



KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem

Ein- bis Zweifamilienhaus

bebaute Grundstück



Gemarkung Frohnlach | Flurstück 232/3 | Ebersdorfer Straße 25 | 96237 Ebersdorf b. Coburg

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

115.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 3 K 61/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 23. September 2025

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.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	6
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....	7
3.1	Vorbemerkung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	8
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	11
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	11
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	12
5	Anlagen.....	13

Hinweis:

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	Grundstück Flst. 232/3, Gemarkung Frohnlach, Gemeinde Ebersdorf b. Coburg, bebaut mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise, ggf. auch verdeckte Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Am Wohnhaus sind verschiedene Erweiterungen mit Sattel- und Pultdächern angebaut. Die Anbauten bestehen aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und niedrigen Spitzböden.																								
Objektanschrift	Ebersdorfer Straße 25 96237 Ebersdorf b. Coburg																								
Grundbuch	Amtsgericht Coburg Grundbuch von Frohnlach Band 25 Blatt 1249 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2: Flurstück 232/3, Ebersdorfer Str. 25; Gebäude- und Freifläche zu 480 m²																								
Baujahr (lt. Luftbildern und Eindrücken zum Ortstermin)	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. vor 1945 Anbauten vermtl. in den 1950er/1960er Jahren Teilmodernisierungen in den 1980er Jahren Kleine Teilerneuerungen um 1999 und 2024																								
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken genutzt. Ein Teilbereich des Wohnhauses ist vermietet (siehe hierzu auch Abschnitt 6.1). Soweit bekannt und ersichtlich besteht kein Gewerbebetrieb.																								
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben des Katasterplans und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. In den Wohnflächen sind Terrassenflächen mit einem 1/4-Flächenanteil berücksichtigt. <table border="1" data-bbox="533 1379 1477 1648" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück Flst. 232/3 Ein- bis Zweifamilienhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teilunterkellerungen</td> <td>ca. 35 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 25 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 130 m²</td> <td>ca. 112 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Obergeschoss</td> <td>ca. 79 m²</td> <td>ca. 65 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 79 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 65 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnhaus gesamt:</td> <td>ca. 323 m²</td> <td>ca. 177 m²</td> <td>ca. 90 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Grundstück Flst. 232/3 Ein- bis Zweifamilienhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Teilunterkellerungen	ca. 35 m ²	ca. 0 m ²	ca. 25 m ²	Erdgeschoss	ca. 130 m ²	ca. 112 m ²	ca. 0 m ²	Obergeschoss	ca. 79 m ²	ca. 65 m ²	ca. 0 m ²	Dachgeschoss	ca. 79 m ²	ca. 0 m ²	ca. 65 m ²	Wohnhaus gesamt:	ca. 323 m²	ca. 177 m²	ca. 90 m²
Grundstück Flst. 232/3 Ein- bis Zweifamilienhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																						
Teilunterkellerungen	ca. 35 m ²	ca. 0 m ²	ca. 25 m ²																						
Erdgeschoss	ca. 130 m ²	ca. 112 m ²	ca. 0 m ²																						
Obergeschoss	ca. 79 m ²	ca. 65 m ²	ca. 0 m ²																						
Dachgeschoss	ca. 79 m ²	ca. 0 m ²	ca. 65 m ²																						
Wohnhaus gesamt:	ca. 323 m²	ca. 177 m²	ca. 90 m²																						
Zubehör gem. § 97 BGB	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. Im Erdgeschoss des Wohnhauses war eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Der Restwert der Kucheneinrichtung wird mit rd. 750 € eingeschätzt. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.																								

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Frohnlach | Band 25 | Blatt 1249

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2: Flurstück 232/3; Ebersdorfer Str. 25, Gebäude- und Freifläche zu 480 m²

Erste Abteilung

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

Zweite Abteilung

lfd. Nr. 3: Über das Vermögen eines männlichen Miterben, geb. 04.1968, (Abt. 1/2cII) ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Coburg, AZ: IK 254/23); eingetragen am 05.12.2023.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 61/25); eingetragen am 22.07.2025.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 4 bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können 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. Der Insolvenzeintrag unter lfd. Nr. 3 bewirkt ebenfalls eine Verfügungsbeschränkung für den betroffenen Eigentümer. Die Eintragung des Insolvenzhinweises 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: Ebersdorf bei Coburg ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Die oberfränkischen Kreisstädte Coburg, Kronach und Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sind in einem Umkreis von ca. 15 km erreichbar. Die Gemeinde Ebersdorf besteht, neben dem Ort selbst, aus den sechs weiteren Ortsteilen Dürrmühle, Friesendorf, Frohnlach, Großgarnstadt, Kleingarnstadt und Oberfüllbach. Die Gemeinde umfasst ca. 6.119 Einwohner (Stand 31.12.2024). Im Gemeindegebiet befinden sich zwei allgemeinbildende Schulen, drei Kindertageseinrichtungen und eine Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2024).

Nähere Umgebung: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Frohnlach, der östlich direkt an das Ortsgebiet von Ebersdorf anschließt. Innerhalb von Frohnlach positioniert sich das Grundstück im westlichen Ortsbereich an der Hauptortsdurchfahrtsstraße. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch ältere Wohnhäuser in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise in Hanglage. Südlich vom Be-

wertungsobjekt grenzt eine Gewerbebebauung an, die auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde. Es liegt überwiegend ein dörflicher Mischgebietscharakter im Ortskern vor.

- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Ebersdorfer Straße gesichert, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Ebersdorfer Straße ist eine Hauptortsdurchfahrtsstraße von Frohnlach und ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, asphaltiert und befestigt. Gehwege sind beidseitig vom Straßenverlauf vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Vom Bahnhof Ebersdorf aus, in ca. 1,5 km Entfernung vom Bewertungsobjekt, bestehen öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen. Es bestehen zudem vom Ortsteil Frohnlach aus Überlandbusverbindungen zur Stadt Coburg und zur Stadt Kronach. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Bundesstraße B 303, die ca. 400 m südlich vom Bewertungsobjekt verläuft, sowie der Anschluss an die Autobahn A73 in ca. 3 km Entfernung. Insgesamt besteht von Ebersdorf aus eine mittlere bis gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage an einer Hauptortsdurchfahrtsstraße ist mit entsprechend erhöhten Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind innerhalb der Gemeinde Ebersdorf vorhanden und vom Bewertungsobjekt aus mit dem Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Mittel- und langfristige Güter sind ebenfalls teilweise in Ebersdorf oder in den umliegenden Gemeinden und Städten verfügbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Gemeinde Ebersdorf elementar gegeben. Weiterführende Schulen und Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum Coburg (ca. 13 km Entfernung) erreichbar. Insgesamt ist aufgrund der Lärmexposition an der Hauptortsdurchfahrtsstraße von einer einfachen Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Ebersdorf richtet sich das Baurecht für das Bewertungsgrundstück 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 aufstehenden Gebäudes des Bewertungsgrundstücks ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom vorhandenen Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen wird. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als Mischgebiet (MI) dargestellt.

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

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Nach Angaben der Gemeinde Ebersdorf sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge 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 Landratsamts Coburg sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 232/3 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück mit Hanglage in südlicher Richtung
Form: Grundstück polygonal geschnitten
Mittlere Grundstückstiefe ca. 27 m
Grundstücksbreiten ca. 13 m - 19 m
Grundstücksgröße ca. 480 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz (Bayern-Atlas/Denkmalschutz) bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben. Laut Auskunft der Gemeinde Ebersdorf befindet sich das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 232/3 ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus bebaut. Die Lage im westlichen Ortsbereich von Frohnlach, im Übergang zum Ortsbereich von Ebersdorf, ist aufgrund der Lärmexposition an einer Hauptortsdurchfahrtsstraße als einfache Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 480 m² ist für die vorhandene Wohnhausbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit 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 somit gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück Flst. 232/3 ist mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise, ggf. auch verdeckte Fachwerkbauweise, mit Satteldach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Am Wohnhaus sind verschiedene Erweiterungen mit Sattel- und Pultdächern angebaut. Die Anbauten bestehen aus einer Teilunterkellerung, einem Erdgeschoss und niedrigen Spitzböden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Ein Teilbereich der Teilunterkellerungen ist über eine Bodenluke im Flurbereich des Erdgeschosses zugänglich. Hier besteht ein schmaler Abstellraum in Massivbauweise aus Naturstein. Ein zweiter Teilbereich der Unterkellerung ist an der Südfassade über eine Außentreppe zugänglich. Hier befindet sich die Heizungsanlage und ein Abstellraum.
- EG: Zugang zum Erdgeschoss erhält man über einen Hauseingang an der Ostseite des Wohnhauses. Vom Hauseingang gelangt man in einen langen Flurbereich, der nördlich abgewinkelt in einen weiteren Treppenhausflur führt. von den Flurbereichen sind ein Wohn- und Esszimmer mit anschließender Küche, zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Badezimmer zugänglich. Über eine Terrassentüre ist an der Südfassade eine tiefer gelegene Terrassenfläche zugänglich (aktuell ohne Treppenzugang). Im Treppenhaus gelangt man über eine Innentreppe zum Obergeschoss.
- OG: Im Obergeschoss gelangt man vom Treppenaufgang in einen Flurbereich mit Zugängen zu einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, einem Badezimmer und zu einem Abstellraum mit Leiteraufstieg zum Dachgeschoss.
- DG: Über den Leiteraufstieg gelangt man in das Dachgeschoss. Hier besteht ein nicht ausgebauter Dachbodenraum mit Abstellmöglichkeiten.

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

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

Gebäudetyp:	Wohnhaus in Massivbauweise, ggf. verdeckte Fachwerkbauweise, mit Satteldach, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss. Verschiedene Anbauten in Massivbauweise mit Sattel- und Pultdächern.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. vor 1945 Anbauten vermtl. in den 1950er/1960er Jahren Teilmodernisierungen in den 1980er Jahren Kleine Teilerneuerungen um 1999 und 2024
Fundament:	Baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente aus Mauerwerk, Naturstein oder Stampfbeton, dünne Betonbodenplatten oder Lagerhölzer mit Holzverschalung auf Trockenschüttungen.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, ggf. verdeckte Fachwerkwände, Fassaden mit Panelverkleidungen aus Kunststoff, teils Putz mit Anstrich, teils Holzverkleidungen, Kunstschiefer- und Schieferverkleidungen.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, tlw. Fachwerkwände, ggf. teilweise auch Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. dünne Bodenplatten aus Beton oder Lagerhölzer mit Holzverschalung, Kellerdecken als Stahlträger-Steindecke und Kappengewölbe aus Mauerwerk, sonstige Geschossdecken vermtl. als Holzbalkendecken ausgeführt.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung als zweifach stehender Stuhl, sichtbare Sparrenlage mit Holzverbretterung, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, im Anbaubereich tlw. aus Kunststoff. Anbauten mit flachen Satteldächern und Pultdach, Dacheindeckung aus Tondachziegeln in verschiedenen Ausführungen.
Treppen:	Innentreppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss als Holzwangentreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, Trittstufen mit Teppichverkleidung, Geländer aus Holz. Zum Dachgeschoss einfache Holzleiter.
Balkon / Terrasse:	Terrassenfläche an der Südfassade, angelegt mit Betonsteinpflaster.
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 ersichtlich:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden- Grundstückswege und Terrassenfläche mit Betonsteinpflaster angelegt- 3-stufige Außentreppe aus Beton zum Kellergeschoss, seitlich Stützwand aus Mauerwerk- Gartenflächen mit Rasen, Busch- und Baumbewuchs- Pflanzringe aus Betonfertigteilen- Zaunelemente mit Holzstützen, Querlatten und Drahtgeflecht als Rankgitter- Seitlicher Vorgartenbereich als Schotterfläche angelegt- Sichtschutzhecken zur Terrasse- etc. <p>Außenanlagen in einem etwas pflegebedürftigen Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind vorhanden.</p>

Garage/Stellplatz: Vor dem Hauseingang an der Ostfassade befindet sich eine schmale Außenstellplatzmöglichkeit.

Ausstattung:

- Böden: KG: Zementestrichböden bzw. Betonboden mit Glattstrich.
EG: Fliesenböden in verschiedenen Ausführungen, Teppichböden.
OG: Laminatböden, Holzdielen, Badezimmer gefliest.
DG: Holzdielenboden.
- Decken: KG: Stahlträger-Steindecken, Kappengewölbe aus Mauerwerk, verputzt und gestrichen.
EG: Holz- und Dekorpaneele, Raufasertapeten, Putz mit Anstrich.
OG: Raufasertapeten, Holzpaneele mit Lackierung, Dekorpaneele in Holzoptik, Holzlattung als Putzträger, tlw. verputzt.
DG: Sichtbare Dachsparren mit Holzverschalung.
- Wände: KG: Sandsteinwände, Mauerwerkswände mit Putz und Anstrich.
EG: Raufasertapeten, aufgeblendetes Fachwerk, teils Holzpaneele, teils Rauputz.
OG: Raufasertapeten, Fachwerkelemente, Schaumtapeten, teils Ziegelmauer unverputzt, teils Trockenbauverkleidungen, Badezimmer raumhoch gefliest.
DG: Holzfachwerk mit Holzverkleidung und Ausmauerungen, tlw. verputzt.
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 1982, tlw. 1999 und 2024, Teilbereiche mit älteren Holzrahmen- und Holzrahmenverbundfenstern mit Einfach- und Doppelverglasungen, in Teilbereichen Glasbausteine, Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff mit Kunststoffurnier, Außenfensterbänke aus Aluminiumblech.
- Haustüre: Hauseingangstüre an der Ostseite des Wohnhauses als Holzrahmentüre mit Holzbrettertürblatt und Glasausschnitt mit Drahtverglasung, Klingelanlage mit zwei Klingeltastern und Gegensprecheinrichtung (defekt) seitlich vom Hauseingang, Briefkastenanlage an der Hauseingangstüre angebracht. Zweite Zugangstüre an der Nordseite als Holzrahmentüre mit großem Glasausschnitt aus Drahtverglasung. Zugangstüre zum Kellergeschoss als Holztüre.
- Innentüren: Ältere Schichtholz- und Furniertüren, tlw. Holzrahmentüre mit Ausfachung, Blendzargen aus Holz und Dekorfurnier, Drückergarnituren aus Metall in verschiedenen Ausführungen.
- Heizung/Warmwasser: Gastherme in der Teilunterkellerung, vermtl. aus den 1980er Jahren, Pufferspeicher und Ausdehnungsgefäß vermtl. um 2024 erneuert, Wärmeverteilung über teilweise wärmegeämmten Heizkreislauf mit Flachheizkörpern und Thermostatventilen, in Teilbereichen ältere Rippenheizkörper. Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung.
- Elektro: Stromverteilung und Sicherungsanlagen, vermtl. aus dem Jahr um 1982, Ausstattung mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, gemischte Schalter- und Steckdosenelemente in heller, teils in silberfarbener, teils in dunkler Ausführung. Insgesamt einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard.
- Sanitär: EG: Badezimmer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, beigefarbene Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Innenspülkasten, Handwaschbecken, Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Mittlere Ausstattung vermtl. aus den 1980er Jahren.
OG: Badezimmer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken, Eckbadewanne und Waschmaschinenanschluss. Mittlere Ausstattung vermtl. aus den 1990er/2000er Jahren.

Objektbeurteilung:

- Haustechnik: - Beheizung über Gastherme, vermtl. aus den 1980er Jahren
- Energetische Betrachtung - Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung
 - Wärmeverteilung über nur teilweise wärmegeprägten Heizkreislauf mit Flachheizkörpern, tlw. Rippenheizkörpern
 - Fensterflächen teils mit Wärmedämmverglasungen aus den Jahren 1982, 1999 und 2024, teils ältere Einfach- und Doppelverglasungen
 - Decken der Teilunterkellerungen ohne unterseitige Wärmedämmung
 - Dachschrägen und oberste Geschossdecke ohne zusätzliche Wärmedämmung
 - Fassadenflächen ohne Außenwärmedämmung
 - Treppenhausbereiche unbeheizt
 - Offener Zugang zum unbeheizten Dachbereich, keine thermische Trennung vorhanden
 - Alte Hauseingangstüren vorhanden
 - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar, insgesamt einfacher energetischer Standard
 - Energetische Ertüchtigungen (Fassaden, ggf. Dach oder oberste Geschossdecke, Kellerdecken, Heizungsanlage und Heizungsverteilung, Fensterflächen, Haustüren, Solarthermie, etc.) kurzfristig zu empfehlen
- Ausstattungsstandard: Überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard aus älteren Baujahren, mit kleineren Teilmodernisierungen.
- Besonnung, Belichtung: - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
 - Abstandsflächen des Wohngebäudes zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen
 - Nachbarbebauungen im Gartenbereich wurden tlw. als Grenzbebauungen errichtet
 - Garten- und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Süden
 - Satteldachfläche mit einer Hauptdachfläche nach Süden für Solarenergiegewinnung nutzbar
- Zustandsmerkmale: Im Grundaufbau überwiegend ältere Bausubstanz und Gebäudeausstattung. In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹
- Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel - Veraltete Dacheindeckungen > 30 Jahre, in Teilbereichen mit Beschädigungen
 - Fassadenflächen mit Kunststoffpanelverkleidungen
 - Fassaden in Teilbereichen mit Putzschäden und Anstrichbedarf
 - Alte Holzrahmenfenster mit Verwitterungsschäden im Rahmenbereich
 - In Teilbereichen energetisch veraltete Fensterflächen (Glasbausteine, Einfachverglasungen)
 - Haustüren energetisch veraltet
 - Außenbauteile aus Holz mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf
 - Eingangsluchte neben der Haustüre mit Befestigungsbedarf
 - Kunststoffdachrinne und Regenfallrohr am Anbau ohne Verbindung
 - Übergang der Flurbereiche mit fehlendem Bodenbelag
 - Gegensprecheinrichtung zur Haustüre defekt - lt. Angabe
 - Fehlende Außentreppe zum Terrassenbereich

¹ 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 Beschädigungen an Fliesenböden
- Teilweise veraltete Rippenheizkörper vorhanden
- Stromsicherungen und vermtl. Stromverteilung aus den 1980er Jahren
- Abdeckung Toilettenspülkasten im Erdgeschoss mit Beschädigungen
- In Teilbereichen Beschädigungen an den Wand- und Deckenverkleidungen (Putz, Tapeten, etc.) vorhanden
- Innentüren und Bodenbeläge in Teilbereichen abgewohnt und veraltet
- In Teilbereichen Innenausbauten in Eigenregie vorgenommen
- Außenanlagen mit Pflege- und Reinigungsbedarf in Teilbereichen
- Terrassenfläche mit Setzungsanzeichen
- Kellerflächen mit Putzschäden, Kellerdecke mit Rissanzeichen und Korrosionsanzeichen an Stahlträgern
- Eine Teilunterkellerung offen zugänglich, ohne Zugangstüre
- Stützwand am Kellerzugang mit Putzschäden
- Kellerzugangstüre mit Feuchteschäden und Anstrichbedarf
- Heizungsanlage > 30 Jahre
- Heizleitungen und Wasserverteilung im Kellerbereich nur teilweise wärme gedämmt
- Lötstellen der Kupferrohre im Keller mit Korrosionsanzeichen
- Alte Bauschaumreste an den Dämmmanschetten der Heizleitungen im Keller
- Deckendurchbrüche im Keller tlw. mit Holz verkleidet
- 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:

- Älteres Ein- bis Zweifamilienhaus mit Grundsubstanz von vermtl. vor 1945 und aus den 1950er und 1960er Jahren, mit Modernisierungen aus den 1980er Jahren, sowie kleineren Teilerneuerungen um 1999 und 2024
- 7,5-Zimmer Aufteilung mit ca. 177 m² Wohnfläche (einschl. Terrassenanteil)
- Ergänzende Nutzflächen in den Teilunterkellerungen und im Dachgeschoss
- Keine Garagen vorhanden
- Garten- und Terrassenfläche vorhanden
- Grundrissaufteilung mit langen Flurflächen und Anbaubereichen
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Insgesamt einfacher bis mittlerer Wohnwert
- Es besteht in vielen Teilbereichen ein Instandhaltungsrückstau
- Objektnutzung für Familien oder Wohngemeinschaften möglich

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken genutzt, soweit bekannt und ersichtlich besteht kein Gewerbebetrieb. Ein Teilbereich des Wohnhauses war zu Wohnzwecken vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Nach Angaben zum Ortstermin sind vermietet: zwei Räume im Erdgeschoss (links und rechts vom Treppenaufgang) sowie die Räume im Obergeschoss. Die Küche, Wohn-/Esszimmer und die Flurflächen im Erdgeschoss werden gemeinschaftlich genutzt. Die Mietfläche kann in etwa mit rd. 122 m² (einschl. Anteil der gemeinschaftlich genutzten Flächen) beziffert werden.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Gemeindegebiet von Ebersdorf, im Ortsteil Frohnlach. Die Lage ist als einfache Wohnlage an einer Hauptortsdurchfahrtsstraße zu qualifizieren. Das Gebäude zeigt sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit, für moderne Wohnverhältnisse nur mit Einschränkungen, noch nutzbaren Wohnungsgrundrissen und Raumhöhen. Das Ein- bis Zweifamilienhaus wurde vermutlich bereits vor 1945 errichtet, Anbauten erfolgten vermtl. in den 1950er und 1960er Jahren. Eine Modernisierung fand in den 1980er Jahren statt, sowie kleinere Teilerneuerungen um 1999 und 2024. Nach Durchführung von notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin als Ein- bis Zweifamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigenbedarf genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer unterdurchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	25 / 1249	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 2		
Flurstück	232/3		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	115.000 €		115.000 €
Werteinfluss aus			
- GB / II. Abt.	0 €	0 €	
- Rundung	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	115.000 €		115.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt



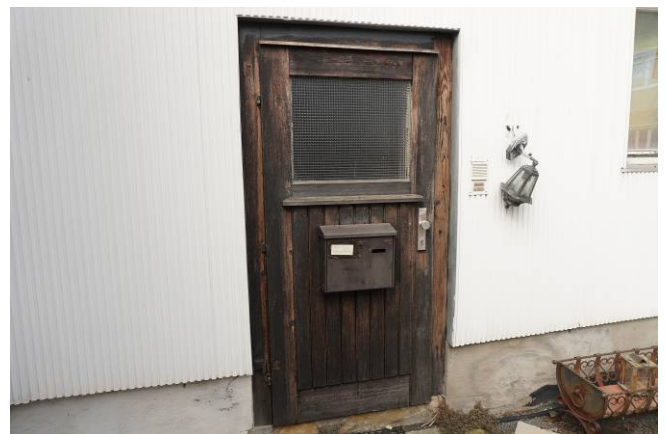
Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Terrassenflächen

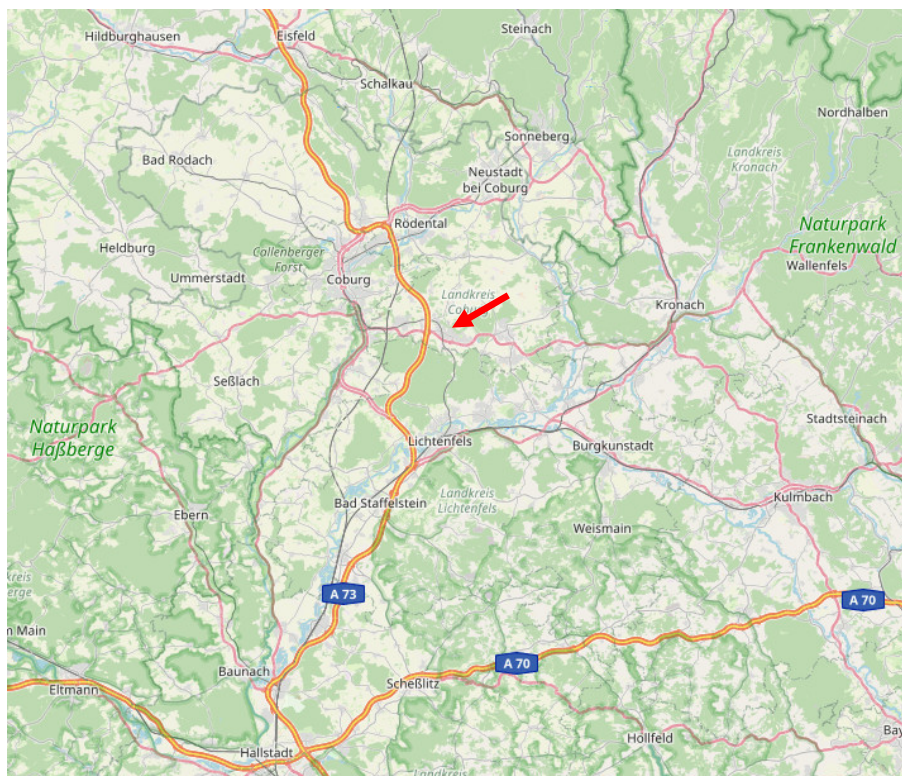


Hauseingang an der Ostfassade

Makrolage: Ebersdorf b. Coburg

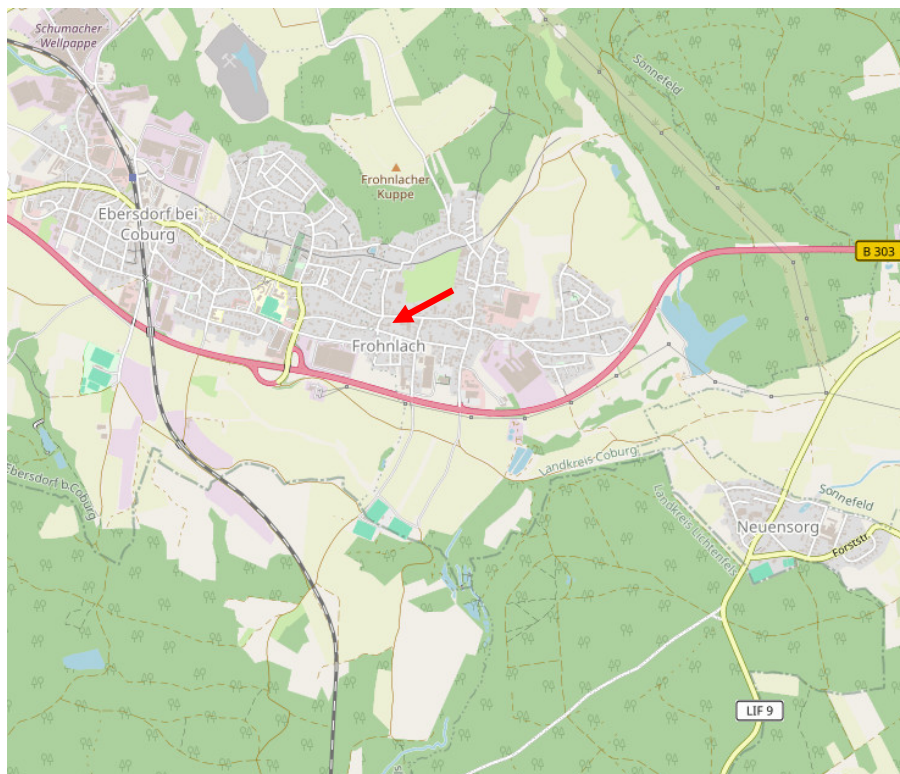


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

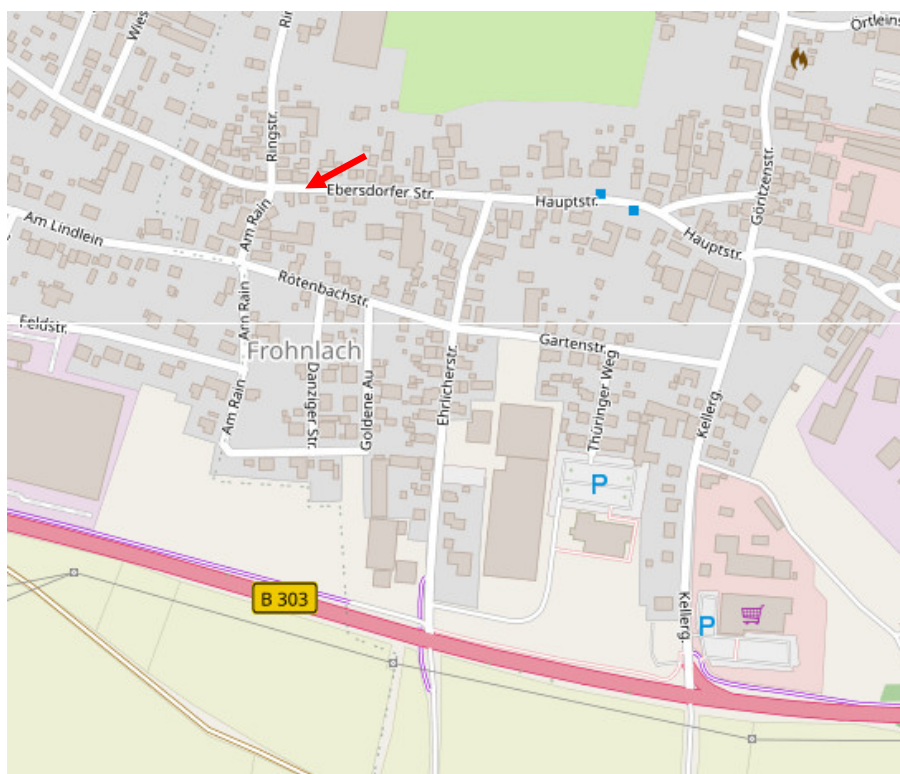


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 08/2025

Mikrolage: Ebersdorf / Frohnlach

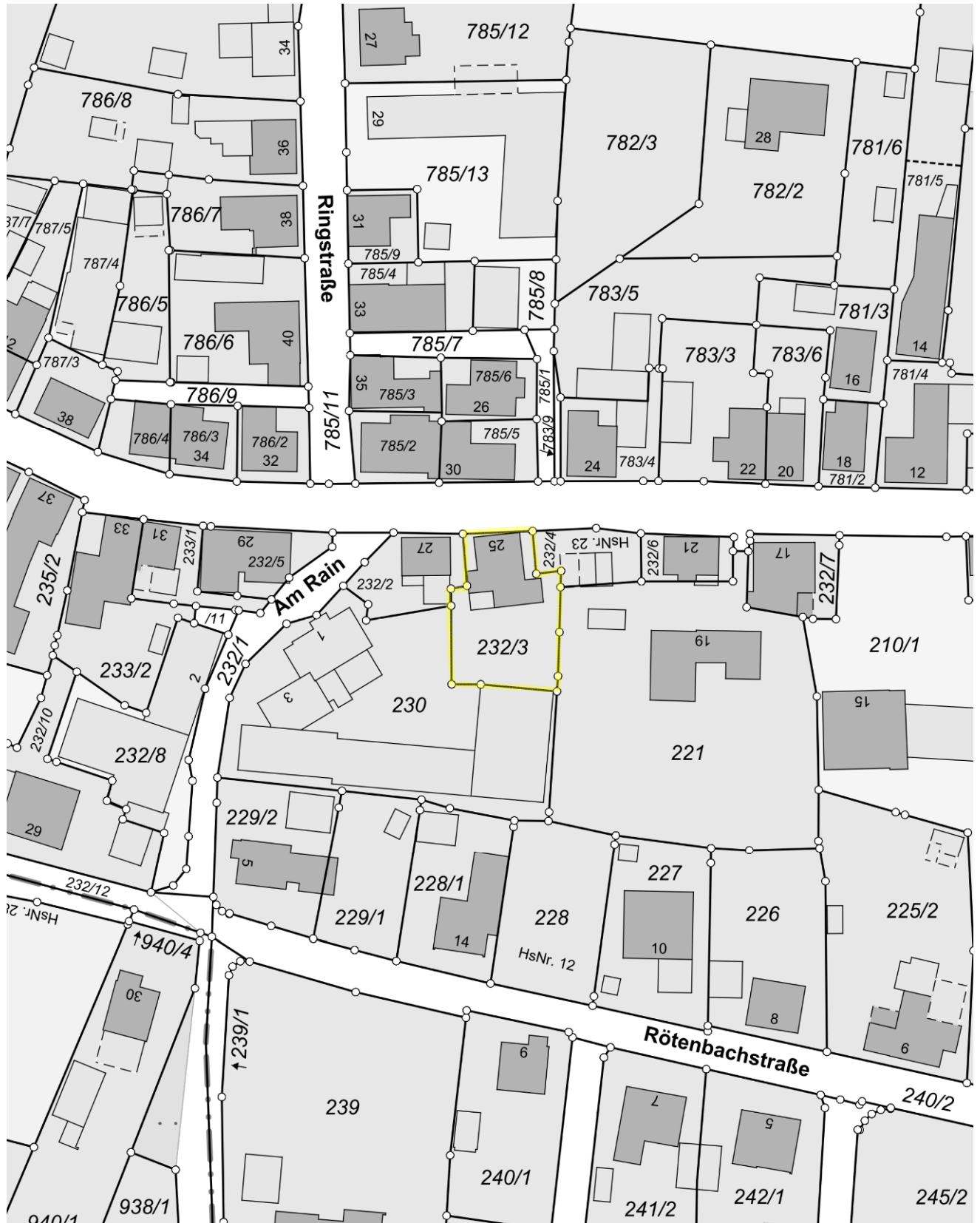


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 08/2025



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 08/2025

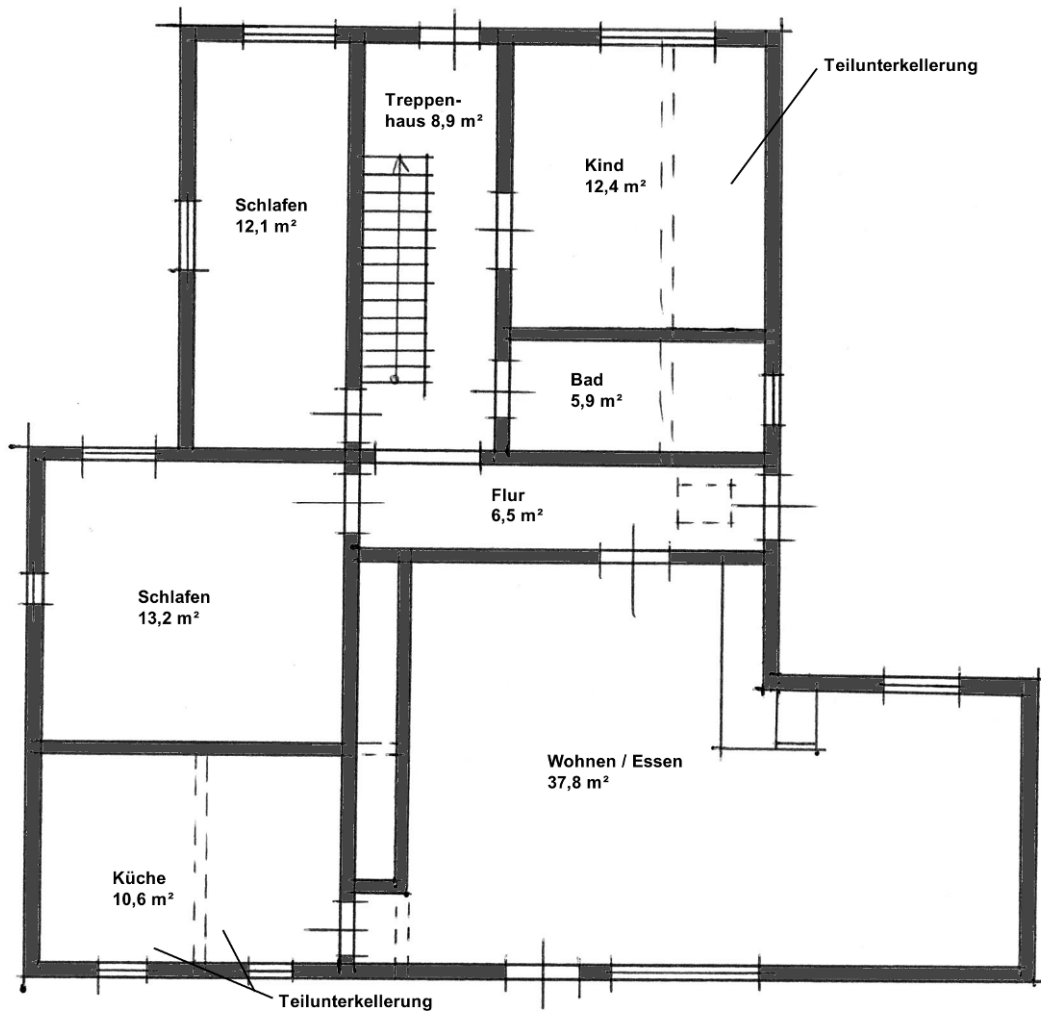
Lageplan: Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



3564674

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Planauszüge: Skizze Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab



Planauszüge: Skizze Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab

