



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

Einfamilienhaus nebst Garage

bebaute Grundstück



Gemarkung Schneckenlohe | Flurstück 1159/1 | Neubrand 13 | 96277 Schneckenlohe

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

145.000 €

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG / nach äußerem Anschein -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 3 K 68/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 25. Juli 2024

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks	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.....	7
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	10
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	10
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	10
5	Anlagen.....	12

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. 1159/1 in der Gemarkung Schneckenlohe, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Garage. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem vermtl. nicht ausgebauten Dachgeschoss. Neben dem Wohnhaus befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze eine eingeschossige Garage, vermtl. in Massivbauweise mit flachem Pultdach und mit einem Pkw-Stellplatz. <u>Hinweis:</u> Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung konnten die baulichen Anlagen <u>nicht</u> von innen besichtigt werden.																								
Objektanschrift	Neubrand 13 96277 Schneckenlohe																								
Grundbuch	Amtsgericht Kronach Grundbuch von Schneckenlohe Blatt 871 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2: Flst. 1159/1, Neubrand 13; Gebäude- und Freifläche zu 1.212 m²																								
Baujahr (lt. Luftbildaufnahme)	Ursprungsbaupjahr Wohnhaus vermtl. 1964/1965 Teilrenovierungen vermtl. um 2010 und 2023																								
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																								
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben des Katasterplans. 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 Aufmaß vorzunehmen. <table><tr><th>Grundstück Flst. 1159/1 Wohnhaus</th><th>Bruttogrundfläche (BGF)</th><th>Wohnfläche (WoFl)</th><th>Nutzfläche (Nutzfl)</th></tr><tr><td>Kellergeschoss</td><td>ca. 137 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 103 m²</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 140 m²</td><td>ca. 105 m²</td><td>ca. 0 m²</td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 140 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 90 m²</td></tr><tr><td>Gesamt Wohnhaus:</td><td>ca. 417 m²</td><td>ca. 105 m²</td><td>ca. 193 m²</td></tr><tr><td>Gesamt Garage:</td><td>ca. 22 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 19 m²</td></tr></table>	Grundstück Flst. 1159/1 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 137 m²	ca. 0 m²	ca. 103 m²	Erdgeschoss	ca. 140 m²	ca. 105 m²	ca. 0 m²	Dachgeschoss	ca. 140 m²	ca. 0 m²	ca. 90 m²	Gesamt Wohnhaus:	ca. 417 m²	ca. 105 m²	ca. 193 m²	Gesamt Garage:	ca. 22 m²	ca. 0 m²	ca. 19 m²
Grundstück Flst. 1159/1 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																						
Kellergeschoss	ca. 137 m²	ca. 0 m²	ca. 103 m²																						
Erdgeschoss	ca. 140 m²	ca. 105 m²	ca. 0 m²																						
Dachgeschoss	ca. 140 m²	ca. 0 m²	ca. 90 m²																						
Gesamt Wohnhaus:	ca. 417 m²	ca. 105 m²	ca. 193 m²																						
Gesamt Garage:	ca. 22 m²	ca. 0 m²	ca. 19 m²																						
Grundstücksgröße	1.212 m² (lt. Grundbuch)																								
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	25. Juli 2024																								
Zubehör gem. § 97 BGB	Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Zur Außenbesichtigung war kein Zubehör i. S. d. § 97 BGB ersichtlich.																								
Besonderheiten	Die baulichen Anlagen konnten nur dem äußeren Anschein nach und nicht von innen besichtigt werden. Für die Unwägbarkeiten des inneren Zustandes der Gebäude wurde ein entsprechend angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).																								

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Schneckenlohe | Blatt 871

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2: Flurstück 1159/1; Neubrand 13, Gebäude- und Freifläche zu 1.212 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. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 10 in Blatt 861 (Flurstücke 1161, 1158/2, 1159/2); gemäß Bewilligung vom 17.05.2016 URNr. 1169/2016 Notar Henn, Kronach; Rang vor Abt. III/3; eingetragen am 19.05.2016.

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 68/23); eingetragen am 08.09.2023. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück bzw. das Bewertungsobjekt verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

Hinweise: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus der II. Abteilung des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.4 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 4) 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: Schneckenlohe ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Kronach, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Schneckenlohe liegt im südwestlichen Randbereich des Landkreises Kronach und grenzt an die Nachbarlandkreise Coburg und Lichtenfels. Die Gemeinde liegt an der Bundesstraße B303. Die oberfränkischen Kreisstädte Kronach und Lichtenfels sowie die kreisfreie Stadt Coburg sind innerhalb von 20 km mit dem Pkw von Schneckenlohe zu erreichen. Die Gemeinde besteht aus den vier Ortsteilen Schneckenlohe, Beikheim, Mödlitz und Neubrand und umfasst ca. 1.001 Einwohner (Stand 31.12.2023). In der Gemeinde Schneckenlohe befindet sich eine Kindertageseinrichtung (Statistik kommunal 2023, Bayerisches Landesamt für Statistik).

Nähere Umgebung:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südlichen Ortsrandbereich von Schneckenlohe, im Ortsteil Neubrand. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch ältere Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, ein- bis zweigeschossiger Bauweise, sowie durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Es liegt überwiegend ein dörflicher Wohn- bzw. Mischgebietscharakter vor.
Straße:	Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Neubrand“, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft, gesichert. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, asphaltiert und befestigt. Gehwege sind nicht vorhanden.
Verkehrsanbindung:	Die Gemeinde Schneckenlohe ist über eine Überlandbusverbindung an die Bahnhöfe Ebersdorf, Coburg und Kronach angeschlossen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bieten die Bundesstraße B303 in nächster Nähe zu Schneckenlohe, sowie die Autobahnanschlüsse an die A73 bei Lichtenfels (ca. 21 km) und bei Ebersdorf (ca. 12 km). Insgesamt besteht eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
Immissionen:	Auf Grund der Lage am Ortsrand ist entsprechend mit geringen bis durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
Wohnlage:	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind in einem Radius von ca. 4 km mit dem Pkw erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergarten, sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nur elementar gegeben bzw. in den nächst größeren Gemeinden und Städten erreichbar. Insgesamt ist von einer mittleren, stark ländlich geprägten Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mitwitz richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück Flst. 1159/1 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 gemischte Baufläche (M) 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:	Ortsnebenstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert und befestigt, keine Gehwege vorhanden
Anschlüsse:	Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Mitwitz 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 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 Kronach sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 1159/1 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Kronach 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 leichter Hangneigung in südlicher Richtung
Form: Grundstück handtuchförmig
Grundstücksbreite im Mittel ca. 30 m
Grundstückstiefe im Mittel ca. 40 m
Grundstücksgröße ca. 1.212 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Online-Auskunft Denkmalatlas), bestehen für das Bewertungsgrundstück und die baulichen Anlagen keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft der Verwaltungsgemeinschaft Mitwitz nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 1159/1 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut. Die Lage im südlichen Ortsgebiet von Schneckenlohe, im Ortsteil Neubrand, ist als mittlere, ländlich geprägte Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße mit 1.212 m² ist für eine Einfamilienhausbebauung großzügig 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. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die baulichen Anlagen konnten zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung **nicht von innen besichtigt** werden. Die Angaben hierzu beschränken sich daher auf den **äußeren Anschein**.

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. 1159/1 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem vermtl. nicht ausgebauten Dachgeschoss. Neben dem Wohnhaus befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze eine eingeschossige Garage, vermtl. in Massivbauweise mit flachem Pultdach und mit einem Pkw-Stellplatz. Der Wohnhauszugang erfolgt über einen Hauseingang an der Nordfassade im Erdgeschoss. Ein separater Kellerzugang besteht an der westlichen Gebäudeseite. An der Südfassade des Wohnhauses befindet sich ein Terrassenbereich, teilweise als Loggia angelegt. Die Wohnfläche umfasst im Erdgeschoss vermtl. überschlägig 105 m². Im Kellergeschoss sind baujahrestypisch vermtl. Abstell- und Hausanschlussräume, im Dachgeschoss vermtl. weitere Abstellräume vorhanden.

Die baulichen Anlagen konnten zum Besichtigungstermin nicht betreten werden und es liegen durch die Baubehörden keine Planunterlagen vor. Zum inneren Aufbau des Wohnhauses können somit keine Aussagen getroffen werden. Vor einer Vermögensdisposition wird den Interessenten empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. 1964/1965 Teilrenovierungen vermtl. um 2010 und 2023
Fundament:	Baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente aus Beton und Betonbodenplatte.
Außenwände:	Vermutl. Mauerwerk, Fassaden verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, baujahresgemäß vermtl. überwiegend Mauerwerkswände, in Teilbereichen ggf. Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, vermtl. baujahresgemäß Massivdecke im Kellergeschoss und vermtl. Holzbalkendecken im Erdgeschoss.

Dach:	Satteldach asymmetrisch, vermutl. in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Dacheindeckung vermutl. aus glasierten Dachziegeln, Schornsteinköpfe eingelecht. Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech.
Treppen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung im Gebäude nicht ersichtlich. Im Außenbereich zum Hauseingang an der Nordfassade 5-stufiges Treppenelement aus Kunststein mit Handlauf aus Metall und Edelstahl, an der Westfassade Kellertreppenabgang vermutl. als Massivtreppenlauf mit seitlicher Geländestützmauer, Geländer aus Metall
Terrasse/Balkon:	An der Südfassade ist eine Terrassenfläche angelegt. Ein Teilbereich der Terrasse ist durch Mauerwerks- und Dachvorsprünge ähnlich einer Loggia geschützt.
Garage:	Neben dem Wohnhaus, an der östlichen Grundstücksgrenze, befindet sich eine freistehende Einzelgarage in Massivbauweise mit flachem Pultdach. Garage augenscheinlich mit einem Pkw-Stellplatz, ausgestattet mit Stahlschwinger, Wände verputzt, Dacheindeckung aus Trapezblech.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich: - Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden - Eingangselement mit Treppenstufen aus Kunststein - Zugangswege mit Betonstein und Betonplatten ausgelegt - Zufahrtbereich als Asphaltfläche - Straßenseitig kleine Hecke angelegt - Durchgangsbereich zwischen Garage und Wohnhaus als Mauer mit Stahlgittertor - Gartenfläche mit Baumbestand und Rasenflächen - Kelleraußentreppe mit Stützmauer - Teilüberdachter Terrassenbereich vor der Südfassade - etc. Außenanlagen in durchschnittlichem Zustand. Alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.
Ausstattung:	Hinweis: Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden.
Böden:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Decken:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Wände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Fenster:	Soweit ersichtlich, teils ältere Holzrahmenverbundfenster mit Doppelverglasung, teils neuere Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermutl. von 2023. Außenverschattungen über Kunststoffrollläden.
Haustüre:	Hauseingangstüre im Erdgeschoss als Kunststoffrahmentüre mit Seitenverglasung, vermutl. aus dem Jahr 2023. Klingelanlage seitlich des Hauseingangs an der Fassade angebracht.
Innentüren:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Heizung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Auf der Dachfläche sind zwei separate Schornsteine ersichtlich.

Warmwasser:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Elektro:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs ausgegangen.
Sanitär:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs ausgegangen.

Beurteilung:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	- Haustechnik und Heizungsanlagen zur Ortsbesichtigung nicht ersichtlich - Fensterflächen teils ältere Holzrahmenfenster mit Doppelverglasung, teils modernisierte Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. von 2023 - Fassaden ohne ergänzende Außendämmung - Haustüre modernisiert - Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar - Energetische Ertüchtigungen im Rahmen von weiteren Renovierungsmaßnahmen zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht vollumfänglich ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung mit Teilmodernisierungen ausgegangen. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 10).
Besonnung, Belichtung:	- Besonnung und Belichtung in den Räumen des Gebäudes nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung überwiegend ausreichend gegeben - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen - Gartenflächen mit Ausrichtung nach Norden und Süden - Satteldachfläche nach Süd-Osten gelegen, für energetische Nutzung geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Das Gebäude konnte am Besichtigungstag nicht von innen besichtigt werden. Die Instandhaltungsmängel und Bauschäden werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin von außen ersichtlich waren. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹ - Verwitterungsschäden im Bereich von Holzbauteilen und Holzrahmenfenster - Fensterflächen in Teilbereichen mit Instandsetzungs- bzw. Austauschbedarf - Traufverschalung im Bereich des Hauseingangs mit Feuchteschaden - Fassadenflächen in Teilbereichen mit Feuchtigkeits- und Putzschäden, tlw. Setzungsrisen

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.

- Außenanlagen in Teilbereichen mit Verwitterungsanzeichen und Setzungsschäden
- Garagentor mit Lackschäden
- Garagenfassade mit Anstrichbedarf
- 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.

Objektbeurteilung:

- Kleines, älteres Einfamilienhaus, Baujahr 1964/1965, Wohnfläche vermtl. 105 m²
- Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss und Dachgeschoss vorhanden
- Einzelgarage in Massivbauweise vorhanden
- Innenausstattung nicht ersichtlich
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Ortsrandlage
- Objektnutzung als Einfamilienhaus oder Ferien-/Wochenendhaus möglich
- Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität möglich (je nach zusätzlicher Renovierung)

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermtl. zu Wohnzwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus ist grundsätzlich als kleineres Einfamilienhaus im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt nutzbar.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Ortsgebiet von Schneckenlohe im Landkreis Kronach. Das Wohnhaus zeigt sich nach den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse vermtl. mit kleineren Einschränkungen noch nutzbarem Grundriss und Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde vermtl. Um 1964/1965 in Massivbauweise errichtet. Nach Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsrückstaus und Durchführung von notwendigen Erneuerungen, kann das Wohnhaus weiterhin als kleineres Einfamilienhaus genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem für ältere Wohnobjekte insgesamt etwas angespannten örtlichen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	.. / 871	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 2		
Flurstück	1159/1		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	145.000 €		145.000 €
Werteinfluss aus			
- GB / II. Abt., Nr. 1	-4.800 €	-4.800 €	
- Rundung	-200 €	0 €	
Gesamtsumme	-5.000 €	-4.800 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	140.000 €		140.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Garage im östlichen Grundstücksbereich



Kellerzugang an der Südwestfassade



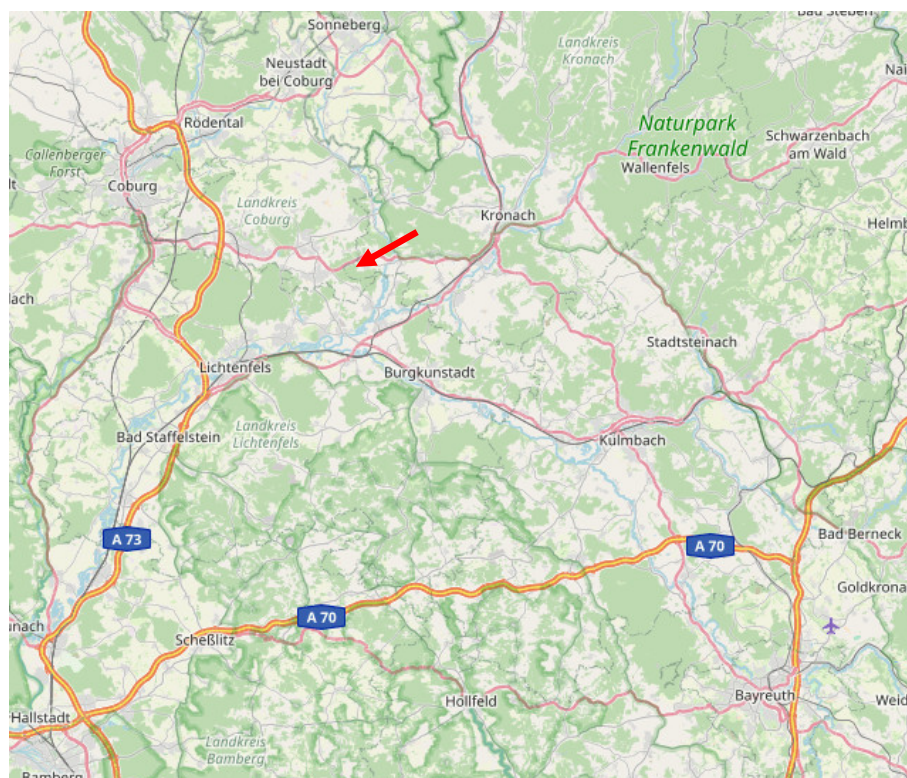
Zugangsweg, Gartenflächen im Norden

Makrolage: Schneckenlohe



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

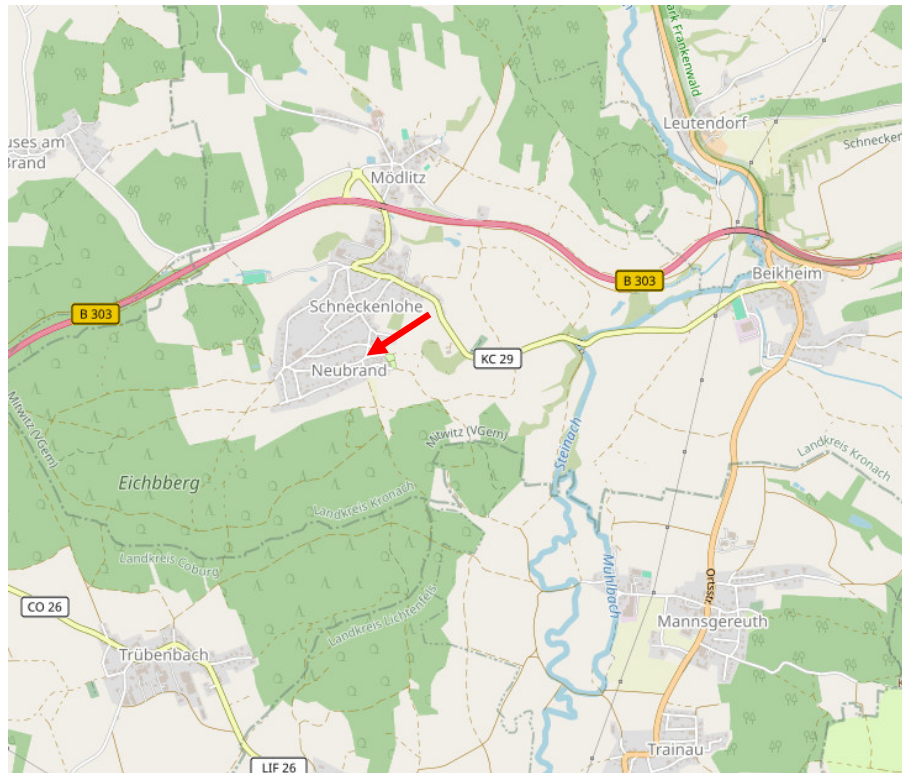
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

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

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

Aktualität: Datenabruf Online 05/2024

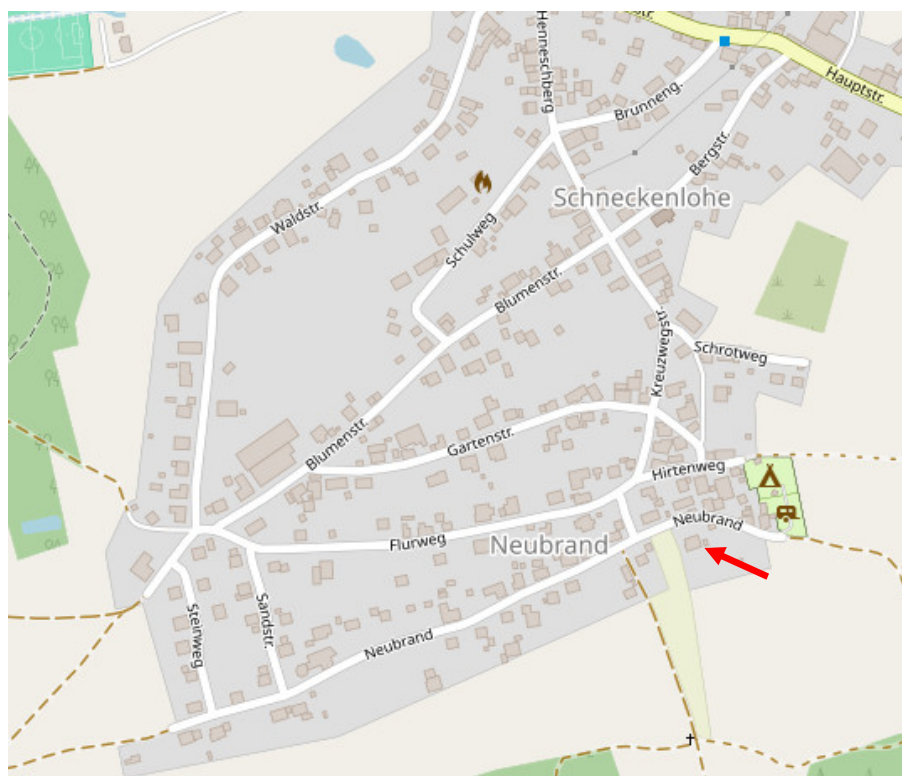
Mikrolage: Schneckenlohe



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

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

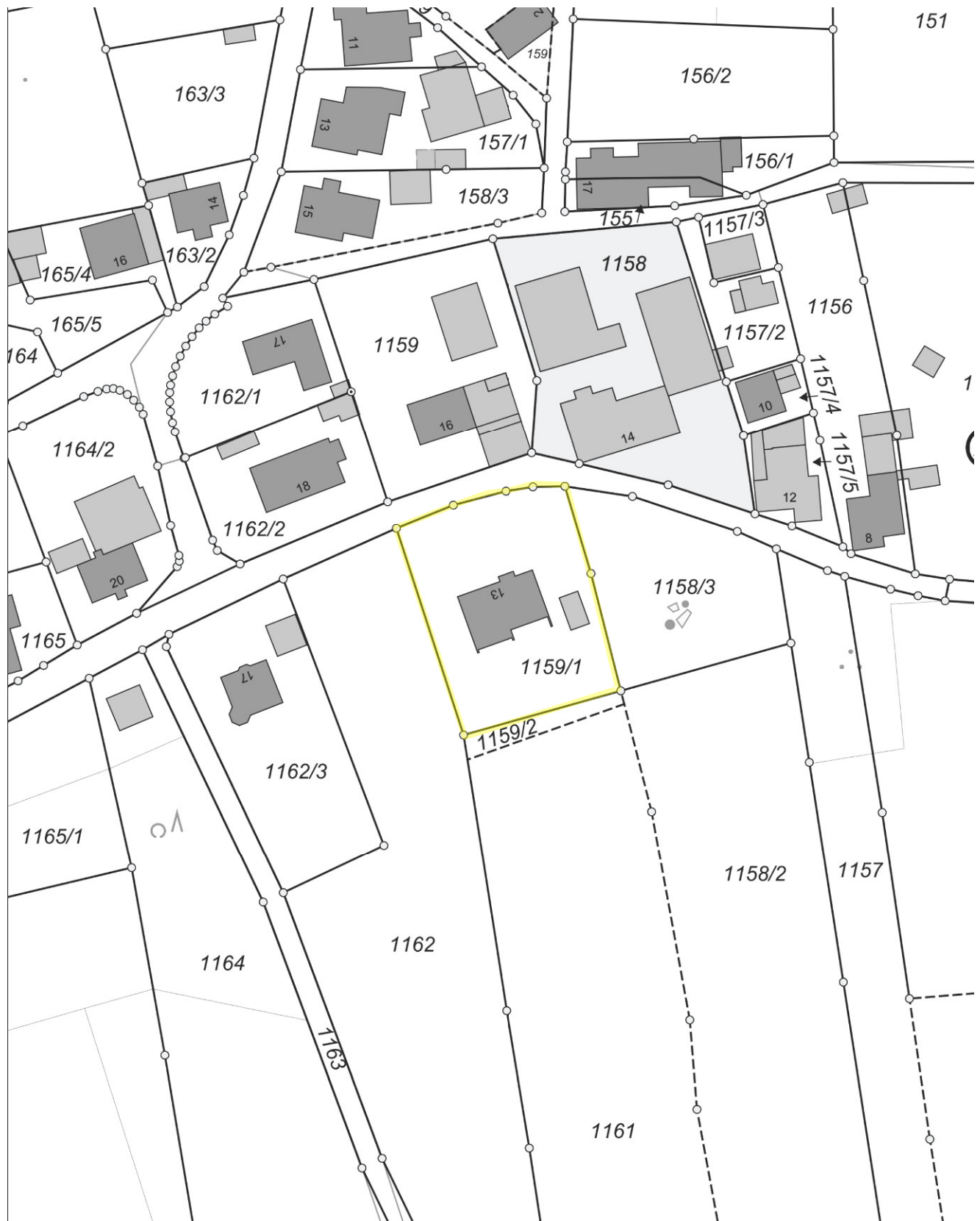
Aktualität: Datenabruf Online 05/2024



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 05/2024

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

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter