



**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. 245/15, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)**
- b) 1/3 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 245/19, Wegegrundstück**



a) Grundstück Flst. 245/15, Gemarkung Wildenheid  
Hutstraße 9 | 96465 Neustadt b. Coburg



b) Grundstück Flst. 245/19, Gemarkung Wildenheid  
Nähe Hutstraße | 96465 Neustadt b. Coburg

## BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

- a) Grundstück Flst. 245/15: 1 2 2 . 0 0 0 , -- €**  
(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG)
- b) 1/3-Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 245/19: 1 . 0 0 0 , -- €**  
(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 3 K 59/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 21. September 2023

**KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG**

Von der IHK zu Coburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Sascha Knonsalla | Beratender Ingenieur (Baylka 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 .....	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet .....	7
2.7	Überbausituationen.....	7
2.8	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks .....	9
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	9
3.1	Vorbemerkung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	10
4	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....	14
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....	14
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten .....	14
5	Anlagen.....	16

#### **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**

Bewertungsobjekte	<p>a) Grundstück Flst. 245/15 in der Gemarkung Wildenheid, Stadt Neustadt b. Coburg, bebaut mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massiv- und Fachwerkbauweise mit Satteldach und halben Zwerchgiebel errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Spitzboden. An der Nordostseite ist ein Anbau vermtl. in Massivbauweise mit Pultdach vorhanden, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.</p> <p>b) Grundstück Flst. 245/19 in der Gemarkung Wildenheid, Stadt Neustadt b. Coburg, genutzt als Wegefläche mit einer Fremdüberbauung. Bewertungsgegenstand ist der 1/3-Miteigentumsanteil an dem Grundstück. Auf dem Bewertungsgrundstück wurden Überbauungen vom Nachbargrundstück Fslt. 245/14 vorgenommen.</p>
Objektanschrift	<p>a) Hutstraße 9   96465 Neustadt b. Coburg   OT Wildenheid  b) Nähe Hutstraße   96465 Neustadt b. Coburg   OT Wildenheid</p>
Grundbuch	<p>Amtsgericht Coburg   Grundbuch von Wildenheid   Blatt 2481  Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: Flst. 245/15, Hutstr. 9, Gebäude- und Freifläche zu 250 m<sup>2</sup>  lfd. Nr. 2/zu 1: Flst. 245/19, Nähe Hutstraße, Gebäude- und Freifläche zu 90 m<sup>2</sup></p>
Baujahr	<p>a) Grundstück Flst. 245/15  Wohnhaus mit Anbau vermtl. um 1950  Aufstockung Anbau vermtl. um 2012 (lt. Bauamt)  Teilrenovierungen vermtl. Anfang der 2000er Jahre und im Jahr um 2013</p>
Derzeitige Nutzung	<p>a) Grundstück Flst. 245/15  Das Wohnhaus wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.</p> <p>b) Grundstück Flst. 245/19  Das Grundstück wurde zum Bewertungsstichtag durch einen der Miteigentümer als Erweiterung der Hausgrundstücksflächen genutzt. Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Fertigteilgarage, Holzschuppen, Gartenmauer, Eingangs- und Hofüberdachung, Teil eines Anbaus) werden als Überbau beurteilt (wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem überbauenden Grundstück Flst. 245/14), siehe hierzu Abschnitt 4.7.</p>
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	21. September 2023
Grundstücksgröße	<p>a) Grundstück Flst. 245/15: 250 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)  b) Grundstück Flst. 245/19: 90 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuch)</p>
Zubehör gem. § 97 BGB	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein Zubehör mit einem relevanten Restwert vorhanden.

<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b> <b>Wohnfläche (WoFl)</b> <b>Nutzfläche (Nutzfl)</b>	Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Stichprobenmessungen zum Ortstermin und auf Angaben der Planunterlagen. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen.			
	<b>Grundstück Flst. 245/15</b>	<b>Bruttogrundfläche</b>	<b>Wohnfläche</b>	<b>Nutzfläche</b>
	<b>Wohnhaus</b>	<b>(BGF)</b>	<b>(WoFl)</b>	<b>(Nutzfl)</b>
	Kellergeschoss	ca. 28 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss	ca. 51 m <sup>2</sup>	ca. 38 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Erdgeschoss Anbau	ca. 21 m <sup>2</sup>	ca. 14 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss	ca. 51 m <sup>2</sup>	ca. 36 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
	Dachgeschoss Anbau	ca. 21 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Wohnhaus:</b>	<b>ca. 172 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 107 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 19 m<sup>2</sup></b>	

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Wildenheid | Blatt 2481

#### Bestandsverzeichnis / Erste Abteilung

Im Bestandsverzeichnis wurde unter lfd. Nr. 1 das bewertungsgegenständliche Grundstück a) Flst. 245/15 mit einer Größe von 250 m<sup>2</sup> sowie unter lfd. Nr. 2/zu 1 ein 1/3 Miteigentumsanteil an dem bewertungsgegenständlichen Grundstück b) Flst. 245/19 mit einer Größe von 90 m<sup>2</sup> eingetragen. 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 der Zweiten Abteilung des Grundbuchs wurde unter lfd. Nr. 1 am 12.07.2023 der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg (AZ: 3 K 59/23) an dem Grundstück Flst. 245/15 und an dem 1/3 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 245/19 eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

#### Dritte Abteilung

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

## 2.2 Lagebeschreibung

- Ort:** Neustadt b. Coburg ist eine Große Kreisstadt im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die Stadt befindet sich direkt an der Landesgrenze zu Thüringen und in unmittelbarer Nachbarschaft zur thüringischen Stadt und Mittelzentrum Sonneberg. Neustadt b. Coburg ist an den südlichen Ausläufern des Thüringer Waldes und ca. 14 km Luftlinie nordöstlich des Oberzentrums Coburg gelegen. Die Stadt Neustadt b. Coburg besteht, neben dem Ort selbst, aus 21 weiteren Ortsteilen und umfasst ca. 15.064 Einwohner (Stand 31.12.2022). Im Stadtgebiet von Neustadt b. Coburg befinden sich sechs allgemeinbildende Schulen, darunter ein Gymnasium, elf Kindertageseinrichtungen sowie drei stationäre Einrichtungen für ältere Menschen (Statistik kommunal 2022, Landesamt für Statistik in Bayern).
- Nähere Umgebung:** Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Stadtteil Wildenheid, ca. 2 km nordöstlich des Innenstadtkerns der Stadt Neustadt b. Coburg. Innerhalb von Wildenheid positionieren sich die Grundstücke im nordöstlichen Ortsbereich. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch ältere Ein- und Zweifamilienhäuser vermtl. aus den 1950-1970er Jahren in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise sowie durch kleinere Mehrfamilienhäuser. In ca. 100 m südöstlicher Entfernung befinden sich die Sportanlagen des TBVfL Neustadt Wildenheid, in ca. 150 m westlicher Entfernung die Grundschule Wildenheid-Haarbrücken (alle Entfernungen in Luftlinie). Es liegt überwiegend ein Wohngebietscharakter vor.
- Straße:** Die Erschließung der Bewertungsgrundstücke ist über die Hutstraße gesichert, die entlang der südwestlichen Grundstücksgrenzen verläuft. Die Hutstraße ist eine Ortsstraße und dient der Erschließung des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind einseitig vom Straßenlauf vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Vom Bahnhof Neustadt b. Coburg aus bestehen Anschlüsse zum regionalen und überregionalen Schienenverkehr. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Bundesstraßen B 4 und B 89 im Umkreis von ca. 3 km Luftlinie. Ein Anschluss an die Autobahn A73 befindet sich bei Rödental in ca. 11 km Entfernung. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts befinden sich Stadtbushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Insgesamt besteht von Neustadt b. Coburg eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet ist insgesamt mit durchschnittlichen direkten Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen. Aufgrund der Nähe zu Sportanlagen sind ggf. zeitweise etwas erhöhte Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind innerhalb der Stadt Neustadt gegeben und vom Bewertungsobjekt aus mit dem Pkw oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls innerhalb der Stadt Neustadt abgedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Stadt Neustadt gegeben. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage im Stadtrandgebiet von Neustadt b. Coburg auszugehen.

## 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Neustadt b. Coburg 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.

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 wird. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Stadt Neustadt der Bereich des Bewertungsgrundstücks 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.

## 2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Laut Auskunft der Stadt Neustadt b. Coburg sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zum Wertermittlungsstichtag ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

## 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

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

Nach Auskunft des Landratsamts Coburg sind hinsichtlich der Bewertungsgrundstücke Flst. 245/15 und Flst. 245/19 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.

### a) Grundstück Flst. 245/15

Topographie: Grundstück eben  
Form: Grundstück rechteckig, schmal zugeschnitten  
Mittlere Grundstücksbreite ca. 8 m  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 31 m  
Grundstücksgröße ca. 250 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

### b) Grundstück Flst. 245/19

Topographie: Grundstück eben  
Form: Grundstück polygonal, L-förmig zugeschnitten, mit schmaler, langer Zufahrt  
Grundstücksbreiten ca. 3,0 m bis 8,5 m  
Max. Grundstückstiefe ca. 18,5 m  
Grundstücksgröße ca. 90 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Stadt Neustadt b. Coburg bestehen für das Gebäude Hutstraße 9 keine Denkmalschutzaufgaben. Die Bewertungsgrundstücke Flst. 245/15 und Flst. 245/19 befinden sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## 2.7 Überbausituationen

Hinweis: Nachfolgende Ausführung geben die Gesetzeslage, ggf. Rechtsprechungen und allg. Literatur wieder, für dessen Bestand der Sachverständige keine Haftung übernimmt. Vor einer Vermögensdisposition wird vom Sachverständigen daher dringend empfohlen, die vorliegende Thematik des Überbaus in tatsächlicher Hinsicht eingehend zu prüfen und zusätzlich einer rechtlichen Würdigung zu unterziehen. Für die aus dem Überbau bzw. der Überbaurente ggf. resultierenden Nachteile übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

Gesetzliche Grundlage für die Überbauung sind insbesondere die §§ 912 und 913 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Unter Überbau versteht man das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstückes, welches überbaut wurde, muss den Überbau dulden, sofern er nicht während des Überbaus Widerspruch einlegt (§ 912 Abs.1 BGB). Als Entschädigung für die überbaute Grundstücksfläche ist gem. § 913 BGB eine Geldrente vom Eigentümer des überbauenden Grundstücks zu entrichten. Die Pflicht zur Duldung des Überbaus bzw. der Zahlung einer Überbaurente geht allen anderen Rechten vor und erlischt auch nicht in einem Zwangsversteigerungsverfahren. Der Überbau bzw. die Belastung durch die Überbaurente stellt demnach ein Bestandteil des jeweiligen Grundstücks dar und wird daher im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

### a) Grundstück Flst. 245/15

Im vorliegenden Bewertungsfall wurde lt. Katasterplanzeichnung das benachbarte Grundstück Flst. 245/14 vom Bewertungsgrundstück a) Flst. 245/15 aus mit einem Teil des Wohnhauses und Anbaus überbaut. Soweit bekannt und ersichtlich, existiert keine dingliche oder schuldrechtliche Vereinbarung, die den Überbau bzw. eine Überbaurente zwischen dem Eigentümer des Grundstücks a) Flst. 245/15 und dem Eigentümer des überbauten Grundstücks Flst. 245/14 regelt. Die überbauenden Gebäudeteile bilden eine bauliche und wirtschaftliche Einheit mit den baulichen Anlagen des Grundstücks a) Flst. 245/15. Nach einer überschlägigen Messung aus dem Katasterplan, wurde in etwa eine Fläche von rd. 6 m<sup>2</sup> überbaut. Der Zeitpunkt des Überbaus ist nicht genau bekannt, liegt aber vermutlich im Ursprungbaujahr des Gebäudes um 1950.



Darstellung des Überbaus (rote Markierung) von Grundstück a) Flst. 245/15 auf Grundstück Flst. 245/14  
Plangrundlage Katasterkartenwerk, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Der Wertvorteil aus dem Überbau für das herrschende (überbauende) Bewertungsgrundstück ergibt sich aus einer geringfügig besseren Grundstücksausnutzung, da das Grundstück über seine Grundstücksgrenzen hinaus baulich genutzt wurde. Der Wertnachteil für das herrschende Grundstück ergibt sich aus der an den Nachbarn zu zahlenden Überbaurente (gem. § 913 BGB). Maßgebend für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus<sup>1</sup>.

Ein Wertnachteil für das herrschende Grundstück liegt nur dann vor, wenn der Wertvorteil aufgrund der besseren Grundstücksausnutzung (z. B. durch Vermietungserlöse) den barwertigen Kapitalwert der zu zahlenden Überbaurente nicht mehr ausgleichen kann. Nach dem vorherrschenden allgemeinen Bodenwertriveau zum Zeitpunkt des Überbaus (ca. im Jahr 1950), der Qualität der überbauten Grundstücksfläche und der geringen Überbaufläche, ist erfahrungsgemäß zu erwarten, dass sich der Wertnachteil durch die Zahlung der Überbaurente im Rundungsbereich der Verkehrswertermittlung beläuft.

Eine wesentliche wertrelevante Belastung des Bewertungsgrundstücks a) Flst. 245/15 aus der vorliegenden Überbausituation ist somit im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu erwarten und wird daher im Rundungsbereich der Verkehrswertermittlung angemessen mitberücksichtigt. Es erfolgt kein gesonderter Wertansatz.

#### b) Grundstück Flst. 245/19

Das Bewertungsgrundstück b) Flst. 245/19 wird von einem Teil eines Anbaus des Nachbargrundstücks Flst. 245/14 sowie von einem Garagengebäude, einer Eingangs- und Hofüberdachung, einem Holzschuppen und einer Gartenmauer überbaut. Die auf dem Grundstück b) Flst. 245/19 errichteten Gebäudeteile bilden eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohnhaus des Grundstücks Flst. 245/14 und werden als Überbau bzw. Überhang (Überdachungen) eingeschätzt. Soweit bekannt und ersichtlich, existiert keine dingliche oder schuldrechtliche Vereinbarung, die den Überbau bzw. eine Überbaurente zwischen dem Eigentümer des Flst. 245/14 und den Eigentümern des überbauten Grundstücks b) Flst. 245/19 regelt.

Nach einer überschlägigen Messung aus dem Katasterplan, wurde auf dem Bewertungsgrundstück b) Flst. 245/19 eine Grundstücksfläche von rd. 27 m<sup>2</sup> überbaut, bzw. überdeckt. Der Zeitpunkt des Überbaus ist nicht genau bekannt, liegt aber vermutlich im Zeitraum Ende der 1990er Jahre / Anfang der 2000er Jahre.



Darstellung des Überbaus (rote Markierungen) von Grundstück Flst. 245/14 auf Grundstück b) Flst. 245/19  
Plangrundlage Katasterkartenwerk, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

<sup>1</sup> Vgl. Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 6. Auflage 2010, S. 2809 ff.



Der Wertnachteil für das dienende (überbaute) Grundstück ergibt sich aus dem Nachteil, dass die Grundstücksfläche einer vollständig freien Nutzung (Nutzbarkeit, Planungsfreiheit) entzogen ist. Für die Nutzung der Grundstücksfläche durch den Überbau kann gem. § 913 BGB die Zahlung einer entsprechenden Geldrente verlangt werden. Maßgebend für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus<sup>2</sup>. Ein Wertnachteil für das dienende Grundstück liegt somit nur dann vor, wenn der Wertnachteil durch den zu duldenen Überbau nicht durch den Wert der Rente ausgeglichen wird oder das dienende Grundstück durch die Überbauungen in seiner Nutzungsfähigkeit beeinträchtigt ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird unter Abschnitt 8.4 die Belastung des Bewertungsgrundstücks b) Flst. 245/19 durch die Überbauungen gesondert ermittelt und als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

## **2.8 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks**

Das Bewertungsgrundstück a) Flst. 245/15 ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut. Die Lage im Stadtteil Wildenheid von Neustadt bei Coburg, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von 250 m<sup>2</sup> ist für die vorliegende Bebauung noch ausreichend bemessen, da das Gebäude als Doppelhaushälfte in einseitiger Grenzbebauung ausgeführt wurde. 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.

Das Bewertungsgrundstück b) Flst. 245/19 diente ursprünglich als Zufahrts- und Wegefläche der Grundstücke Flst. 245/2, Flst. 245/15 und Flst. 245/14. Das Grundstück weist Überbauungen vom benachbarten Grundstück Flst. 245/14 auf, siehe Abschnitt 4.7. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche wäre nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die vorhandene Grundstücksgröße mit 90 m<sup>2</sup> ist für eine eigenständige Wohnbebauung jedoch nicht geeignet. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren, Einschränkungen sind hinsichtlich der vorhandenen Grundstückgröße und des Zuschnitts vorhanden (Zufahrts-/Wegegrundstück).

## **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.

<sup>2</sup> Vgl. Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 6.Auflage 2010, S. 2810 ff, RN 284.

### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück a) Flst. 245/15 ist mit einem Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte bebaut. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massiv- und Fachwerkbauweise mit Satteldach und halben Zwerchgiebel errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Spitzboden. An der Nordostseite ist ein Anbau vermtl. in Massivbauweise mit Pultdach vorhanden, bestehend aus einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Die Teilunterkellerung des Wohnhauses ist über eine eingehauste Innentreppe von der Diele im Erdgeschoss aus erreichbar. Im Kellergeschoss sind ein Flur und ein Kellerraum mit Heizungsanlage und Hausanschlüssen vorhanden. Die Raumhöhe der Teilunterkellerung beträgt ca. 1,58 m.
- EG: Der Zugang zum Erdgeschoss des Gebäudes erfolgt über den Hauseingang an der Südostfassade des Anbaus. Von einem Windfang aus gelangt man zu zwei Abstellräumen sowie über einen offenen Durchgang in eine Diele mit Treppenläufen zum Keller- und Dachgeschoss. Die Abstellräume im Anbau haben keinen Anschluss an die Zentralheizung. Die Raumhöhen im Anbau betragen zwischen ca. 1,90 m und ca. 2,25 m. Von der Diele aus, die um zwei Stufen nach oben versetzt ist, sind ein Wohnzimmer mit anschließender Küche und ein Badezimmer zugänglich. Die Raumhöhe beträgt hier ca. 2,72 m.
- DG: Über die Innentreppe im Wohnhaus gelangt man vom Treppenlauf aus zu einem Kinderzimmer im Bereich des Anbaus. Im Kinderzimmer ist ein Höhenversprung in der Fußbodenfläche vorhanden. Circa eine halbe Geschosstreppe nach oben versetzt erreicht man im Dachgeschoss einen Dielenbereich, der ein weiteres Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit anschließender Ankleide und eine Kammer erschließt. Die Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt außerhalb der Dachschrägen ca. 2,30 m. Im Dielenbereich befindet sich eine Deckenluke mit Einschubleiter zum nicht ausgebauten Spitzboden über dem Dachgeschoss.

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

### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

a) Grundstück Flst. 245/15

#### Konstruktion:

- Gebäudetyp: Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, vermtl. in Massiv- und Fachwerkbauweise mit Satteldach und halben Zwerchgiebel, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzboden. Anbau vermtl. in Massivbauweise mit Pultdach, bestehend aus Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
- Baujahr: Wohnhaus mit Anbau vermtl. um 1950  
Aufstockung Anbau vermtl. um 2012 (lt. Bauamt)  
Teilrenovierungen vermtl. Anfang der 2000er Jahre und im Jahr um 2013
- Fundament: Vermtl. Streifenfundamente aus Naturstein, Mauerwerk oder Beton; Betonbodenplatten.
- Außenwände: Vermtl. Ziegelmauerwerk, in Teilbereichen ggf. verdecktes Holzfachwerk, im Kellergeschoss Natursteinmauerwerk, Fassaden überwiegend mit Faserzementplatten auf Holzlattung verkleidet (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil), Nordfassade und Anbau Fassade verputzt, teilweise gestrichen, in Teilbereichen der Fassade im Sockelbereich Tropfkantenprofil aus Blech vorhanden. Innenseiten der Außenwände lt. Angabe zum Ortstermin mit Trockenbauplatten verkleidet, mit ca. 1 - 2 cm Wärmedämmung vermtl. aus Polystyrol.

Innenwände:	Vermtl. überwiegend verputzte Mauerwerkswände, in Teilbereichen ggf. auch verdeckte Fachwerkwände und Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Teilunterkellerung vermtl. baujahrestypisch mit dünner Betonbodenplatte, Kellerdecke als flaches Kappengewölbe (Stahlträger-Steindecke), sonst vermtl. Massiv- und Holzbalkendecken.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Zwerchgiebel an der Südwestseite, Dachaufbau mit Sparrenlage, ohne Unterspannbahn, Lattung, Dacheindeckung aus engobierten Tondachziegeln, Organgeinblechungen in Teilbereichen, Dachrinnen und Fallrohre aus Kupferblech, teils aus verzinktem und lackiertem Stahlblech und aus Zinkblech, Schornsteinkopf mit Einblechung. Anbaubereich mit Pultdach in Holzkonstruktion, Dacheindeckung vermtl. aus Betondachsteinen.
Treppen:	Innentreppe vom Kellergeschoss zum Erdgeschoss als Natursteintreppenlauf, Innentreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss als gewendelte Holzgangentreppe, Trittstufen mit Teppichboden bekleidet, Geländer und Handlauf aus Holz, zum Spitzboden Deckenluke mit Einschubleiter aus Holz.
Terrasse:	Im östlichen Grundstücksbereich ist eine Hof- und Terrassenfläche mit Betonverbundsteinpflaster angelegt.
Garagen / Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine Garagen oder Pkw-Stellplätze vorhanden.
Außenanlagen:	<p>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 auf dem Grundstück a) Flst. 245/15 ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stahldrahtzaun mit Metallpfosten straßenseitig auf niedriger Natursteinmauer</li> <li>- Grundstücksweg zum Hauseingang asphaltiert</li> <li>- Vorgarten mit Buschbewuchs</li> <li>- Eingangsstufe am Hauseingang, mit Fliesenverkleidung</li> <li>- Hof- und Terrassenfläche aus Betonverbundsteinpflaster</li> <li>- Sichtschutzelemente aus Holz im östlichen Grundstücksbereich</li> <li>- Gartenhütte in Holzkonstruktion mit Satteldach, Dacheindeckung aus Bitumenschindeln, Boden als Betonplatte, Holzrahmenfenster mit Kunststoffverglasung, Nutzfläche ca. 8 m<sup>2</sup></li> <li>- Hühnerstall/Gewächshaus mit flachem Pultdach in Holzkonstruktion, Dachdeckung mit Kunststoff-Wellplatten, Außenwände Holzpaneele und Kunststoffplatten mit Gittereinlagen, Bodenfläche aus verdichtetem Erdreich</li> <li>- Gartenflächen im Norden mit Busch- und Baumbewuchs, großem Nadelbaum sowie Rasenflächen und kleiner Zierkiesfläche</li> <li>- etc.</li> </ul> <p>Außenanlagen in einem etwas pflegebedürftigen Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind vorhanden.</p>

**Ausstattung:**

Böden:	<p>KG: Betonbodenplatte.  EG: Fliesen, Teppichboden, Laminat in Holzoptik.  DG: Laminat in Holzoptik, Teppichboden.</p>
Decken:	<p>KG: Kappengewölbe, verputzt und gestrichen.  EG: Holzpaneele, Dekorpaneele in Holzoptik, Raufasertapete, teils Putz mit Anstrich.  DG: Decken und Dachschrägen Verkleidungen mit Polystyrolplatten, Raufasertapeten, Dekorpaneelen in Holzoptik.</p>

Wände:	KG: Natursteinwände, tlw. verputzt, tlw. verschlämmt und gestrichen. EG: Putz und Spachtelung mit Anstrich, Muster- und Raufasertapeten, Küche mit Fliesenspiegel, Badezimmer raumhoch gefliest. DG: Wände verputzt und gestrichen, Schaum- und Raufasertapeten, teilweise Dekorpaneele in Holzoptik.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr 2013, teilweise Außenverschattung mit älteren Kunststoffrollläden vorhanden, teilweise Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung aus dem Jahr 1978 und vermtl. Anfang der 2000er Jahre, älteres Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung, im Kellergeschoss Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffplatten, Werkstoffplatten mit Kunststoffurnier und Naturstein, Fensterbänke außen aus Fliesen und Alublech.
Haustüre:	Hauseingangstüre an der Südostseite als Kunststoffrahmentüre mit Glasausschnitten aus Wärmedämmverglasung vermtl. aus den 1990/2000er Jahren, seitlich Klingel mit aufgesetzter Funkklingel, Briefkasten, Zugangstüre gartenseitig als Stahlblechtüre (aktuell Zugang innenseitig mit Holzfaserverplatte verschlossen).
Innentüren:	Holzrahmen-, Schichtholz- und Holztüren aus unterschiedlichen Baujahren, teilweise mit Lackierung, Glasausschnitten und teils Sprossenteilung, Holzblendzargen, Drückergarnituren aus Metall, eine Innentüre aus Holzwerkstoffplatten (Eigenbau).
Heizung:	Gas-Brennwerttherme mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss, Fabrikat Buderus, Baujahr lt. Angabe zum Ortstermin um 2013, Wärmeverteilung über ein, lt. Angabe, erneuertes Heizkreislaufsystem und Flachheizkörper mit Thermostatventilen aus dem Jahr 2013, Heizleitungen ohne Wärmedämmung, teils hinter Kunststoffkanälen im Sockelbereich verlegt, Teilbereiche ohne Beheizung.
Warmwasser:	Warmwassergewinnung über die Zentralheizung mit Warmwasserspeicher im Kellergeschoss. Wasserverteilungsleitungen lt. Angabe zum Ortstermin im Jahr 2013 erneuert.
Elektro:	Elektroverteilungen und Sicherungsanlagen im Kellergeschoss lt. Angabe zum Ortstermin im Jahr um 2013 erneuert, Ausstattung mit Kippschalterautomaten und FI-Schutzschaltern, Schalter- und Steckdosenelemente überwiegend modernisiert in heller Ausführung, in Teilbereichen Einbauleuchten vorhanden, Satelliten-Empfangsanlagen auf den Dachflächen des Wohnhauses und des Anbaus. Insgesamt mittlere Elektroausstattung, überwiegend modernisiert um 2013.
Sanitär:	Erdgeschoss Badezimmer mit Badewanne, Hänge-WC mit Innenspülkasten, Dusche und Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper. Insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard, lt. Angabe zum Ortstermin im Jahr um 2013 modernisiert.

### **Objektbeurteilung**

Haustechnik: Energetische Betrachtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beheizung und Warmwassergewinnung über Gas-Zentralheizung, Baujahr vermtl. um 2013</li> <li>- Teilbereiche im Gebäude unbeheizt</li> <li>- Fensterflächen überwiegend mit Wärmedämmverglasungen aus dem Jahr 2013, teilweise ältere Wärmedämm- und Doppelverglasungen</li> <li>- Geringe Außenwandstärken mit dünner Innendämmung - lt. Angabe -, keine Außenwärmedämmung ersichtlich</li> <li>- Kellerdecke unterseitig nicht wärmegeklämt</li> <li>- Kellergeschossabgang mit einfacher Holzeinhausung als Trennung zum Erdgeschoss</li> <li>- Decke zum Spitzboden augenscheinlich nicht gesondert wärmegeklämt</li> <li>- Deckenluke zum Spitzboden ohne Wärmedämmung</li> <li>- Laut Planunterlagen baujahrestypisch zwischen dem Bewertungsobjekt und der westlich</li> </ul>
--	--

- anschließenden Doppelhaushälfte durch alle Geschosse keine doppelten Gebäudetrennwände vorhanden, nur gemeinsame Gebäudetrennwand
- Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar
  - Energetische Ertüchtigungen im Zuge notwendiger Renovierungen zu empfehlen
- Ausstattungsstandard: Insgesamt besteht ein mittlerer Ausbaustandard aus verschiedenen Baujahren, mit Teilmodernisierungen vermtl. aus Anfang der 2000er Jahre und aus dem Jahr um 2013. Teilweise sind ältere Ausstattungsmerkmale vorhanden. Teilmodernisierungen wurden überwiegend im Eigenausbau vorgenommen.
- Besonnung, Belichtung: - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben  
- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung teils gering bemessen  
- Gartenfläche mit Ausrichtung nach Norden  
- Satteldachfläche nach Südwesten gelegen, für energetische Nutzung geeignet
- Zustandsmerkmale:  
Bauliche Schäden,  
Instandhaltungsmängel
- Es bestehen in Teilbereichen bauliche Schäden und ein Instandhaltungsrückstau. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:<sup>3</sup>
- Faserzementplatten an den Fassaden mit Beschädigungen und tlw. fehlenden Platten
  - Sockelbereiche teilweise mit Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen
  - Stahlblechtüre am Anbau mit Korrosionsschäden
  - Holzrahmenfenster mit Beschädigungen und Instandsetzungsbedarf
  - Wandflächen im Kellergeschoss mit großflächigen Feuchtigkeitsschäden und Putzabplatzungen im Außenwandbereich
  - Stahlträger der Kellerdecke mit starken Korrosionsanzeichen, tlw. Beschädigungen
  - Hauseingangstüre verzogen, Glasausschnitte mit Beschädigungen
  - Bodenfliesen im Erdgeschoss mit Beschädigungen und Rissverläufen
  - Wand- und Bodenfliesen im Badezimmer im Erdgeschoss mit Beschädigungen
  - Glasausschnitte der Innentüren teilweise gebrochen und mit Holzfaserplatten verschlossen
  - Holzblendzargen mit Beschädigungen
  - Teppichböden überwiegend abgewohnt und renovierungsbedürftig
  - Treppenhauswand mit Rissverläufen und Putzbeschädigungen, evtl. Feuchtigkeitsschaden
  - etc.
- Instandsetzungs-/  
Sanierungskosten: Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.
- Beurteilung: - Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte, vermtl. aus dem Jahr um 1950, Teilmodernisierungen zuletzt vermtl. um 2013  
- Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>  
- 4,5 Zimmer und 2 Kammern < 6 m<sup>2</sup> verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss

<sup>3</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.

- In Teilbereichen niedrige Raumhöhen vorhanden, in Teilbereichen Türstockhöhen < 1,90 m
- Versetzte Ebenen zwischen Wohnhaus und Anbau
- Teilunterkellerung mit einer Nutzfläche von ca. 19 m<sup>2</sup>, geringe Raumhöhe von < 1,60 m
- Ausbauten und Teilmodernisierungen teils als Eigenausbau
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Keine Garage und kein Pkw-Stellplatz auf dem Grundstück vorhanden
- Objektnutzung für eine (Klein-)Familie oder Paarhaushalt
- Insgesamt mittlere Wohnqualität, tlw. mit älterer Ausstattung und Instandhaltungsrückstau

#### b) Grundstück Flst. 245/19

Das Bewertungsgrundstück Flst. 245/19 diente ursprünglich als Zufahrts- und Zugangsfläche der Grundstücke Flst. 245/2, Flst. 245/15 und Flst. 245/14. Die Grundstücksfläche ist größtenteils mit Betonverbundsteinen gepflastert. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind schmale Pflanzstreifen und Zierkiesflächen angelegt, die mit Beton- und Natursteinen eingefasst sind. Das Grundstück weist Überbauungen von Grundstück Flst. 245/14 auf, siehe Abschnitt 4.7.

## 4 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus auf Grundstück a) Flst. 245/15 wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus ist grundsätzlich als Einfamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigengebrauch nutzbar.

Das Grundstück b) Flst. 245/19 wurde zum Bewertungsstichtag durch einen der Miteigentümer als Erweiterung seiner Hausgrundstücksflächen genutzt. Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Fertigteilgarage, Holzschuppen, Gartenmauer, Eingangs- und Hofüberdachung, Teil eines Anbaus) werden als Überbau beurteilt (wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem überbauenden Grundstück Flst. 245/14), siehe hierzu Abschnitt 4.7. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.

### 4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

#### a) Grundstück Flst. 245/15

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtrandgebiet von Neustadt bei Coburg, im Stadtteil Wildenheid. Die Lage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Wohn- und Nutzflächen des Gebäudes zeigen sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortbesichtigung mit, für moderne Wohnverhältnisse, mit Einschränkungen noch nutzbaren Grundrissen und nur in Teilbereichen mit zeitgemäßen Raumhöhen. Das Gebäude wurde vermtl. im Jahr um 1950 als Doppelhaushälfte errichtet. Vermutlich im Jahr um 2012 erfolgte eine Aufstockung des Anbaus. Letzte Teilmodernisierungen fanden vermtl. im Jahr 2013 statt. Das Wohnhaus kann nach erforderlichen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten von einer (Klein-) Familie oder einem Paarhaushalt zu Wohnzwecken im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer etwas unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in einem nachlassenden Marktumfeld ausgegangen.

#### b) Grundstück Flst. 245/19

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtrandgebiet von Neustadt bei Coburg, im Stadtteil Wildenheid. Bewertungsgegenstand ist der 1/3-Miteigentumsanteil an dem Bewertungsgrundstück. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der Lage- und Objekteigenschaften wird insgesamt von einer unterdurchschnittlichen, stark eingeschränkten Marktgängigkeit ausgegangen.

## Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>- / 2481</b>	<b>- / 2481</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
<b>Bestands- verzeichnis</b>	<b>lfd. Nr. 1</b>	<b>lfd. Nr. 2/ zu 1</b>		
Flurstück	245/15	245/19 (1/3 Anteil)		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>122.000 €</b>	<b>1.000 €</b>		<b>123.000 €</b>
<b>Werteinfluss aus</b>				
- GB Abt. II	0 €	0 €	0 €	
- Sonstiges	0 €	0 €	0 €	
- Rundung	0 €	0 €	0 €	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>122.000 €</b>	<b>1.000 €</b>		<b>123.000 €</b>

## 5 Anlagen

Fotodokumentation zum Bewertungsobjekt a) Grundstück Flst. 245/15:



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt a)  
Doppelhaushälfte



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt a)  
Doppelhaushälfte und Anbau



Hauseingang an der Südostfassade (Anbau)



Treppe ins Kellergeschoss  
(Teilunterkellerung)



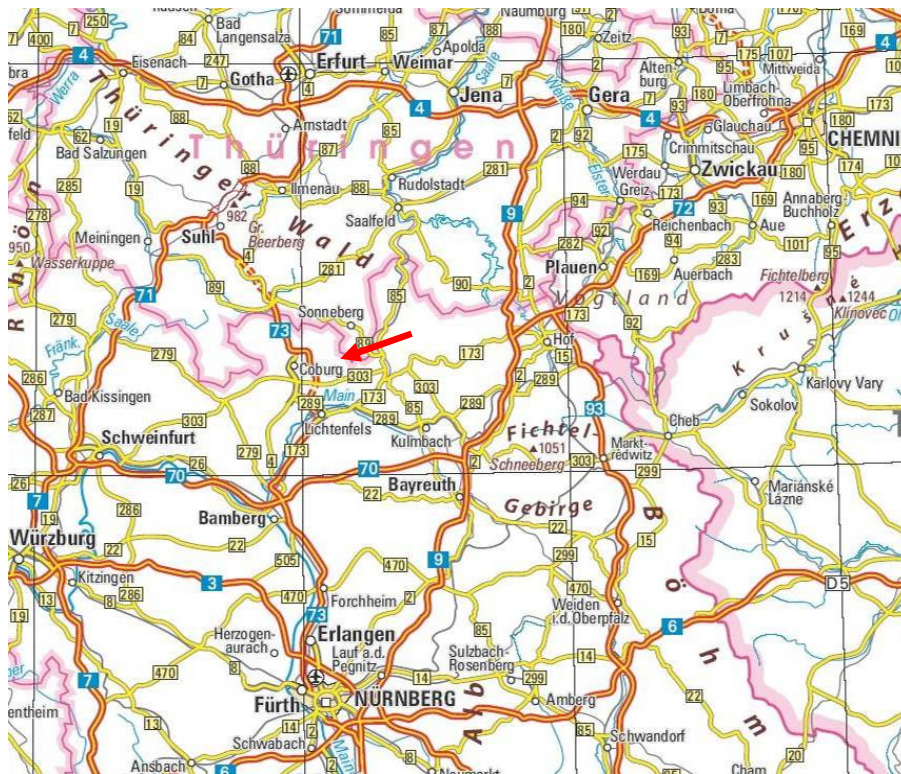
Heizungs-/Hautechnik-/Abstellraum im Kellergeschoss



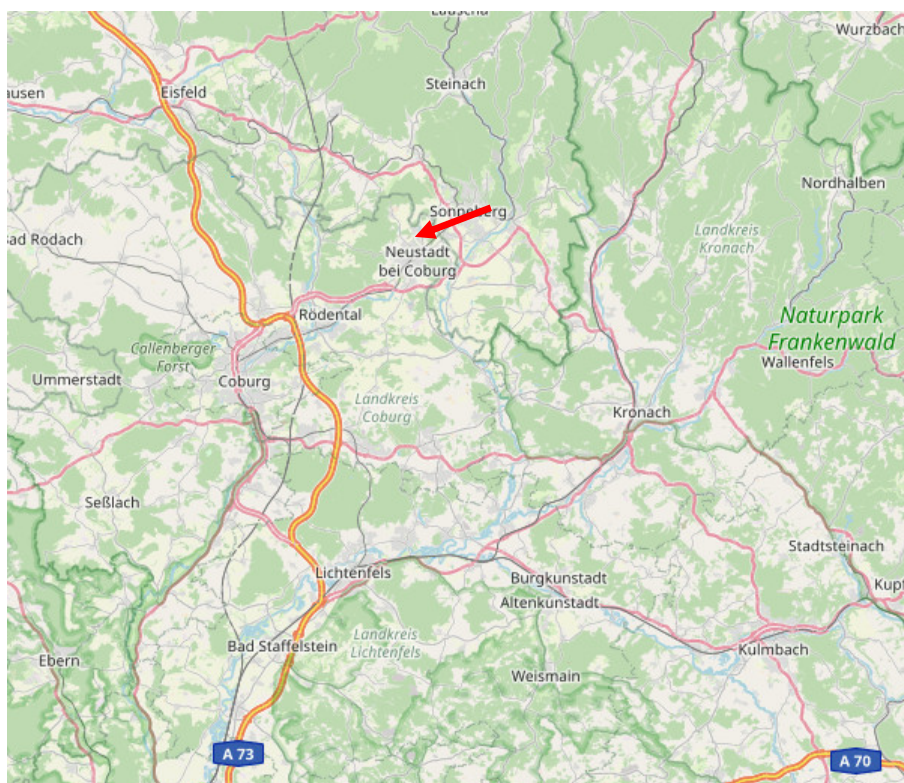
Heizungsanlage im Kellergeschoss



Makrolage: Neustadt b. Coburg



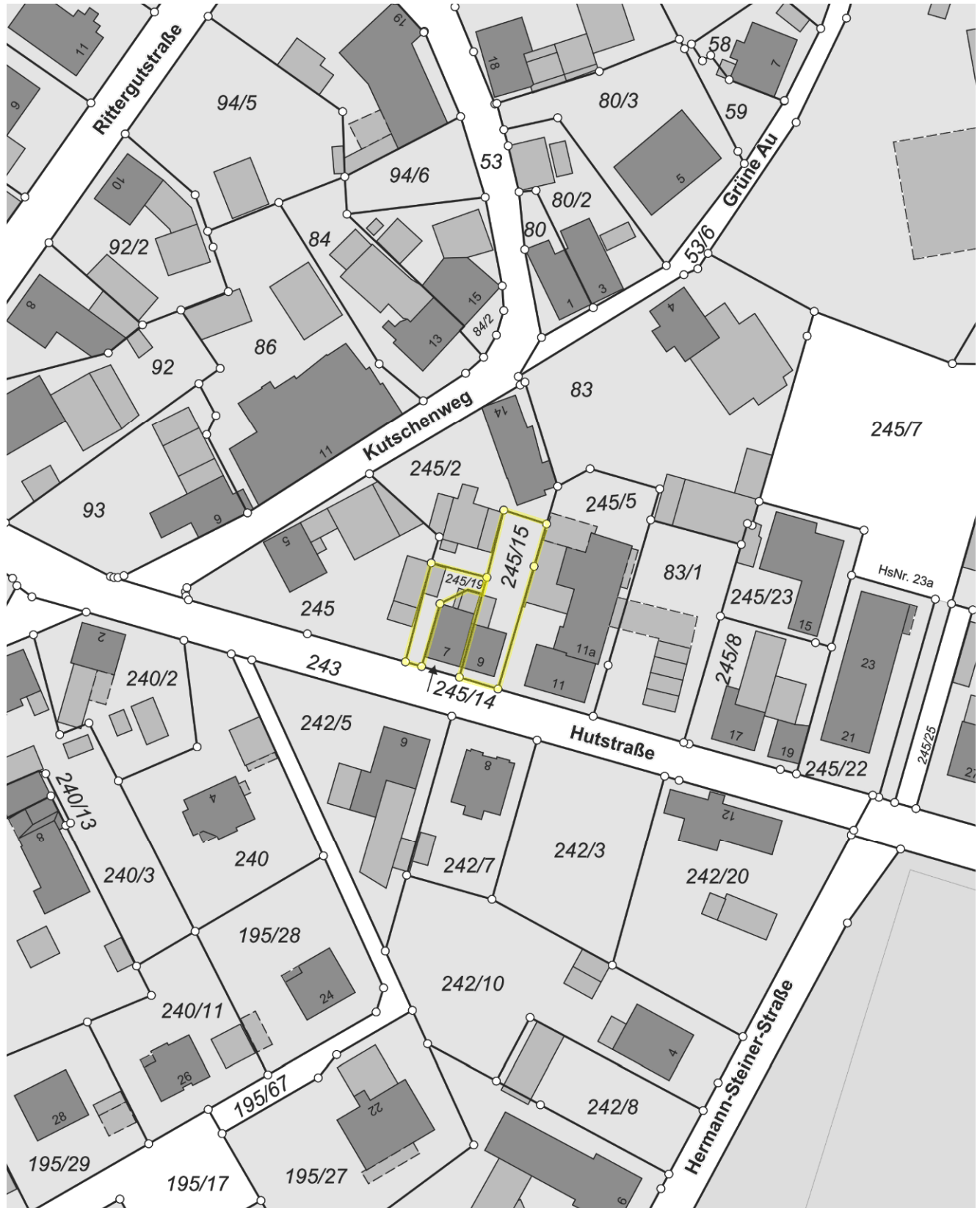
Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie  
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)  
Aktualität: 2008, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)  
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>  
Aktualität: Datenabruf Online 09/2023



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



5578977

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter