 5: Flurstück 436/1, An der Ringstraße; Gartenland zu 429 m<sup>2</sup></p> <p>lfd. Nr. 6: Flurstück 436/2, Ringstraße 5; Wohnhaus, Nebengebäude, Garten, Hof- und Gebäudeflächen zu 641 m<sup>2</sup></p>																				
<p>Baujahr <small>(lt. Angaben zum Ortstermin)</small></p>	<p>b) Grundstück Flst. 436/2 Baujahr Wohnhaus mit Garage in den Jahren von 1970 - 1980 Teilmodernisierungen und Ausbauten in den 1990er und 2000er Jahren</p>																				
<p>Derzeitige Nutzung</p>	<p>a) Grundstück Flst. 436/1: unbebaut, Nutzung als Vorgarten, Grünfläche und als Pkw-Stellplätze für das Grundstück b) Flst. 436/2.</p> <p>b) Grundstück Flst. 436/2: Das Wohnhaus wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.</p>																				
<p>Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)</p>	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen, dem Katasterplan 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. ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. Die Wohn-/Nutzflächen enthalten teilweise überdachte Terrassen- und Balkonflächen mit einem 1/4-Flächenanteil. In den Nutzflächen des Kellergeschosses sind in der nachfolgenden Flächenaufstellung wohnräumähnliche Flächen von ca. 39 m<sup>2</sup> enthalten, die in den weiteren Wertparametern (Herstellungskosten, Mietansätze, etc.) angemessen berücksichtigt werden.</p> <table border="1" data-bbox="533 1850 1485 2074"> <thead> <tr> <th>b) Grundstück Flst. 436/2 Wohnhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 134 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 104 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 134 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 104 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 134 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 76 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt Wohnhaus:</b></td> <td><b>ca. 402 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 104 m<sup>2</sup></b></td> <td><b>ca. 180 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </tbody> </table>	b) Grundstück Flst. 436/2 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 134 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 104 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	ca. 134 m <sup>2</sup>	ca. 104 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 134 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 76 m <sup>2</sup>	<b>Gesamt Wohnhaus:</b>	<b>ca. 402 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 104 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>
b) Grundstück Flst. 436/2 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																		
Kellergeschoss	ca. 134 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 104 m <sup>2</sup>																		
Erdgeschoss	ca. 134 m <sup>2</sup>	ca. 104 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																		
Dachgeschoss	ca. 134 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 76 m <sup>2</sup>																		
<b>Gesamt Wohnhaus:</b>	<b>ca. 402 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 104 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 180 m<sup>2</sup></b>																		

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>b) Grundstück Flst. 436/2 Zwischenbau</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 35 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 34 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gesamt Zwischenbau:</td> <td>ca. 35 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 34 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	b) Grundstück Flst. 436/2 Zwischenbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 35 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 34 m <sup>2</sup>	Gesamt Zwischenbau:	ca. 35 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 34 m <sup>2</sup>				
b) Grundstück Flst. 436/2 Zwischenbau	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)														
Erdgeschoss	ca. 35 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 34 m <sup>2</sup>														
Gesamt Zwischenbau:	ca. 35 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 34 m <sup>2</sup>														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>b) Grundstück Flst. 436/2 Garage</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 43 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 37 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 43 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 15 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Gesamt Garage:</td> <td>ca. 86 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 52 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>	b) Grundstück Flst. 436/2 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 43 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 37 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 43 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 15 m <sup>2</sup>	Gesamt Garage:	ca. 86 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 52 m <sup>2</sup>
b) Grundstück Flst. 436/2 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)														
Erdgeschoss	ca. 43 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 37 m <sup>2</sup>														
Dachgeschoss	ca. 43 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 15 m <sup>2</sup>														
Gesamt Garage:	ca. 86 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 52 m <sup>2</sup>														
Grundstücksgröße	a) Grundstück Flst. 436/1: 429 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch) b) Grundstück Flst. 436/2: 641 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)																
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	01. Juni 2022																
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>Im Erdgeschoss des Wohnhauses war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen überwiegend aus den Ursprungsbaujahren von 1970 - 1980 vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten <b>Restwert in Höhe von ca. 300 €</b>, bezogen auf die nachträglich erneuerten Elektrogeräte. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>																

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Autenhausen  
Band 19 | Blatt 682

#### Bestandsverzeichnis / Erste Abteilung

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter **lfd. Nr. 5** das bewertungsgegenständliche Grundstück a) Flst. 436/1 mit 429 m<sup>2</sup> eingetragen sowie unter **lfd. Nr. 6** das bewertungsgegenständliche Grundstück b) Flst. 436/2 mit 641 m<sup>2</sup>. Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe aktuellen Grundbuchauszug im Anhang dieses Gutachtens. 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

In II. Abteilung des Grundbuches wurde unter lfd. Nr. 1 am 15. November 1982 zu Lasten des Bewertungsgrundstücks a) 436/1 ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Band 19 Blatt 682 BVNr. 6 (Flst. 436/2) eingetragen, gemäß Bewilligung von 21. September 1982. Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt

9.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

In II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter lfd. Nr. 3 am 04.08.2021 ein Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft zu Lasten der Bewertungsgrundstücke Flst. 436/1 und Flst. 436/2 eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Antragstellers 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 Grundbuchs (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

## **2.2 Lagebeschreibung**

- Ort:** Seßlach ist eine Kleinstadt im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Seßlach liegt ca. 12 km südwestlich der Kreisstadt Coburg und besteht aus 15 ehemals eigenständigen Gemeindeteilen mit insgesamt ca. 3.949 Einwohnern (Stand 31.12.2020). Die oberfränkischen Kreisstädte Coburg, Lichtenfels, Haßfurt und auch das thüringische Hildburghausen sind in einem Umkreis von 30 km Luftlinie erreichbar. Im Stadtkreis von Seßlach befinden sich zwei allgemeinbildende Schulen und drei Kindertageseinrichtungen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021).
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im ländlichen Bereich der Stadt Seßlach im Ortsteil Autenhausen, ca. 7 km Luftlinie nordwestlich des Stadtgebietes von Seßlach. Innerhalb von Autenhausen positioniert sich das Bewertungsobjekt am nordöstlichen Ortsrand. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch ältere Ein- und Zweifamilienhausbebauungen, überwiegend aus den 1970er/1980er Jahren, in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Es liegt überwiegend der Charakter eines dörflichen Wohngebiets vor.
- Straße:** Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks a) Flst. 436/1 ist über die Ringstraße gesichert, die entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Ringstraße ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind nicht vorhanden. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks b) Flst. 436/2 wird über das südlich gelegene Nachbargrundstück Flst. 436/1 ermöglicht. Die Erschließung ist durch ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht gesichert.
- Verkehrsanbindung:** Der Ort Autenhausen ist an die Überlandbusverbindung der Deutschen Bahn angeschlossen. Von hier aus sind der Hauptort Seßlach und das Oberzentrum Coburg zu erreichen. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet insbesondere die Bundesstraße B 303 in ca. 4 km südöstlicher Entfernung und die Bundesautobahn A 73 in ca. 17 km östlicher Entfernung. Insgesamt besteht eine einfache Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet ist mit entsprechend niedrigen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.

Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im Stadtgebiet von Seßlach vorhanden und vom Bewertungsobjekt per Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind im Stadtbereich von Seßlach elementar gegeben. Weiterführende Schulen und Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum Coburg erreichbar. Es ist insgesamt von einer mittleren, stark ländlich geprägten Wohnlage auszugehen.

### 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Seßlach richtet sich das Baurecht für die zu bewertenden Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). 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 behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Stadt Seßlach der Bereich um die Bewertungsgrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann.

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.

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

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

Nach Angaben der Stadtverwaltung Seßlach sind keine Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge und sonstiger kommunaler Abgaben bekannt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

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

### 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

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

Nach Auskunft des Landratsamt Coburg sind hinsichtlich der Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Altlastenkataster oder Verdachtsmomente hinsichtlich Kontaminationen 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.

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze der Bewertungsgrundstücke verläuft auf dem Nachbargrundstück Flst. 437 ein offener Graben, der ungefähr auf der Höhe des Garagengebäudes von Grundstück Flst. 436/2 in einer Verrohrung mündet. Nach Angabe der Eigentümer staut sich bei Starkregen das anfallende Wasser am Beginn der Verrohrung. Dadurch kommt es zeitweise zu Überschwemmungen der Bewertungsgrundstücke und zu Wassereintritt ins Kellergeschoss des Wohnhauses.

a) Grundstück Flst. 436/1

Topographie: Grundstück mit leichter Westhanglage  
Form: Grundstücksform trapezförmig  
Mittlere Grundstücksbreite ca. 19,5 m  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 22 m  
Grundstücksgröße ca. 429 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

b) Grundstück Flst. 436/2

Topographie: Grundstück mit Hanglage in südwestlicher Richtung  
Form: Grundstücksform rechteckig  
Mittlere Grundstücksbreite ca. 19 m  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 33,5 m  
Grundstücksgröße ca. 641 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Stadt Seßlach bestehen für die Bewertungsobjekte keine Denkmalschutzaufgaben. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## 2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

a) Grundstück Flst. 436/1

Das Bewertungsgrundstück Flst. 436/1 ist unbebaut und wird als Vorgarten, Grünfläche und als Pkw-Stellplätze für das Grundstück Flst. 436/2 mitgenutzt. Die Lage im nordwestlichen, ländlichen Bereich der Stadt Seßlach im Ortsteil Autenhausen, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 429 m<sup>2</sup> für eine kleine Einfamilienhausbebauung noch ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach der umliegenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

b) Grundstück Flst. 436/2

Das Bewertungsgrundstück Flst. 436/2 ist einem Wohnhaus nebst Nebengebäude bebaut. Die Lage im nordwestlichen, ländlichen Bereich der Stadt Seßlach im Ortsteil Autenhausen, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 641 m<sup>2</sup> für die vorhandene Bebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach der umliegenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

### **3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**

#### **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. Instandhaltungsmängel, 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 zu b) Grundstück Flst. 436/2**

Das Bewertungsgrundstück Flst. 436/2 ist mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Walmdächern errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss (Hanglage), Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Nördlich vom Wohnhaus wurde eine Überdachung als Zwischenbau zur Garage hin errichtet. Die Überdachung wurde in Holzfachwerkbauweise und massiver Bodenplatte errichtet und besteht aus einem Erdgeschoss mit Satteldach und Gauben. Nördlich an der Überdachung schließt ein Garagengebäude in Massivbauweise mit halbseitigem Walmdach und zwei Garagenstellplätzen an. Das Garagengebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

KG: Das Kellergeschoss (Hanglage) ist über eine Innentreppe vom Erdgeschoss aus und ebenerdig im Kellergeschoss an der Südwestseite erreichbar. Im Kellergeschoss sind Kellerräume, Flure, eine Waschküche, ein Heizungsraum mit anschließendem Öltankraum und drei wohnraumähnlich ausgebaute Räume, einer davon mit Ausgang auf eine Terrassenfläche im Südwesten, vorhanden. Diese wohnraumähnlichen Zimmer verfügen über Tageslichtfenster (Hanglage) und über eine Beheizungsmöglichkeit.

EG: Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über den Hauseingang an der Nordostfassade. Über einen Windfangbereich gelangt man in einen Flur, der ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und eine Diele mit Wendeltreppen zum Dachgeschoss und Kellergeschoss erschließt. Von der Diele aus hat man Zutritt zu einem Wohnzimmer, einer Küche mit Essplatz und einer Speisekammer. Vom Wohnzimmer und von der Küche aus hat man Zugang zu einem Balkon an der Südwestseite des Wohnhauses.

DG: Über die gewendelte Innentreppe erreicht man im Dachgeschoss einen abgeschlossenen Dachbodenbereich.

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



### 3.3 Baubeschreibung zu b) Grundstück Flst. 436/2

#### Konstruktion:

Gebäudetyp:	Wohnhaus in Massivbauweise mit Walmdächern, bestehend aus Kellergeschoss (Hanglage), Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr: lt. Angaben zum Ortstermin	Baujahr Wohnhaus mit Garage in den Jahren von 1970 - 1980 Teilmodernisierungen und Ausbauten in den 1990er und 2000er Jahren
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton oder Stahlbeton.
Außenwände:	Mauerwerk aus Ziegel- und Betonsteinen, Fassaden rau verputzt und gestrichen, teilweise unverputzt, Abdichtung mit Bitumenanstrich, im Erdgeschoss dünne Außendämmung, nach Angabe ca. 4 cm, im Bereich des Balkons Verkleidung mit Holzschindeln.
Innenwände:	Ziegel- und Betonsteinmauerwerk, teilweise mit Trockenbauplatten verkleidet.
Böden/Decken:	Vermtl. Betonbodenplatte, Decken als Massivdecken.
Dach:	Walmdächer in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Sparren, Lattung, keine Unterspannbahn, überwiegend ohne Dämmung, Dacheindeckung aus Betondachsteinen, Dachrinnen und Fallrohre teilweise aus Kunststoff, teilweise aus Kupferblech, Schornsteinkopf aus Klinkerziegel, drei Solarpaneele auf der Dachfläche.
Treppen:	Innentreppen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss als Spindeltreppen mit verkleideter Holzspindel und freitragenden Massivholzstufen, halbrund mit Teppichboden belegt, kein Handlauf vorhanden.
Terrasse / Balkon:	An der Südwestseite ist im Kellergeschoss (Hanglage) eine Terrassenfläche angelegt, Ausführung als Betonbodenplatte, ohne Belag, teilweise überdeckt durch die auskragende Balkonfläche.  An der Südwestseite ist im Erdgeschoss eine Balkonfläche als auskragende Betonplatte vorhanden, Belag mit Klinkerfliesen, Geländer in Holzkonstruktion mit senkrechten, profilierten Holzpfosten, Handlauf aus Holz.
Zwischenbau:	Im Anschluss an das Wohnhaus befindet sich nördlich ein Zwischenbau als Überdachung zwischen Wohnhaus und Garagengebäude. Überdachung in Holzfachwerkkonstruktion mit Satteldach, Sockel bzw. Bodenplatte aus Beton, Giebelwände aus Ziegelmauerwerk, unverputzt, westliche Außenwand in offener Holz-Riegelkonstruktion ohne Verschalung oder Ausfachungen. Dacheindeckung aus glasierten Tonziegeln, Satteldachgauben vorhanden, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech.
Garage / Stellplätze:	Im Anschluss an die Überdachung befindet sich nördlich ein Garagengebäude in Massivbauweise mit halbseitigem Walmdach, bestehend aus Erdgeschoss und Dachgeschoss. Betonbodenplatte, Mauerwerkswände verputzt, tlw. halbhoch gefliest, Stahlbeton-Massivdecke, Deckenluke mit Einschubtreppe aus Holz, Zwei Zufahrtstore als Stahlblech-Schwingstore, Walmdach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Betondachsteinen mit Lattung und Sparren, zur Südostseite Gaube vorhanden, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech, Stromanschluss vorhanden. Die Garage verfügt über zwei Pkw-Stellplätze.

**Ausstattung:**

- Böden:** KG: Unterschiedliche Fliesen und Laminat, tlw. Zementestrich ohne Belag.  
EG: Überwiegend Fliesen, tlw. Kork- und Teppichboden, tlw. PVC-Belag, Badezimmer mit weißen Bodenfliesen.  
DG: Rohbetondecke ohne Belag.
- Decken:** KG: Überwiegend Holzpaneele, tlw. Rohbetondecke ohne Anstrich, tlw. Decken verputzt und gestrichen.  
EG: Überwiegend Holzpaneele, tlw. aufgesetzten Dekor-Holzbalken.  
DG: Teilweise Holzpaneele.
- Wände:** KG: Wände verputzt und gestrichen, tlw. Raufasertapete mit Anstrich, tlw. unverputztes Mauerwerk, tlw. unterschiedliche Wandbeläge aus Fliesen türstockhoch, Korkplatten, Holzpaneelen bzw. Gipsplatten in Natursteinoptik.  
EG: Teilweise Wände rau verputzt und gestrichen, tlw. Raufasertapete mit Anstrich, tlw. Schaum- oder Strukturtapeten, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer mit weißen Fliesen und Dekorfliesen, raumhoch.  
DG: Teilbereiche verputzt und gestrichen, tlw. unverputztes Mauerwerk.
- Fenster:** Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, überwiegend aus den Ursprungsbaujahren, tlw. jünger, zum Balkon Schiebetürelement, Außenverschattungen über Kunststoff-Rollläden, im Kellergeschoss tlw. Stahlblechrahmenfenster mit Einfachverglasung, tlw. Glasbausteine. Innenfensterbänke aus Naturstein bzw. Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier, Außenfensterbänke aus geschliffenem Betonstein.
- Haustüren:** Hauseingangstüre im Erdgeschoss an der Nordostfassade als Rundbogen-Holzrahmentüre mit Glasausschnitt aus Bleisprossenverglasung aus den Ursprungsbaujahren, Klingelanlage seitlich (nach Angabe defekt) sowie Funkklingel. Zugangstüre zum Heizungsraum im Kellergeschoss an der Nordwestfassade als Stahlblechtüre.
- Innentüren:** Holz- und Kunststoffurniertüren in Holzoptik, tlw. mit Glasausschnitt, in Teilbereichen erneuert vermtl. Ende der 2000er Jahre, tlw. Ganzglastüre, Blendzargen, tlw. mit Profilierung, Drückergarnituren aus Metall.
- Heizung:** Öl-Zentralheizung im Kellergeschoss, Fabrikat De Dietrich, Baujahr vermtl. 2003, zwei Kunststofftanks sowie Festbrennstoffkessel (nach Angabe nicht betriebsfähig), Baujahr vermtl. 1982, Warmwasserspeicher, Wärmeverteilung über Heizkreislaufsystem und Flachheizkörper mit Thermostatventilen im Kellergeschoss, Heizleitungen überwiegend wärmegeklämt, im Erdgeschoss nach Angabe Fußbodenheizung, offener Kamin vorhanden.
- Wasser/Abwasser:** Warmwassergewinnung vermtl. über die Öl-Zentralheizung, Warmwasserspeicher im Kellergeschoss, drei Solarpaneele auf der südwestlichen Dachfläche zur Unterstützung der Warmwasserbereitung, nach Angabe vermtl. aus dem Jahr um 1997. Wasserleitungen aus verzinktem Stahlrohr, Abwasserleitungen aus PVC.
- Elektro:** Elektroverteilungen und Sicherungsanlagen überwiegend aus den Ursprungsbaujahren, Ausstattung mit Kippschalterautomaten und FI-Schutzschaltern, Schalter- und Steckdosenelemente überwiegend aus den Ursprungsbaujahren in verschiedenen Ausführungen, tlw. Einbauleuchten, im Erdgeschoss Gegensprecheinrichtung vorhanden. Nach Angabe Frostwächterkabel in der Kehle zwischen Wohnhaus und Zwischenbau. Überwiegend mittlerer, ursprünglicher Ausstattungsstandard aus den Jahren von 1970 - 1980.
- Sanitär:** Im Kellergeschoss Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Spüle mit Warm- und Kaltwasseranschluss. Im Erdgeschoss Badezimmer mit grünen Sanitärgegenständen aus den Ursprungsbaujahren bestehend aus zwei Waschbecken, einem Hänge-WC mit Innenspülkasten,

	Dusche und Badewanne. Überwiegend mittlere, ursprüngliche Ausstattung aus den Ursprungsbaujahren von 1970 - 1980.
Ausstattungsstandard:	Das Gebäude zeigt überwiegend einen mittleren Ausstattungsstandard aus den Ursprungsbaujahren von 1970 - 1980. Modernisierungen und Sanierungen erfolgten in wenigen Teilbereichen in den 1990er und 2000er Jahren.
Zustandsmerkmale:	In den wesentlichen Bereichen besteht ein Ausbauzustand aus den Ursprungsbaujahren, der teils Instand gehalten und partiell modernisiert wurde. In Teilbereichen bestehen Bauschäden und Instandhaltungsmängel sowie alte Restfertigstellungsarbeiten (Wohnhaus tlw. Fassadenputz, Zwischenbau Fassaden und Decke, usw.).

### 3.4 Außenanlagen und Nebengebäude

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 und Nebengebäude waren zur Ortsbesichtigung ersichtlich:

#### a) Grundstück Flst. 436/1

- Einfriedung mit Betonsockel sowie Sträuchern und Büschen entlang der Südwestseite
- Einfriedung mit Betonmauer und aufgesetzten Beton U-Steinen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze
- Vorgarten mit Rasenflächen und Strauchbewuchs
- Rankgitter mit Bogen als Holzkonstruktion, seitlich Betonpfosten
- Zufahrt als einfache Schotterfläche angelegt
- etc.

Die Außenflächen machten einen etwas vernachlässigten Gesamteindruck. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind teilweise vorhanden.

#### b) Grundstück Flst. 436/2

- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
- Einfriedung mit Betonmauer und aufgesetzten Beton U-Steinen entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze
- Zufahrt als einfache Schotterfläche angelegt
- Kellerlichtschächte gemauert bzw. betoniert, teilweise mit Gitterrost oder Streckmetallgitter, teilweise mit Gitter
- Betonpodest im Eingangsbereich des Wohnhauses
- Brunnen im Zwischenbau, genutzt zur Gartenbewässerung
- Unterstand im Nordosten im Anschluss an das Garagengebäude in Holzkonstruktion mit Pultdach, nach Angabe aus dem Jahr um 2020, zur Nordwest- und Nordostseite niedrige Betonmauer bzw. Betonsockel, Dacheindeckung vermtl. aus Bitumen-Wellplatten, Betonbodenplatte, Fläche ca. 25 m<sup>2</sup>.
- etc.

Die Außenflächen machten einen etwas vernachlässigten Gesamteindruck. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind teilweise vorhanden.

## **5 Beurteilung der baulichen Gegebenheiten zu b) Grundstück Flst. 436/2**

### **5.1 Objekt- und Grundrissbeurteilung**

Der Bau des Wohnhauses mit Garage erfolgte nach Angabe über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren zwischen 1970 und 1980, in weiten Teilen in Eigenleistung. Kleinere Teilmodernisierungen und Ausbauten erfolgten im Wohnhaus in den 1990er und 2000er Jahren. Das Wohnhaus zeigt einen Grundriss mit einer 4-Zimmer Aufteilung mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 104 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss. Von den Flächen im Kellergeschoss sind drei Räume mit ca. 39 m<sup>2</sup> (einschließlich anteiliger Terrassenfläche) wohnraumähnlich ausgebaut. Die wohnraumähnlichen Flächen im Kellergeschoss verfügen über Tageslichtfenster und über eine Beheizungsmöglichkeit. Der Grundriss und die Raumhöhen des Gebäudes können den Ansprüchen an moderne Wohnverhältnisse insgesamt noch genügen. Das Wohnhaus weist jedoch keine Barrierefreiheit auf. Das Gebäude kann zukünftig weiterhin als Einfamilienhaus bzw. mit Ausbaupotential im Dachgeschoss und im Zwischenbau als Zweifamilienhaus oder als gemischt genutztes Objekt (Büro-/Wohnen) Verwendung finden (vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung für einen weiteren Ausbau).

### **5.2 Energetische Betrachtung**

Die Ausstattung und Haustechnik des Wohnhauses stammt vermtl. überwiegend aus den Ursprungsbaujahren von 1970 - 1980. Modernisierungen und Sanierungen erfolgten in wenigen Teilbereichen in den 1990er und 2000er Jahren. Das Gebäude wird über eine Öl-Zentralheizung und einen Festbrennstoffkessel im Kellergeschoss beheizt. Der Festbrennstoffkessel ist nach Angabe zum Ortstermin nicht betriebsfähig. Die Wärmeverteilung erfolgt über ältere Heizkreisläufe, überwiegend mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen bzw. über eine Fußbodenheizung. Im Erdgeschoss ist ergänzend ein offener Kamin vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt vermtl. zentral über die Heizungsanlage mit Pufferspeicher, ergänzend unterstützt über drei Solarpaneele auf der Dachfläche. Abwasserleitungen, Wasserverteilungen, Elektroverteilungen und Steigleitungen stammen vermtl. überwiegend aus den Ursprungsbaujahren von 1970 – 1980. Die energetische Ausstattung des Gebäudes entspricht ebenfalls vermtl. überwiegend den Ursprungsbaujahren und zeigt nach Planunterlagen eine Außenwandstärke von 30 cm, in Teilbereichen mit einer dünnen Außendämmung von vermtl. 4 cm, lt. Angabe zum Ortstermin. Die Fensterflächen bestehen überwiegend aus ursprünglichen Kunststoffrahmenfenstern mit Wärmedämmverglasungen. Die Wand- und Deckenflächen zu unbeheizten Gebäudeteilflächen wurden vermtl. seit den Ursprungsbaujahren nicht gesondert wärmedämmend. Ein aktueller Energieausweis gem. Energieeinsparverordnung (EnEV) lag zum Besichtigungstermin nicht vor und konnte nicht eingesehen werden. Eine energetische Ertüchtigung ist in Teilbereichen zukünftig ggf. zu empfehlen (z.B. Dachflächen, trennende Bauteile zu unbeheizten Bereichen, Fensterflächen, Heizungsanlage, etc.).

### **5.3 Besonnung und Belichtung**

Die Besonnung und Belichtung des Gebäudes ist nach den vorhandenen Planunterlagen überwiegend ausreichend gegeben und kann als durchschnittlich beurteilt werden. Bei den nordöstlich im Wohnhaus gelegenen Räumen sind die Belichtung und die Belüftung aufgrund der Lage zum Zwischenbau etwas eingeschränkt. Das Bewertungsgrundstück Flst. 436/2 verfügt über kleinere Gartenflächen im westlichen und südlichen Grundstücksbereich. Die Dachflächen des Wohnhauses werden bereits in Teilfläche für eine solare Energiegewinnung genutzt, eine Erweiterung wäre ggf. möglich.

### **5.4 Instandsetzungsbedarf und Bauschäden**

Die Grundsubstanz des Gebäudes stammt in weiten Bereichen noch aus den Ursprungsbaujahren zwischen 1970 und 1980. Es wurden in den vergangenen Jahrzehnten nur partielle Instandhaltungsmaßnahmen und kleinere Teilmodernisierungen vorgenommen. Für das Gebäude sind in Teilbereichen Instandsetzungs-, Renovierungs- und Fertigstellungsarbeiten zu berücksichtigen um eine nachhaltige Nutzung zu ermöglichen. Die Außenanlagen zeigen ebenfalls gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen. Bei der Ortsbesichtigung waren unter anderen, insbesondere folgende Instandhaltungsmängel und Schäden ersichtlich:

- Fassaden am Wohnhaus und Zwischenbau teilweise ohne Putz
- Außenbauteile aus Holz mit Bedarf an Anstrich-/Instandsetzungsarbeiten
- Klingel an der Hauseingangstüre defekt
- Festbrennstoffkessel im Kellergeschoss veraltet und nach Angabe nicht betriebsfähig
- Ölzufuhr zum Heizkessel nach Angabe defekt, Instandsetzung notwendig
- Wasserleitungen im Kellergeschoss mit Korrosionsanzeichen
- Wand- und Deckenflächen in der Waschküche im Kellergeschoss mit Rissverläufen
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss nach Angabe mit Undichtigkeiten
- Bodenfliesen im Erdgeschoss teilweise mit Beschädigungen (Badezimmer, Flur, Küche)
- Fensterelement im Erdgeschoss mit defektem Öffnungs-/Schließmechanismus
- Balkonbrüstung teilweise mit offenen Brüstungsfeldern und fehlenden Holzpfosten
- Gegensprecheinrichtung im Erdgeschoss nach Angabe defekt
- Deckendurchbruch für Installationen in der Decke über Erdgeschoss noch nicht verschlossen
- Undichtigkeiten in der Dachfläche, vermtl. im Bereich der Hohlkehlen der Dachanschlüsse
- Gauben des Zwischenbaus teils mit fehlender Verkleidung
- Garagenfassaden im Südosten und Nordosten mit waagerechten Rissverläufen
- Betonmauer am Unterstand mit Rissverläufen
- Zeitweise Überschwemmungen durch benachbarten Ablauf des Oberflächenwassers mit Bedarf an Schutzmaßnahmen
- etc.

Die Wertminderung der vorläufigen marktangepassten Verfahrenswerte durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 9.4 gesondert berücksichtigt.

## 6 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 6.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

a) Grundstück Flst. 436/1

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut und wird als Vorgarten, Grünfläche und als Pkw-Stellplätze für das Grundstück Flst. 436/2 genutzt. Das Grundstück könnte zukünftig weiterhin als Garten- und Stellplatzfläche genutzt oder ggf. mit einem Einfamilienhaus bzw. Garagengebäude bebaut werden, vorbehaltlich einer baurechtlichen Genehmigung.

b) Grundstück Flst. 436/2

Das Wohnhaus wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Es wird innerhalb der Verkehrswertermittlung von einer ortsüblichen Vermietbarkeit unter Berücksichtigung der sonstigen Wertparameter (Instandsetzungskosten, etc.) ausgegangen.

### 6.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsgrundstück a) Flst. 436/1 liegt am Ortsrand von Autenhausen, im ländlichen Stadtgebiet von Seßlach. Das Grundstück ist unbebaut und wurde zum Bewertungsstichtag als Vorgarten, Grünfläche und als Pkw-Stellplätze für das Grundstück Flst. 436/2 genutzt. Das Grundstück könnte zukünftig weiterhin als Garten- und Stellplatzfläche genutzt oder ggf. mit einem Einfamilienhaus oder einem Garagengebäude bebaut werden - vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Das Bewertungsgrundstück b) Flst. 436/2 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude bebaut und liegt am Ortsrand von Autenhausen, im ländlichen Stadtgebiet von Seßlach. Das Wohnhaus zeigt sich nach den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse noch nutzbaren Grundriss und Raumhöhen. Das Gebäude wurde vermtl. in den Jahren zwischen 1970 und 1980 errichtet, kleinere Modernisierungen und Ausbauten erfolgten in den 1990er und

2000er Jahren. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen fanden nur partiell statt. Nach Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus und Durchführung von notwendigen Renovierungsarbeiten und Restfertigstellungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin als Einfamilienhaus im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt genutzt werden. Die Wohnlage im Ortsteil Autenhausen ist als mittlere, stark ländlich geprägte Lage zu qualifizieren. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer etwas unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in einem ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>19 / 682</b>	<b>19 / 682</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
<b>Bestands- verzeichnis</b>	<b>lfd. Nr. 5</b>	<b>lfd. Nr. 6</b>		
Flurstück	436/1	436/2		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>20.000 €</b>	<b>190.000 €</b>		<b>210.000 €</b>
<b>Werteinfluss aus - GB Abt. II/1</b>	<b>-1.250 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1.250 €</b>	
+/- Rundung	0 €	0 €	0 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>-1.250 €</b>	<b>0 €</b>	<b>-1.250 €</b>	
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>18.750 €</b>	<b>190.000 €</b>		<b>208.750 €</b>



## 7 Anlagen

Fotodokumentation zu a) Grundstück Flst. 436/1 - und - b) Grundstück Flst. 436/2:



Zufahrt (Fläche Geh- und Fahrtrecht) von der Ringstraße zum Bewertungsgrundstück a) Flst. 436/1 und b) Flst. 436/2



Zufahrt und Zugang zum Bewertungsgrundstück a) Flst. 436/1 und im Verlauf zum Bewertungsgrundstück b) Flst. 436/2



Grünflächen Bewertungsgrundstück a) Flst. 436/1  
Terrassenfläche Bewertungsgrundstück b) Flst. 436/2



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt b) Flst. 436/2



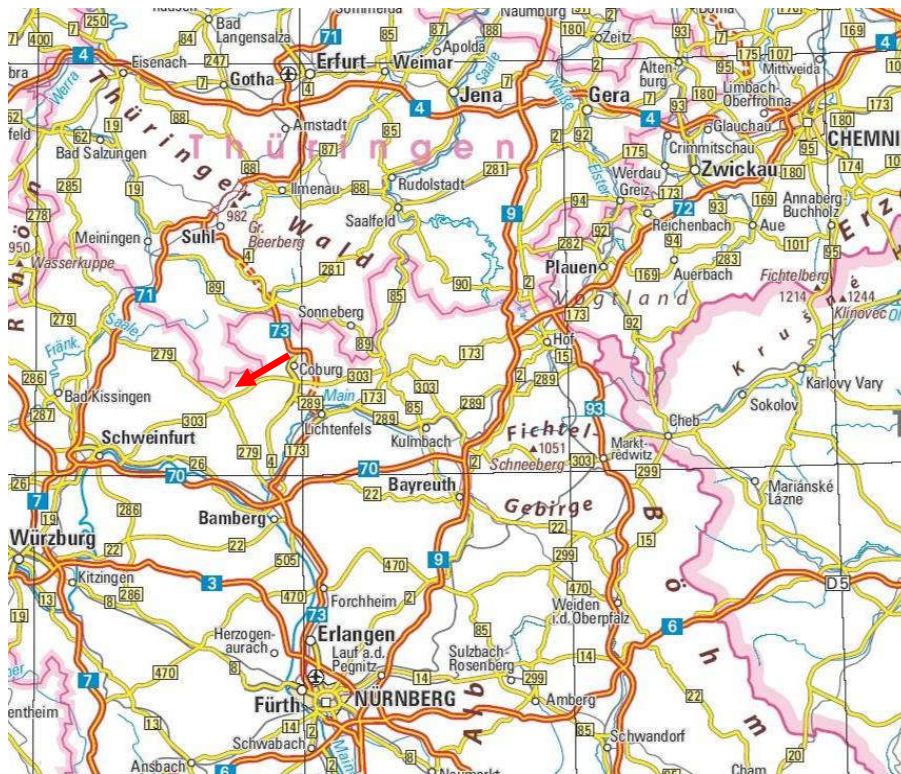
Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt b) Flst. 436/2  
Wohnhaus



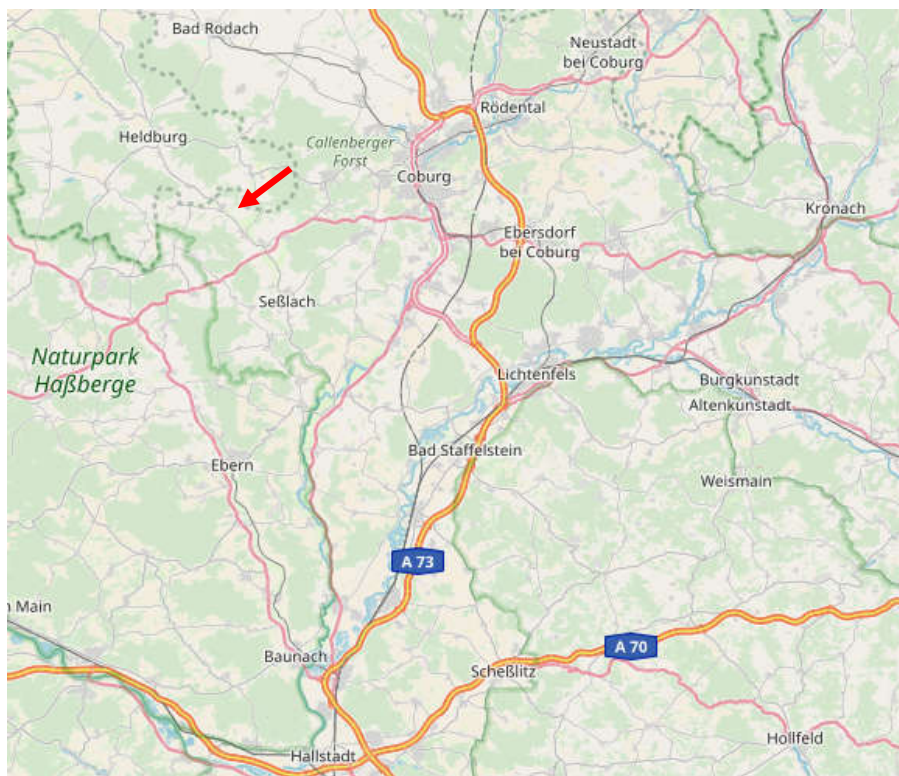
Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt b) Flst. 436/2  
Wohnhaus



Makrolage: Seßlach / Autenhausen



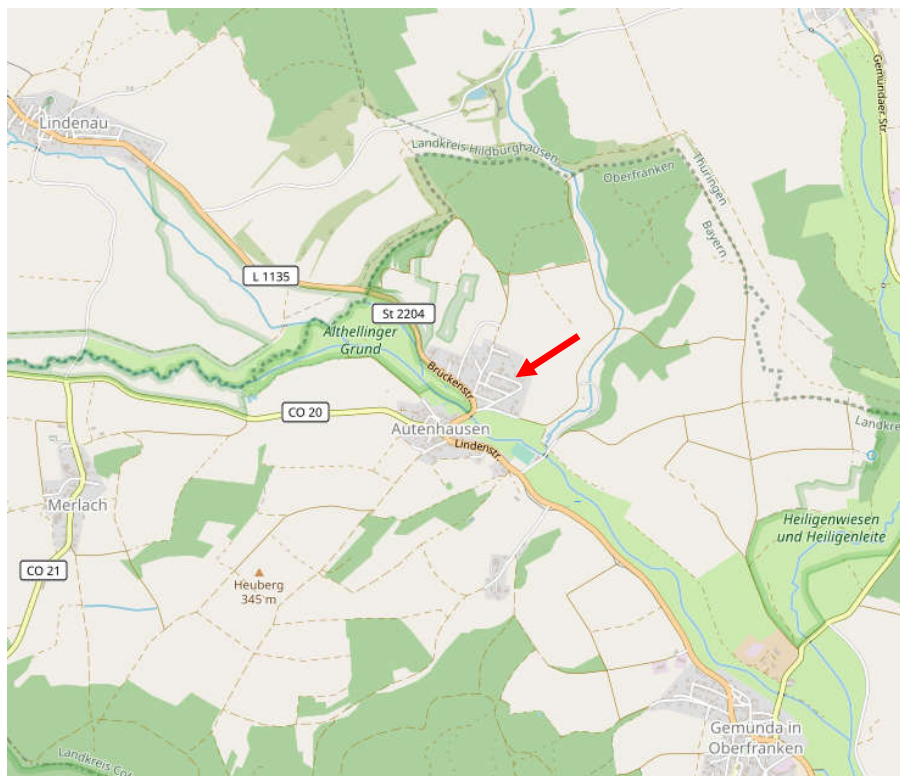
Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2008, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)



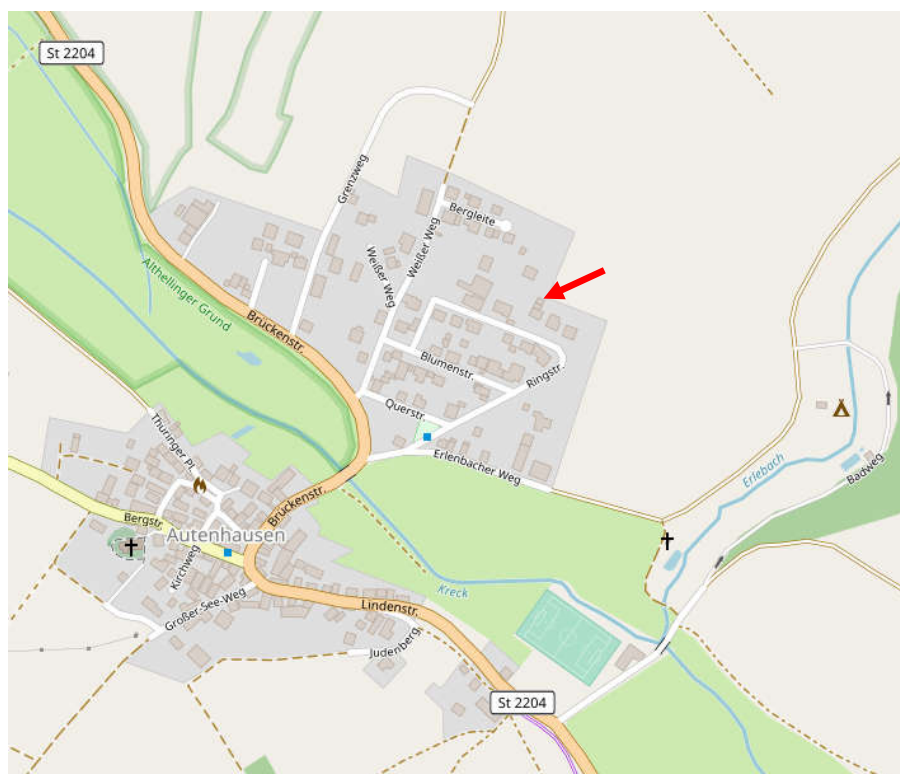
Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 05/2022



Mikrolage: Seßlach / Autenhausen



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 05/2022



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 05/2022

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



5566889  
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter