



AMALIENSTRASSE 11
96047 BAMBERG
TELEFON 0951 / 20 88 88 0
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

EXPOSÉ

 Von der Industrie- und Handelskammer für Oberfranken Bayreuth, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

AZ: 3 K 75/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 1374 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, Walter-Flex-Str. 24, 96465 Neustadt bei Coburg



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 1374 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, Walter-Flex-Straße 24, 96465 Neustadt bei Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 610 m ²
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<p><u>A) Wohngebäude:</u> eingeschossige, in Massivbauweise errichtete, teilweise unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschosssetz- und Anbau mit Pultdach; Wfl. EG+DG ca. 124,94 m² zzgl. Nutz-/Nebenfl.; Bj. um 1938, um 1960 bauliche Erweiterung bzw. Aufstockung</p> <p><u>B) Garagengebäude I:</u> freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Metallbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach (leicht geneigtes Pultdach); 1 Garagenstellplatz; Bj. um 1971</p> <p><u>C) Garagengebäude II:</u> grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte Stahlbeton-Fertigarage (Fabrikat Zapf) mit Flachdach; 1 Garagenstellplatz; Bj. um 1982</p>
Gewerbebetrieb/e:	nicht bekannt
Mieter / Pächter:	nicht bekannt
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	- Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht (Risikoabschlag berücksichtigt)
Küche / Zubehör:	nicht bekannt
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. LRA
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	18.08.2023
Ertragswert:	129.000,- EUR
Sachwert:	141.000,- EUR
Verkehrswert (§ 194 BauGB):	127.000,- EUR (mit Risikoabschlag)

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stuft den Bereich, in dem sich das Grundstück Fl.Nr. 1374 befindet, laut Auskunft der Verwaltungsbehörde als Wohnbaufläche (W) ein.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1374 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB.

Denkmalschutz

Die Recherche hat ergeben, dass der bauliche Bestand nicht als Einzeldenkmal gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG in der Denkmalschutzliste aufgeführt ist. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass keine Zugehörigkeit zu einem Denkmal-Ensemblebereich gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG bzw. keine Zugehörigkeit zu einem Bodendenkmalbereich besteht.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstücksform und Topographie

Das Grundstück Walter-Flex-Str. 24, Fl.Nr. 1374 der Gemarkung Neustadt b. Coburg, ist rechteckig geschnitten. Das natürliche Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 1374 steigt von Westen in Richtung Osten etwas an (West-Hang).

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 1374

Straßen-/Wegefront (südwestlich):	ca. 13 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca. 47 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca. 13 m

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Nach Auskunft des Landratsamtes liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1374 derzeit keine Kenntnisse über Altlasten bzw. keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen bzw. Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden bzw. des baulichen Bestands hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Parasiten, Auffüllungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten

ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 1374 liegt in einer älteren Wohngebietslage von Neustadt b. Coburg, rund einen Kilometer Luftlinie nordwestlich des Marktplatzes. Die Wohngebietserschließungsstraße *Walter-Flex-Straße* verläuft entlang der südwestlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks. Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 1374 befindet sich an einer von Verkehrsimmissionen (Fahrzeuflärm/-abgase) gering bis zeitweise mäßig belasteten Stelle innerhalb des Ortsgebietes. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend durch Wohnanwesen geprägt. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industriebetriebe, Gastronomiebetriebe etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Überschwemmungsgefährdung

Gemäß dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für das Grundstück Fl.Nr. 1374 keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Darüber hinaus ist der Bereich, in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet, gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung nicht als wassersensibler Bereich eingestuft.

Bauordnungsrecht

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Erschließungszustand

Das bebaute Grundstück Fl.Nr. 1374 gilt zum Wertermittlungsstichtag als ortsüblich erschlossen. Es bestehen Anschlüsse für Strom, Gas, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Auskunft der Verwaltungsbehörde fallen nach Sach- und Rechtslage zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs-, Herstellungs- bzw. Verbesserungsbeiträge (Nachzahlungen o.ä.) an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen weitere Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das zu bewertende Grundstück Walter-Flex-Str. 24, Fl.Nr. 1374 der Gemarkung Neustadt b. Coburg, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einer Doppelhaushälfte und zwei Garagen bebaut. Das Wohnanwesen wird – soweit die Erkenntnisse der Recherche – zum Wertermittlungsstichtag vom Schuldner genutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt.

Rechtliche Gegebenheiten

Herrschende grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Altlasten o.ä. sind – abgesehen von den genannten – nach Sichtung sämtlicher Unterlagen zum Wertermittlungsstichtag nicht feststellbar.

Gebäude und Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

A) Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Aktenlage und der durchgeführten Außenbesichtigung um eine eingeschossige, in Massivbauweise errichtete, teilweise unterkellerte Einfamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebauter Dachgeschossetage und Anbau mit Pultdach. An die südöstliche Gebäudeseite gliedert sich die Doppelhaushälfte des Nachbargrundstücks an. Die Errichtung des Wohngebäudes erfolgte laut Planunterlagen um 1938. Gemäß vorliegender Unterlagen erfolgte um 1960 eine bauliche Erweiterung bzw. Aufstockung an der nordöstlichen Seite des Wohngebäudes.

Gliederung

Der Eingangsbereich befindet sich an der nordwestlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude verfügt laut vorliegender Planzeichnungen auf der Erdgeschossetage über einen Windfang, ein Badezimmer, einen Flur mit Treppenaufgang, zwei Küchen, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Die Dachgeschossetage weist gemäß Planzeichnung eine Küche, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie eine Dachterrasse auf. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Bauplanzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit einsehbar – bzw. nach Unterlagen/Aktenlage)

Fundament / Gründung: Betonfundamente bzw. Stahlbetonbodenplatte

Außenwände: Massivwände / Mauerwerk

Innenwände:	vorherrschend Massivwände / Mauerwerk
Geschossdecken:	Massiv- bzw. Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG: gewendelte Treppe EG-DG: geradläufige Treppe
Dachform/-abdichtung:	Satteldach (Haupttrakt); Pultdach (Anbau)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung/-abdichtung:	Betondachsteine bzw. Falzziegeldeckung
Kamin/e:	zwei einzügige Kamine
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachterrasse mit Geländer und Überdachung

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. laut Unterlagen/Akten)

Fassade:	Putzfassade; Fassadensockel mit Fliesen abgesetzt
Bodenaufbau-/beläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Türen / Tore:	Hauseingangstürelement in Kunststoffausführung mit Glasausschnitten; sonst keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierglas und Kunststoff-Rollo
Sanitärausstattung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt (Konzeption siehe Planzeichnungen Grundrisse)
Elektroinstallation:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Heizung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit erheblichen Witterungsmerkmalen (Verfärbungen, Flecken etc.) behaftet
- Rissbildungen und Putzschäden an der Fassade erkennbar
- Verfärbungen am Fliesen-Fassadensockel erkennbar

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängलगutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Energetische Qualität / Energieausweis

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, das bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die in der vorliegenden Planzeichnung dargestellte Grundrissgestaltung ist auf Grund der vorhandenen Durchgangszimmer bzw. „gefangenen Räume“ als eingeschränkt funktional zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben. Gemäß vorliegender Planzeichnungen besteht lediglich ein Badezimmer, so dass folglich von einer Wohneinheit auszugehen ist.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

B) Garagengebäude I

Typ, Gliederung und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Metallbauweise errichtetes Garagengebäude mit Flachdach (leicht geneigtes Pultdach). Das Garagengebäude weist einen von der südwestlichen Seite aus befahrbaren Kfz-Stellplatz auf und wurde laut vorliegender Unterlagen um 1971 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Aktenlage / Baubeschreibung)

Fundamente/Gründung:	Betonfundament, Stahlbeton-Bodenplatte
Wände:	Metallbauweise (Tragkonstruktion mit U-Profilrahmen, Verkleidung mit Metallprofil)
Dachform:	Flachdach (leicht geneigtes Pultdach)
Dachkonstruktion:	Metallkonstruktion
Dachdeckung/-abdichtung:	Profilblechelemente
Besondere Bauteile:	--

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. Aktenlage / Baubeschreibung)

Fassade:	Profilblech- Verkleidung
Bodenbeläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Wandverkleidungen/-beläge:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Decken-/Dachuntersicht:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Technik-Installation:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore / Fenster:	Garagenschwingtor in Metallbauweise

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile vereinzelt von Witterungseinflüssen gekennzeichnet
- Metallteile vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten

kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

C) Garagengebäude II

Gebäudetyp, Gliederung und Baujahr

Das Bauwerk ist als grenzseitig stehende, eingeschossige, nicht unterkellerte Stahlbeton-Fertigarage (Fabrikat Zapf) mit Flachdach zu beschreiben. Das Gebäude weist einen von der Südwestseite aus befahrbaren Kfz-Stellplatz auf. Das Garagengebäude wurde nach Angaben des Schuldners bzw. vorliegender Unterlagen um 1982 errichtet.

Rohbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fundamente / Gründung: Betonfundamente, Stahlbetonboden

Wände: Stahlbeton-Massivbauweise

Dachform: Flachdach

Dachkonstruktion: Stahlbeton-Decke als Tragkonstruktion

Dacheindeckung/-abdichtung: Bitumen-/Flachdachabdichtung

Rinnen, Rohre: Metallausführung

Besondere Bauteile: --

Ausbau (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. vorliegenden Unterlagen)

Fassade: Spritzputzfassade

Bodenbelag: keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Wandverkleidung: keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt

Decken-/ Dachschrägenverkleidung:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Technik-Installation:	keine Angaben möglich, da Innenbesichtigung nicht gewährt
Türen / Tore / Fenster:	Garagen-Metallschwinger

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung folgende Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen:

- Fassade bzw. Außenbauteile erheblich von Witterungseinflüssen gezeichnet

Hinweis: Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide zu beschreiben. Zum Pflegezustand sowie zu etwaigen Baumängeln, Bauschäden und Restarbeiten kann auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 1374 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen.
- Wege und Flächen, Sonstiges: Der Freifläche ist vorherrschend als Ziergarten mit Grasbewuchs und vereinzeltem Pflanzbestand (Bäume, Büsche etc.) sowie einer massiven Geländestützmauer angelegt. Nordöstlich des Wohnhauses besteht ein Holzschuppen mit Pultdach und Wellplattendeckung (ggf. asbesthaltige Wellplatten!). Der Hofbereich ist mit Betonpflaster befestigt. Straßenseitig ist das Grundstück mit einem Metallzaun auf massivem Sockel nebst Massivpfeiler eingefriedet.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist als einfach und zweckmäßig gestaltet zu beschreiben. Stellenweise besteht erheblicher Pflegebedarf sowie Verschleiß bzw. Reparaturstau (Geländestützmauer z. T. geneigt bzw. mit Rissbildungen behaftet).

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 1374

Ergebnis des Ertragswertverfahrens	129.000,- EUR
Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)	141.000,- EUR

Marktsituation und Besonderheiten

Das Bewertungsobjekt – Wohngrundstück Walter-Flex-Straße 24 – ist nach Abwägung der Kriterien Lage, Gebäudekonstellation und Zustand zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich marktgängig einzustufen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht ermöglicht wurde und die Ermittlung des Verkehrswerts somit auf Basis der Aktenlage und der Außenbesichtigung erfolgte. Eine Berücksichtigung etwaig vorhandener baulicher Mängel und Schäden sowie Restarbeiten im Innenbereich etc. war somit nicht möglich. In diesem Zusammenhang wird daher ein Risikoabschlag von geschätzt 10 % für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks Fl.Nr. 1374 leitet sich aus dem ermittelten Sachwert ab und ist nach Abzug des Risikoabschlags mit geschätzt rd. 127.000,- EUR (Sachwert 141.000,- EUR abzgl. 10 % Risikoabschlag = 126.900,- EUR) zu beziffern. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale ist das Resultat der Verkehrswertermittlung nach sachverständiger Einschätzung als marktadäquat einzustufen.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 1374

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Coburg von Neustadt bei Coburg Blatt 9579 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 1374 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, Walter-Flex-Straße 24, 96465 Neustadt bei Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 610 m², abgeleitet aus dem ermittelten Sachwert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2023, auf rund:

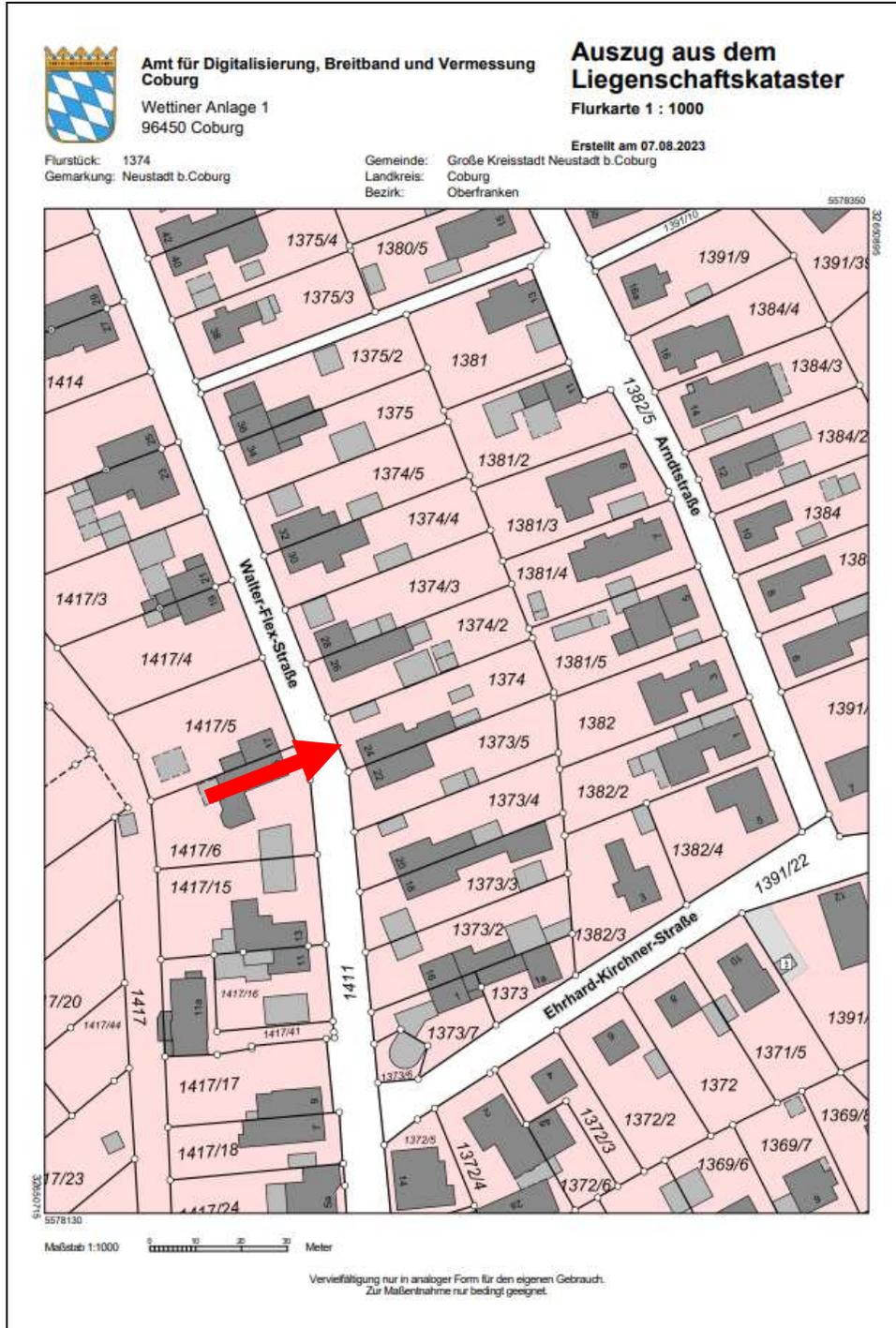
127.000,- EUR

(in Worten: einhundertsevenundzwanzigtausend Euro)

Hinweis: Einen Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt. Die Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

Anlagen

Lageplan (ohne Maßstab)





Legende zur Flurkarte

Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammgehörende Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Gebietsgrenze

- Grenze der Gemarkung
- Grenze der Gemeinde
- Grenze des Landkreises
- Grenze der kreisfreien Stadt

Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20
Lagebezeichnung mit Hausnummer;
Gebäude im Kataster noch nicht erfasst,
bzw. noch nicht gebaut

Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche
Friedhof
- Landwirtschaft
Ackerland
- Landwirtschaft
Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,
Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes Gewässer
- Unkultivierte Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz /
Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr /
Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – UTM

Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6° - Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; 32689699,83 (E) Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

5338331,78 (N) Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.



Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Anwesen von Süden



Bild 2: West-Ansicht