



KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem

Dreifamilienhaus

bebaute Grundstück



Gemarkung Bad Rodach | Flurstück 551 | Heldburger Straße 36 | 96476 Bad Rodach

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

150.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 3 K 71/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 12. November 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 (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	7
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	11
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. 551, Gemarkung Bad Rodach, bebaut mit einem Dreifamilienhaus. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise und verdeckter Fachwerkbauweise mit Mansarddach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Mansardengeschoss. Über dem Mansardengeschoss befindet sich ein Spitzboden. <u>Hinweis:</u> Zur Ortsbesichtigung konnten die baulichen Anlagen <u>nicht</u> von innen besichtigt werden.																												
Objektanschrift	Heldburger Straße 36 96476 Bad Rodach																												
Grundbuch	Amtsgericht Coburg Grundbuch von Bad Rodach Blatt 8997 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1: Flurstück 551, Heldburger Str. 36; Gebäude- und Freifläche zu 193 m²																												
Baujahr (lt. Bauunterlagen)	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. um 1919 Teilrenovierungen im Bereich der Fenster, Dachrinnen, Dachgauben vermtl. ab 2014																												
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermutlich leerstehend. 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 von Planunterlagen und 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 verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. <table><tr><td>Grundstück Flst. 551 Dreifamilienhaus</td><td>Bruttogrundfläche (BGF)</td><td>Wohnfläche (WoFl)</td><td>Nutzfläche (Nutzfl)</td></tr><tr><td>Teilunterkellerung</td><td>ca. 90 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 58 m²</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 136 m²</td><td>ca. 92 m²</td><td>ca. 8 m²</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td>ca. 137 m²</td><td>ca. 106 m²</td><td>ca. 3 m²</td></tr><tr><td>Mansardengeschoss</td><td>ca. 137 m²</td><td>ca. 97 m²</td><td>ca. 3 m²</td></tr><tr><td>Spitzboden</td><td>ca. 114 m²</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 81 m²</td></tr><tr><td>Dreifamilienhaus gesamt:</td><td>ca. 614 m²</td><td>ca. 295 m²</td><td>ca. 153 m²</td></tr></table>	Grundstück Flst. 551 Dreifamilienhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Teilunterkellerung	ca. 90 m ²	ca. 0 m ²	ca. 58 m ²	Erdgeschoss	ca. 136 m ²	ca. 92 m ²	ca. 8 m ²	Obergeschoss	ca. 137 m ²	ca. 106 m ²	ca. 3 m ²	Mansardengeschoss	ca. 137 m ²	ca. 97 m ²	ca. 3 m ²	Spitzboden	ca. 114 m ²	ca. 0 m ²	ca. 81 m ²	Dreifamilienhaus gesamt:	ca. 614 m ²	ca. 295 m ²	ca. 153 m ²
Grundstück Flst. 551 Dreifamilienhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																										
Teilunterkellerung	ca. 90 m ²	ca. 0 m ²	ca. 58 m ²																										
Erdgeschoss	ca. 136 m ²	ca. 92 m ²	ca. 8 m ²																										
Obergeschoss	ca. 137 m ²	ca. 106 m ²	ca. 3 m ²																										
Mansardengeschoss	ca. 137 m ²	ca. 97 m ²	ca. 3 m ²																										
Spitzboden	ca. 114 m ²	ca. 0 m ²	ca. 81 m ²																										
Dreifamilienhaus gesamt:	ca. 614 m ²	ca. 295 m ²	ca. 153 m ²																										
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 des Gebäudes wurde ein entsprechend angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).																												

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Bad Rodach | Blatt 8997

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flurstück 551; Heldburger Str. 36, Gebäude- und Freifläche zu 193 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: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 71/25); eingetragen am 04.09.2025.

Hinweis: 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: Bad Rodach ist eine Kleinstadt im Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Seit 1999 ist die Stadt als Heilbad mit Thermalquelle anerkannt. Bad Rodach liegt im nördlichsten Bereich von Bayern, nahe der Landesgrenze zu Thüringen und besteht aus 18 ehemals eigenständigen Gemeindeteilen mit insgesamt ca. 6.179 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Das Oberzentrum Coburg und die thüringische Kreisstadt Hildburghausen sind in einem Umkreis von 16 km Luftlinie erreichbar. In Bad Rodach befinden sich zwei Volksschulen, sechs Kindertageseinrichtungen sowie zwei Einrichtungen für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2024).
- Nähere Umgebung: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im zentralen Stadtbereich von Bad Rodach. Die Entfernung zum zentralen Marktplatz beträgt ca. 250 m in nördlicher Richtung, der Bahnhof von Bad Rodach befindet sich ca. 200 m südöstlich. Die nähere Umgebung ist überwiegend geprägt durch eine geschlossene innerstädtische Bebauung mit älteren, zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Das Bewertungsgrundstück weist, ebenso wie die Nachbargrundstücke, in vielen Bereichen eine Grenzbebauung oder eine grenznahe Bebauung auf. Es liegt ein eng bebauter, innerstädtischer Mischgebietscharakter vor.
- Straße: Die Erschließung des Grundstücks ist über die Heldburger Straße gesichert, die entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Heldburger Straße ist eine Hauptverbindungsachse von Bad Rodach in Nord-Süd Richtung und ist dem Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege und öffentliche Stellplätze sind am Straßenverlauf vorhanden.

- Verkehrsanbindung:** Von Bad Rodach aus besteht eine Bahn- und Überlandbusverbindung zu den umliegenden Gemeinden und zum Oberzentrum Coburg. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet insbesondere die Bundesautobahn A 73, deren Anschlussstelle sich in ca. 10 km Entfernung bei Rottenbach an der bayerisch-thüringischen Landesgrenze befindet. Insgesamt besteht von Bad Rodach aus eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der nahen Lage zum Marktplatz und den öffentlichen Verkehrswegen ist insgesamt mit einer etwas erhöhten Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im Ort Bad Rodach selbst vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten, sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind elementar in Bad Rodach gegeben, bzw. in den nächst größeren Städten erreichbar. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Bad Rodach 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 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. Die vorhandene Balkonanlage wurde, soweit bekannt und ersichtlich, ohne baurechtlichen Bauantrag erweitert.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

- Straßenart:** Ortsstraße
- Straßenausbau:** Fahrbahn asphaltiert und befestigt, Gehwege und tlw. Stellplätze sind vorhanden
- Anschlüsse:** Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadt Bad Rodach 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 Landratsamt Coburg sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 551 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 leichter Hangneigung in südöstlicher Richtung
Form:	Grundstück leicht trapezförmig geschnitten
	Mittlere Grundstückstiefe ca. 17 m
	Mittlere Grundstücksbreite ca. 11,5 m
	Grundstücksgröße ca. 193 m ² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Nach Angabe der Stadt Bad Rodach befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebietes. Das Anwesen Heldburger Str. 36 in Bad Rodach ist selbst nicht als Einzeldenkmal in der Denkmalliste eingetragen, unterliegt aber als Bestandteil des Ensembles „Altstadt Bad Rodach mit südlicher und westlicher Vorstadt“ sowie im Bereich des Bodendenkmals „nördliche Vorstadt von Bad Rodach“ der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnispflicht nach Art. 6 bzw. Art. 7 BayDSchG.

Die Beschreibung zum Ensembleschutzbereich lautet lt. Bayerischen Denkmal-Atlas: „Das Ensemble umfasst neben der Altstadt die beiden Vorstädte, zum einen im Bereich der oberen Heldburger Straße, die den Marktplatz nach Süden über den ehemaligen Stadtmauerring hinaus verlängert und zum andern die Bebauung entlang der Hildburghäuser Straße bis zur barocken Friedhofskirche St. Salvator [...]“. Die Beschreibung zum Bodendenkmal lautet: „Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der nördlichen Vorstadt von Bad Rodach“.

Denkmalpflegerische Auflagen für das Bewertungsgrundstück bestehen nur, soweit sich eine bauliche Veränderung auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann (Art. 6 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG) oder wenn Erdarbeiten auf einem Grundstück durchgeführt werden sollen (Art. 7 Abs. 1 und Abs. 5 BayDSchG). Aufgrund der geringeren Einflussnahme auf das individuelle Eigentum sind im Allgemeinen bei einer Objektlage in einem Ensembleschutzgebiet oder in Bodendenkmalgebieten (bei bereits bebauten Grundstücken) keine besonderen Wertbeeinträchtigungen zu beobachten. Dies gilt insbesondere in solchen Gebieten, die sich in entsprechend abgegrenzten Bodenrichtwertzonen befinden, welche die flächigen Denkmalschutzaufgaben bereits im allgemeinen Bodenwertniveau widerspiegeln.¹ Bei unbebauten oder neu zu bebauenden Grundstücken im Bereich von Bodendenkmälern können hingegen im Einzelfall Wertbeeinflussungen entstehen, z.B. durch konkrete Kostenaufwendungen für wissenschaftliche Bodenuntersuchungen oder Bergung von Funden. Im vorliegenden Bewertungsfall des bereits bebauten Grundstücks Flst. 551, wird die Lage im Ensembleschutzbereich und im Bodendenkmalgebiet als wertneutral eingeschätzt.

¹ siehe hierzu im Allgemeinen zu den Denkmalschutzauswirkungen auch: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, Seite 2532 ff.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 551 ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut. Die Lage im zentralen Stadtgebiet von Bad Rodach ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 193 m² ist für die vorhandene Wohnhausbebauung gering bemessen und die Grundstücksfläche wird durch eine dreiseitige Grenzbebauung und durch nachbarschaftliche Grenzbebauungen geprägt. 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 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. 551 in der Gemarkung Bad Rodach ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise und verdeckter Fachwerkbauweise mit Mansarddach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Mansardengeschoss. Über dem Mansardengeschoss befindet sich ein Spitzboden. Nach den Planunterlagen und den äußeren Eindrücken zum Ortstermin, stellt sich die räumliche Situation des Wohnhauses vermutlich wie folgt dar:

- Keller: Das Kellergeschoss besteht aus einer Teilunterkellerung, mit drei zur Straßenseite gelegenen Kellerräumen und einem Zugangsflur und einem Treppenaufgang im nördlichen Gebäudeabschnitt. Die Nutzfläche beträgt vermutlich ca. 58 m².
- Erdgeschoss: Zugang zum Wohnhaus erhält man über einen Gebäudezugang an der östlichen Straßenseite. Über einen zurückgesetzten Hauseingang gelangt man lt. Planunterlagen in einen Flurbereich mit anschließendem Treppenhaus an der Nordwestseite des Gebäudes. Über das Treppenhaus gelangt man lt. Planunterlagen in das Kellergeschoss und in die Obergeschosse. Die Wohnung im Erdgeschoss besteht lt. Planunterlagen aus vier Zimmern, einem Flur, einem Abstellraum, einer Küche und einem Badezimmer. Die Wohnfläche beträgt vermutlich ca. 92 m².
- Obergeschoss: Die Wohnung im Obergeschoss besteht lt. Planunterlagen aus vier Zimmern, einem Flur, einem Abstellraum, einer Küche und einem Badezimmer. Die Wohnfläche beträgt vermutlich ca. 106 m².

- Mansarde: Die Wohnung im Mansardengeschoss besteht vermtl. wie das Obergeschoss aus vier Zimmern, einem Flur, einem Abstellraum, einer Küche und einem Badezimmer. Die Wohnfläche beträgt vermutlich ca. 97 m².
- Spitzboden: Nach den Eindrücken zur Ortsbesichtigung und den Schnittzeichnungen der Planunterlagen, befindet sich vermutlich ein Spitzboden über dem Mansardengeschoss. Nach überschlägigen Messungen der Planzeichnungen, beträgt die Nutzfläche ca. 81 m².

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

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

- Gebäudetyp: Dreifamilienhaus, vermtl. in Massivbauweise und verdeckter Fachwerkbauweise mit Mansarddach, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss, Obergeschoss, Mansardengeschoss und vermtl. einem Spitzboden.
- Baujahr: Ursprungsbaupjahr Wohnhaus vermtl. um 1919
Teilrenovierungen im Bereich der Fenster, Dachrinnen, Dachgauben vermtl. ab 2014
- Fundament: Vermtl. baujahrestypisch Streifenfundamente aus Stampfbeton, Mauerwerk, oder Naturstein sowie vermtl. dünne Bodenplatten aus Beton.
- Außenwände: Vermtl. baujahrestypisch Mauerwerkswände im Kellergeschoss (tlw. Sandstein) und Erdgeschoss sowie vermtl. verdeckte Fachwerkwände mit Ausmauerungen in den Obergeschossen und Dachgeschoss. Lt. Planunterlagen Kellergeschoss mit 60 cm Mauerwerksstärke, Erdgeschoss mit 38 cm, Obergeschosse mit 25 cm und 14 cm. Fassaden verputzt und gestrichen, Straßenfassaden mit Putzuntergliederungen aus Friesen, Lisenen, Fensterfaschen, Fensterbögen und Zierelementen, Straßenerker mit Zwerchgiebelhaus.
- Innenwände: Vermtl. baujahrestypisch Mauerwerkswände im Kellergeschoss und Erdgeschoss sowie vermtl. verdeckte Fachwerkwände mit Ausmauerungen in den Obergeschossen und Dachgeschoss.
- Böden/Decken: Vermtl. baujahrestypisch und nach Planunterlagen, dünne Bodenplatten aus Beton, Kellergeschossdecke vermtl. als Stahlträger-Steindecke ausgeführt, obere Geschossdecken vermtl. als Holzbalkendecken ausgeführt.
- Dach: Mansarddach in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus verzinktem Stahlblech, kleine Standgauben mit seitlicher Einblechung und Pultdächern, straßenseitig Standgauben mit Putz und Satteldächern, Dachflächenfenster zur Hofseite vorhanden, Sat-TV Empfangsanlage auf der Dachfläche, Zwerchgiebelhaus über dem Straßenerker mit Walmdach.
- Treppen: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, Treppenhausbereich lt. Planunterlagen im Nordwestlichen Gebäudeeck. Im Außenbereich zum Hauseingang an der Ostfassade 5-stufiges Treppenelement und Podest aus Naturstein.
- Balkon / Terrasse: Keine vorhanden.
- Außenanlagen: Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:

- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
- Gartenflächen im westlichen Grundstücksteil mit Buschbewuchs, Bodendeckern und Spontanvegetation
- Teilbereiche im Garten vermtl. als Betonflächen angelegt
- Grundstücksgrenzen tlw. mit Sichtschutzmauern eingefasst
- etc.

Außenanlagen in einem unterdurchschnittlich gepflegten Zustand. Alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.

Garage/Stellplatz: Keine 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, Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachverglasung, Teilbereich vermtl. des Treppenhauses mit älterem Holzrahmenfenster, mit Drahtverglasung, nur Innenverschattungen über Jalousien, keine Außenrollläden, im Kellergeschoss Blechgitterfenster, Außenfensterbänke aus Alublech.

Haustüre: Hauseingangstüren an der Ost- und Westseite des Wohnhauses als Holztüren mit Blockzarge, neben dem Hauseingang Briefkasten- und Klingelanlage mit drei Briefkästen und drei Klingeltastern, vermtl. mit Gegensprecheinrichtung.

Innentüren: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.

Heizung/Warmwasser: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Am Gebäude Markierung für Gas-Hausanschluss vorhanden. An der Dachfläche zwei Schornsteinköpfe mit Klinkerverkleidung vorhanden, Innenrohre soweit ersichtlich vermtl. aus Edelstahl.

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.

Objektbeurteilung:

Haustechnik:
Energetische Betrachtung

- Haustechnik und Heizungsanlagen zur Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
- Überwiegend moderne Kunststoffrahmenfenster mit Dreifachverglasungen
- Fassaden ohne ergänzende Außendämmung
- Haustüren nicht 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 älterer Baujahre ausgegangen. In Teilbereichen fanden

an den Außenbauteilen (Fenster, Gauben, Dachrinnen und Regenfallrohre, Briefkastenanlage, etc.) in der Vergangenheit Modernisierungen statt. 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 überwiegenden Räumen des Gebäudes gegeben
- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung meist ausreichend bemessen, tlw. ist Grenzbebauung vorhanden
- Gartenflächen mit Ausrichtung nach Süden und Westen, eingefasst mit Sichtschutzmauern
- Mansardendachfläche überwiegend auf der westlichen Hauptdachfläche für Solarenergiegewinnung nutzbar

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:²

- Fassadenflächen mit Rissanzeichen in verschiedenen Bereichen
- Fassadensockel im Spritzwasserbereich mit Feuchteschäden
- Unterer Abschluss der Putzfassade ohne Putzabschlussprofil ausgeführt, tlw. Putzschäden vorhanden
- Fensterlaibungen tlw. noch nicht fachgerecht eingeputzt
- Farbflächen an den Fensterlaibungen mit Abblätterungen
- Sandsteinsockel am Kellerbereich mit Instandsetzungsbedarf, tlw. Risse vorhanden
- Gebäudetrennwand an der Südseite mit Instandsetzungs- und Verputzbedarf
- Nord- und Westfassade mit alten Resten eines Fassadenbewuchs
- Ortgangbretter mit Anstrich- bzw. Instandsetzungsbedarf
- Treppenhausfenster mit Austauschbedarf
- Nordfassade mit Putzschäden und Feuchteanzeichen
- Gartenflächen mit Rückschnitt- und Pflegebedarf
- Westliche Grundstücksgrenze ohne feste Einfriedung, offener Zugang von Westen
- 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.

² 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.

- Beurteilung:
- Dreifamilienhaus mit Grundsubstanz aus älteren Baujahren und mit Teilmodernisierungen
 - Drei 4-Zimmer Wohnungen mit ca. 92 m², 97 m² und 106 m² Wohnfläche
 - Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss und Spitzboden mit ca. 58 m² und 81 m²
 - Keine Garage oder Stellplätze vorhanden
 - Baujahrestypische Grundrissaufteilung mit mittleren Flurflächen, kleinere Bad- und Küchenflächen
 - Keine Barrierefreiheit gegeben
 - Insgesamt mittlere Wohnqualität möglich
 - Es besteht in Teilbereichen ein Instandhaltungs- und Renovierungsrückstau
 - Objektnutzung zur Vermietung von Wohnungen möglich

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Soweit ersichtlich, wurde das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus ist grundsätzlich, nach notwendigen Renovierungen und Instandsetzungen, als Dreifamilienhaus zur Vermietung geeignet.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im zentralen Stadtbereich von Bad Rodach, die Lage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Das Gebäude zeigt sich nach den Planunterlagen mit, für moderne Wohnverhältnisse, mit kleineren Einschränkungen noch gut nutzbaren Wohnungsgrundrissen und Raumhöhen. Das Dreifamilienhaus wurde vermutlich um 1919 in Massivbauweise und ggf. in verdeckter Fachwerkbauweise errichtet. In Teilbereichen fanden nach den äußeren Eindrücken der Ortsbesichtigung in Teilbereichen Modernisierungen vermtl. um/nach 2014 statt. Nach Durchführung von notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin gut als Dreifamilienhaus zu Vermietungszwecken genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	.. / 8997	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1		
Flurstück	551		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	150.000 €		150.000 €
Werteinfluss aus			
- GB / II. Abt.	0 €	0 €	
- Rundung	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	150.000 €		150.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



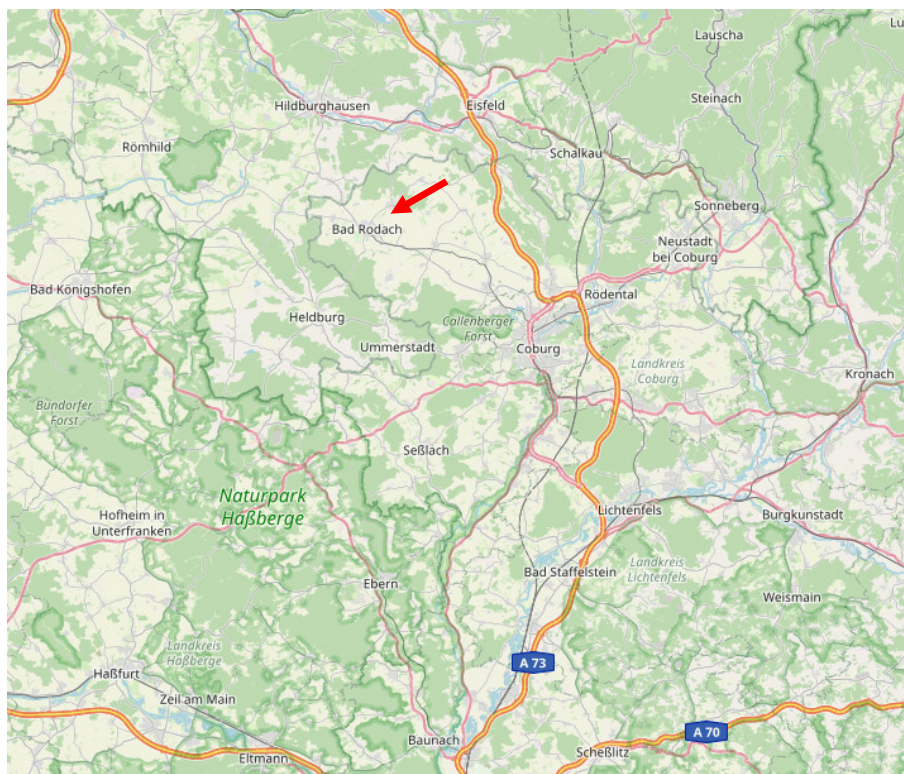
Grenzbebauung am der Ost- und Südgrenze

Makrolage: Bad Rodach



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

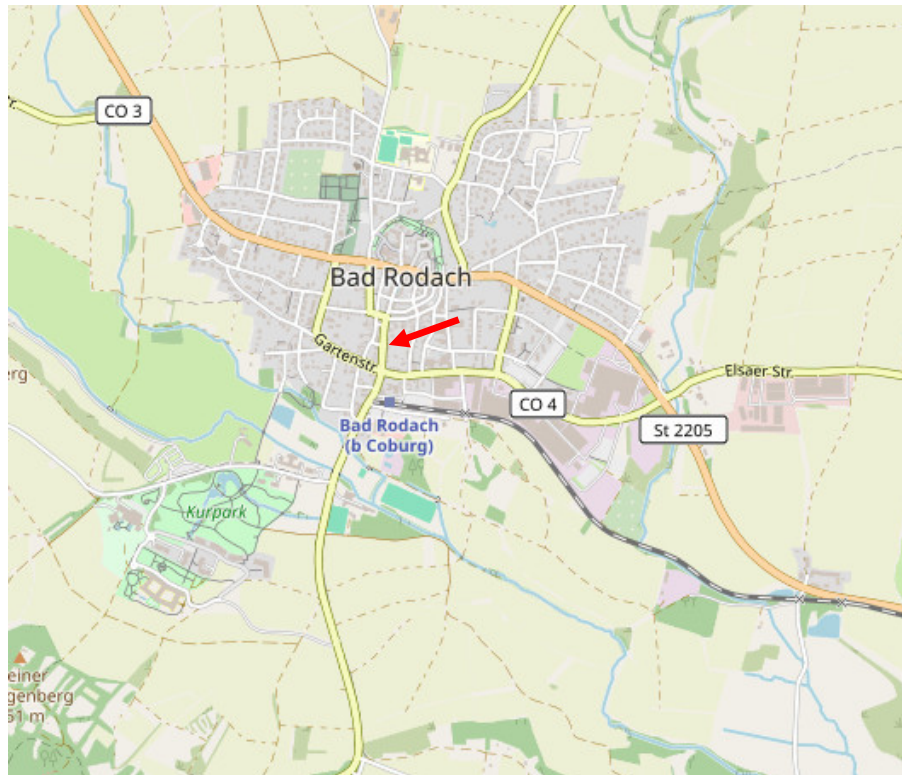
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

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

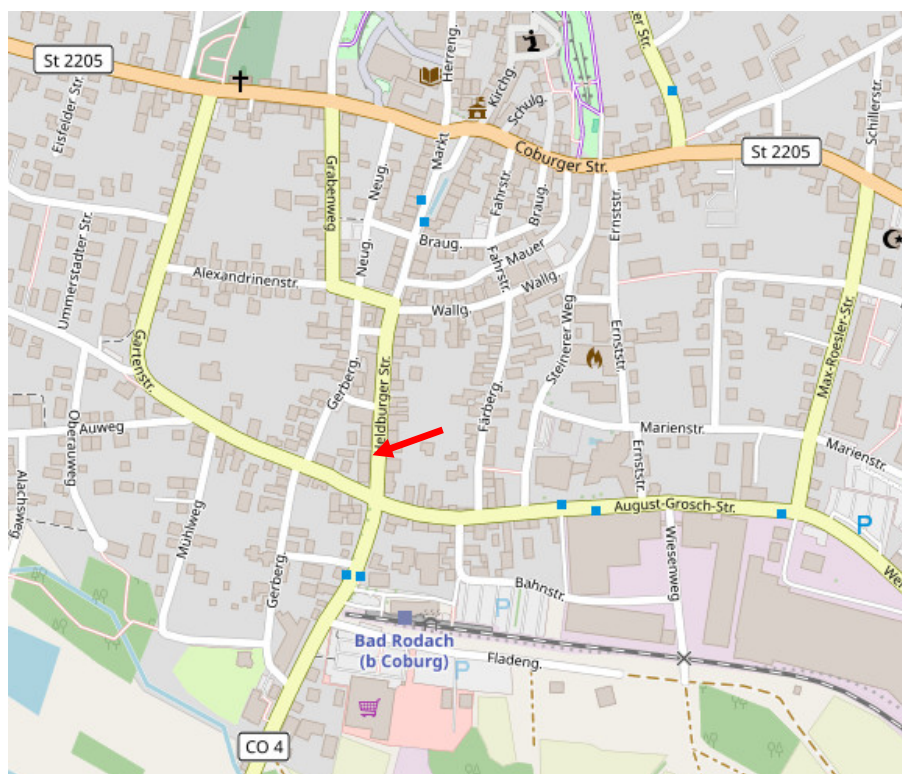
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>

Aktualität: Datenabruf Online 11/2025

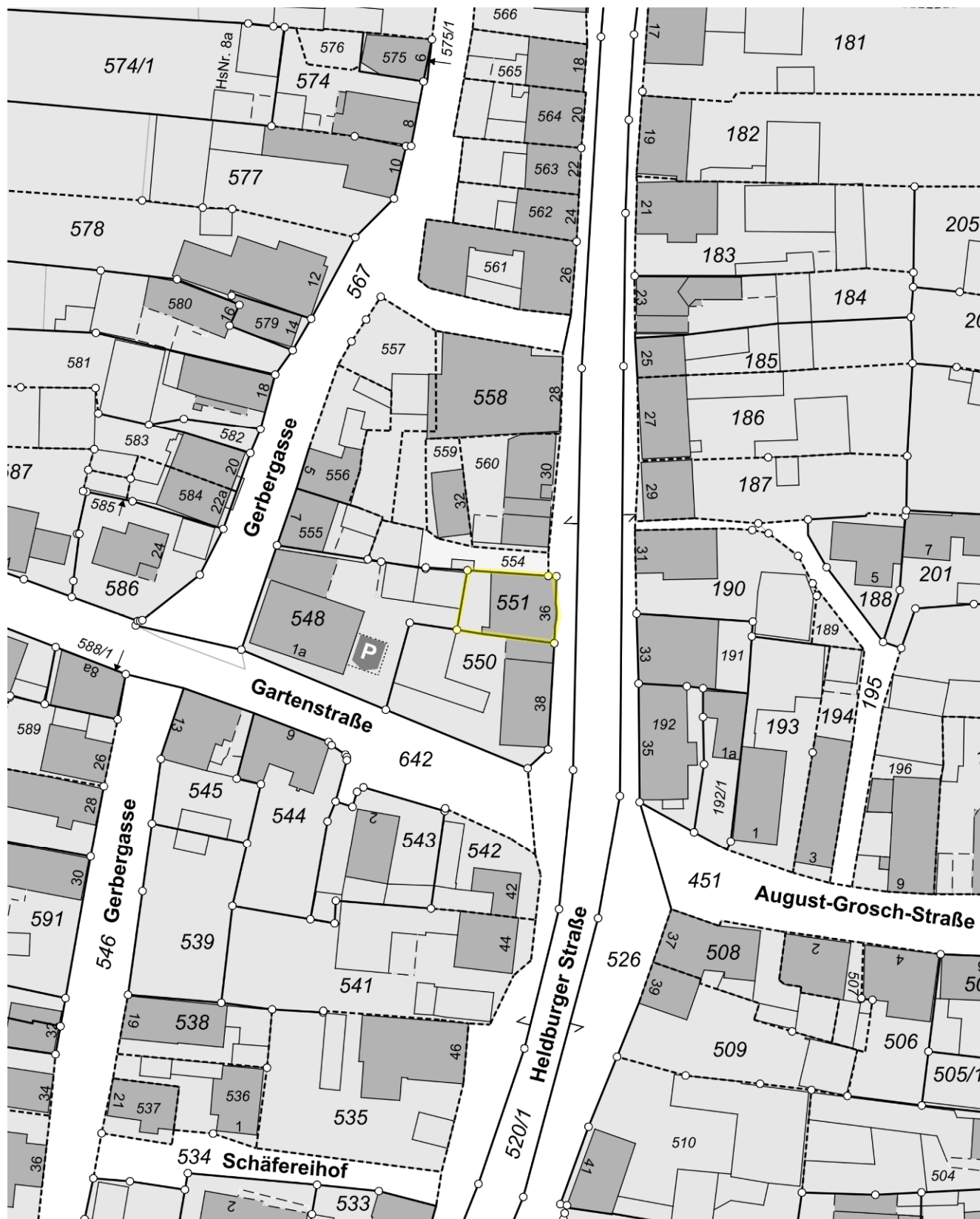
Mikrolage: Bad Rodach



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2025



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2025

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

5577665

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter