




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 84/22; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 – des Grundstücks Fl.Nr. 377/11
der Gemarkung Scheuerfeld, Nicolaus-Zech-Straße 38,
96450 Coburg-Scheuerfeld (Wohnhaus)



ZUSAMMENFASSUNG

BEWERTUNGSOBJEKT

| | |
|--|---|
| Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung: | Grundstück Fl.Nr. 377/11 der Gemarkung Scheuerfeld, Nicolaus-Zech-Straße 38, 96450 Coburg-Scheuerfeld, Gebäude- und Freifläche zu 563 m ² |
| Bewertungsobjekt, Beschreibung: | <u>Wohngebäude</u> : freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Ein-/Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschosssetzge; EG ca. 94,44 m ² Wfl.; DG ca. 81,29 m ² Wfl.; zzgl. Nfl. KG, Spitzboden o.ä.; Errichtung um 1940/1941, nachträglich eingeschossige Erweiterung an der östlichen Gebäudeseite, um 1993/1994 bauliche Modifikationen („Dachstuhlauflaufbau“ bzw. Aufstockungsmaßnahmen über EG) durchgeführt |
| Gewerbebetrieb/e: | keine |
| Mieter / Pächter: | keine Miet-/Pachtverhältnisse |
| Maschinen / Betriebseinrichtung: | keine |
| Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten: | <ul style="list-style-type: none">- tlw. Instandhaltungsrückstau sowie Renovierungs-/Modernisierungsbedarf- Errichtung eines Kfz-Stellplatzes bzw. einer Garage bei DG-Nutzung erforderlich |
| Küche / Zubehör: | ältere Kücheneinbauten, kein nennenswerter Verkehrswert |
| Energieausweis: | siehe Anlage |
| Altlasten-Kataster: | keine Eintragung lt. LRA |
| Denkmalschutz: | keine Denkmal-Einstufung |
| Belastungen Abt. II: | siehe Grundbuchauszug |
| Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: | 21.04.2023 |
| Ertragswert: | 305.000,- EUR |
| Sachwert: | 354.000,- EUR |
| Verkehrswert (§ 194 BauGB): | 354.000,- EUR |

Objektbeschreibung

Planungsrechtliche Merkmale

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 377/11 als gemischte Baufläche (M) aus.

Bebauungsplan

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 377/11 befindet, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101-20a1 (ergänzend hierzu siehe Anlage).

Denkmalschutz

Der bauliche Bestand des Grundstücks ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 377/11 nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befindet.

Sonstige Grundstücksmerkmale

Grundstückszuschnitt und Topographie

Die Form des zu bewertenden Grundstücks Fl.Nr. 377/11 ist als nahezu rechteckig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das hängige Gelände des Grundstücks steigt von Westen in Richtung Osten etwas an.

Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 377/11

| | |
|--------------------------------------|----------|
| Straßen-/Wegefront (westlich): | ca. 16 m |
| Grundstückstiefe (im Durchschnitt): | ca. 33 m |
| Grundstücksbreite (im Durchschnitt): | ca. 16 m |

Baugrund, Schadstoffe und Altlasten

Gemäß vorliegender Baubeschreibung ist von normalem Baugrund auszugehen. Nach Auskunft der zuständigen Behörde liegen für das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 377/11 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und 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 sowie keine Über-

prüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand eines unbelasteten Grundstücks sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

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.

Überschwemmungsgefährdung

Gemäß der Informationskarte der Bayerischen Wasserwirtschaftsverwaltung (Bayern-Atlas) befindet sich das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 377/11 weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einem als Überschwemmungsgebiet klassifizierten Bereich.

Baulastenverzeichnis

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

Immissionen

Das Bewertungsgrundstück Nicolaus-Zech-Straße 38 befindet sich relativ zentral gelegen innerhalb des Ortsgebiets von Scheuerfeld, in einem gemischt genutzten Altortbereich. Die bauliche Umgebung ist vorherrschend von Wohnanwesen sowie gemischt genutzten Grundstücken geprägt. Entlang der westlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft die als Ortsdurchgangsstraße fungierende Nicolaus-Zech-Straße. Die Verkehrsimmissionen sind insgesamt betrachtet als mäßig bis zeitweise stärker zu beschreiben. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

Erschließungszustand

Das Grundstück Nicolaus-Zech-Straße 38 (Fl.Nr. 377/11) gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus. Nach Sach- und Rechtslage fallen zum Wertermittlungsstichtag, so die Recherche, keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten an. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Das Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 377/11, Nicolaus-Zech-Straße 38, ist zum Wertermittlungsstichtag mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Das Wohnanwesen ist zum Wertermittlungsstichtag ungenutzt. Erbetene Miet- bzw. Pachtverträge wurden nicht vorgelegt. Nach Auskunft der am Ortstermin Beteiligten bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

Rechtliche Gegebenheiten

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

Wohngebäude

Typ und Baujahr

Beim Bauwerk handelt es sich um ein freistehendes, eingeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Ein-/Zweifamilienhaus mit ausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde laut vorliegender Unterlagen bzw. Auskunft der am Ortstermin Beteiligten um 1940/1941 errichtet. Nachträglich erfolgte eine eingeschossige Erweiterung an der östlichen Gebäudeseite. Gemäß vorliegender Unterlagen wurden um 1993/1994 bauliche Modifikationen („Dachstuhlauflaufbau“ bzw. Aufstockungsmaßnahmen über EG) durchgeführt.

Gliederung

Der Eingangsbereich besteht an der südwestlichen Gebäudeseite. Das Wohnhaus weist auf der Erdgeschossetage einen Flur, eine kleine Diele mit Treppenaufgang, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, einen Abstellraum (lt. vorgelegter Grundrisszeichnung als WC konzipiert), eine Speisekammer, ein Kinderzimmer, eine Küche und ein Esszimmer auf. Die Dachgeschossetage verfügt über ein Schlafzimmer, einen Dusche/WC-Raum, eine Küche, einen Flur sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia. Der Dachspitzboden ist unausgebaut und zu simplen Abstellzwecken nutzbar. Die Kellergeschossetage verfügt über zweckmäßige Nutz- und Nebenräume (Gebäudetechnik, Lager etc.). Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die Bauplanzeichnungen bzw. Grundrisszeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass die Dachgeschossetage auf Grund der separaten Zugangsmöglichkeit über eine an die Loggia angeschlossene Außentreppe sowie vorhandene Küchenanschlüsse und Sanitärausstattung als eigene Wohneinheit eingestuft werden kann. Bei den auf der Erdgeschoss- und Dachgeschossetage gelegenen Wohnungen handelt es sich somit um abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG).

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

| | |
|--------------------------|---|
| Fundament / Gründung: | Stampf- bzw. Betonfundamente / Betonboden |
| Außenwände: | vorherrschend Mauerwerk bzw. Massivwände (Ziegel-/Backsteine, Hohlblocksteine, Hochlochziegel o. ä.) |
| Innenwände: | überwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände |
| Geschossdecken: | Massiv- bzw. Holzbalkendecken |
| Treppen: | KG-EG: Massivtreppe mit Handläufen EG-DG: Holztreppe mit Handlauf DG-Spitzboden: Holztreppe in einfacher Ausführung (oberseitiger Abschluss mit Falltüre in einfacher Holzkonstruktion) |
| Dachform: | Satteldach; Satteldach-Gauben |
| Dachkonstruktion: | zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt (bis Kehlbalkendecke) |
| Dachdeckung/-abdichtung: | Betondachsteine |
| Kamin/e: | zwei einzügige Kamine, Kaminköpfe mit Schindelverkleidung und Blechhaube |
| Rinnen, Rohre: | überwiegend Metallausführung (Kupfer) |
| Besondere Bauteile: | Loggia mit Fliesenbelag und Metallgeländer; Außentreppe in Metallkonstruktion (zur Loggia); Lichtschächte |

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

| | |
|------------------------------------|---|
| Fassade: | vorwiegend gestrichene Putzfassade; Fassadensockel abgesetzt (Fliesen) |
| Bodenbeläge: | überwiegend mit Teppichboden, Fliesenbelag und PVC-Belag ausgestattet; tlw. Beton- bzw. Estrichbelag mit Glattstrich |
| Wandverkleidung: | vorherrschend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert; Teilbereiche mit Fliesenbelag bzw. Holzverschalung verkleidet |
| Decken- / Dachschrägenverkleidung: | vorherrschend mit Holz-/Paneelverkleidung gestaltet, teils verputzt und gestrichen, teils mit Hartschaum-Dekorplatten verkleidet; z. T. Gipskartonplatten, tapeziert und gestrichen |
| Türen / Tore: | Haustürelement mit Strukturglasausschnitt, innen vorwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen, lackiert/gestrichen bzw. furniert, tlw. mit Glasausschnitt) mit Holzzargen, tlw. Metalltürelemente |
| Fenster: | unterschiedliche Ausführungen, teils Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung, teils Holzverbundfenster, Dachflächenfenster, Metallrahmenfenster mit Einfachverglasung und Außengitter; z. T. Kunststoff-Rollo (vereinzelt elektrisch betrieben); bodentiefe Fenster (DG zu Loggia) mit Sicherheitsschloss |
| Sanitärausstattung: | KG: Waschraum weist zweckmäßige Waschmaschinenanschlüsse, Bodengully und Küchenspüleanschlüsse auf EG: Badezimmer verfügt über Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Badewanne und Waschbecken; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen sowie Handwaschbecken ausgestattet DG: Dusche/WC-Raum weist Dusche, Waschbecken sowie wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten auf; Küche mit zweckmäßigen Anschlüssen ausgestattet Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler vorhanden |

| | |
|----------------------|---|
| Heizung: | Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels Öl-Zentralheizung (Fabrikat De Dietrich, Einbau 2006 lt. Unterlagen, Metall-Öltanks (Batterietanks; 3 x 1.500 l Fassungsvermögen), wandhängende Heizkörper (unterschiedliche Modelle); vereinzelt Elektro-Heizgerät (Bad EG) Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler vorhanden |
| Elektroinstallation: | überwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger Ausführung; tlw. Aufputzinstallation Hinweis: keine separaten Verbrauchszähler vorhanden |

Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten

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

- Fassade bzw. Außenbauteile stellenweise mit Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassadenputz vereinzelt schadhaft (Rissbildungen etc.)
- Außenkante der überstehenden Stahlbetondecke (über EG – umlaufend im Bereich des östlichen Gebäudeteils) ohne Wärmedämmung – hieraus resultiert entsprechende Kälte- bzw. Wärmebrücke
- Bogen des Dachrinnenfallrohrs hat sich von der Regenrinne der Loggia gelöst
- Kellerwände vereinzelt mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Verfärbungen, Flecken, Absandung des Anstrichs, Putzschäden etc.) behaftet – vermutlich mangelhafte Abdichtung gegen Feuchtigkeit o. ä.
- Metallteile vereinzelt mit Korrosionsflecken behaftet
- Sturzbereich eines Kellertürelements offen (d. h. Zwischenraum über Metallzarge zu Deckensicht offen)
- Unterspannbahn (Gitterfolie) des Daches stellenweise brüchig bzw. verschlissen
- vereinzelte Merkmale von Schädlingsbefall (auf dem Bodenbereichs des Dachspitzbodens)
- Sanitärraum DG: Dachflächenfenster-Verglasung „blind“, Dachflächenfenster-Leibungen vereinzelt mit älteren Wasserflecken behaftet (Kondensat-Wasserflecken o. ä.)
- Profilholz-Deckenverkleidung (DG) vereinzelt reparaturbedürftig
- Heizkörper-Lackierung an einigen Heizkörpern schadhaft
- Teppichboden-Randleisten (DG) tlw. reparaturbedürftig
- Fliesenbelag (Loggia DG) vereinzelt mit Rissbildung behaftet
- Geländestützmauer im Bereich des Kellereingangs ohne Absturzsicherung (Geländer o. ä.)
- gemäß Hinweis der am Ortstermin Beteiligten besteht an der Zentralheizung eine Störung

Hinweis: 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.

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 Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens dargestellt.

Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung ist als baujahrsüblich, funktional und zweckmäßig einzustufen. Wie bereits dargelegt, könnte die Dachgeschossetage – da insbesondere erforderliche Sanitärausstattung vorhanden und ein separater Zugang über die Außentreppe und Loggia möglich – als abgeschlossene Wohneinheit genutzt werden. Die teils mit „gefangenem Raum“ (Esszimmer EG) bzw. „Durchgangsraum“ (Küche EG) bestehende Grundrissgestaltung sowie die mitunter etwas geringen lichten Raumhöhen der Kellergeschossetage (ca. 1,99 m) und der Erdgeschossetage (ca. 2,38 m) sind als bauhistorische Gegebenheiten einzustufen. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung ist nach sachverständiger Einschätzung nicht gegeben.

Gesamturteil

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich bis mäßig zu beschreiben. Das Wohngebäude weist in Teilbereichen Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (EG mit älterer Sanitärausstattung etc.) auf.

Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Grundstück Fl.Nr. 377/11 ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal etc.) angeschlossen. Gemäß Hinweis der am Ortstermin Beteiligten weist das Grundstück einen Tiefbrunnen (ca. 3 m tief) auf. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Verpflichtung der SÜC wg. fehlerhafter Verlegung des Strom-Hausanschlusses zur Um-/Tieferlegung des Hausanschlusses bei Bau einer Garage bzw. eines Stellplatzes besteht (Schreiben vom 29.11.1985).

- Wege und Flächen, Sonstiges: Die Freifläche ist überwiegend als Ziergarten mit Rasenfläche und Pflanzbestand (Bäume, Sträucher etc.) angelegt. Straßenseitig ist das Grundstück mit einem Holzscherezzaun auf massivem Sockel nebst Türchen an Massivpfeilern eingefriedet. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich ein Beet nebst Gewächshäuschen. Die Wegeflächen, tlw. mit Geländestufen, sind mit Waschbetonplatten, tlw. mit Fliesenbelag bzw. betonierten Flächen, befestigt. Entlang der Straße verläuft eine Geländestützmauer mit aufstehendem Holzscherezzaun.
- Sonstige bauliche Anlagen: Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich ein in Massivbauweise errichtetes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Nebengebäude mit Holzbalkendecke und einfach nutzbarem Satteldachbereich (Nutzfläche EG ca. 4,80 m x 3,50 m = 16,80 m²). Das Gebäude wurde lt. Hinweis vermutlich in den 1960er Jahren errichtet und weist zum Stichtag in Teilbereichen Verschleißmerkmale sowie Instandhaltungsrückstau auf.
- Gesamturteil: Der Außenbereich ist zweckmäßig gestaltet, weist jedoch in Teilbereichen Pflegerückstand auf.

Verkehrswert

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 377/11

| | |
|--|----------------------|
| Ergebnis des Ertragswertverfahrens | 305.000,- EUR |
| Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert) | 354.000,- EUR |

Marktsituation und Besonderheiten

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand ist das Bewertungsobjekt Fl.Nr. 377/11 zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023 als durchschnittlich marktgängig zu beurteilen. Hervorzuhebende Faktoren sind die solide Bauweise und der gepflegte Zustand. Als nachteilige Kriterien im Hinblick auf die Vermarktbarkeit des Bewertungsobjekts sind der teils bestehende Instandhaltungsrückstau (Feuchtigkeitsmerkmale an Kellerwänden etc.) sowie der anstehende Modernisierungs-/Renovierungsbedarf (teils ältere Ausbauelemente, Sanitärausstattung und Gebäudetechnik, unzeitgemäße energetische Gebäudemerkmale etc.) zu nennen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und ist zum Wertermittlungsstichtag nach sachverständiger Einschätzung mit rd. 354.000,- EUR zu beziffern.

Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 377/11

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 Scheuerfeld Blatt 1735 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 377/11 der Gemarkung Scheuerfeld, Nicolaus-Zech-Straße 38, 96450 Coburg-Scheuerfeld, Gebäude- und Freifläche zu 563 m², abgeleitet aus dem Resultat des Sachwertverfahrens, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastung, zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2023, auf rund:

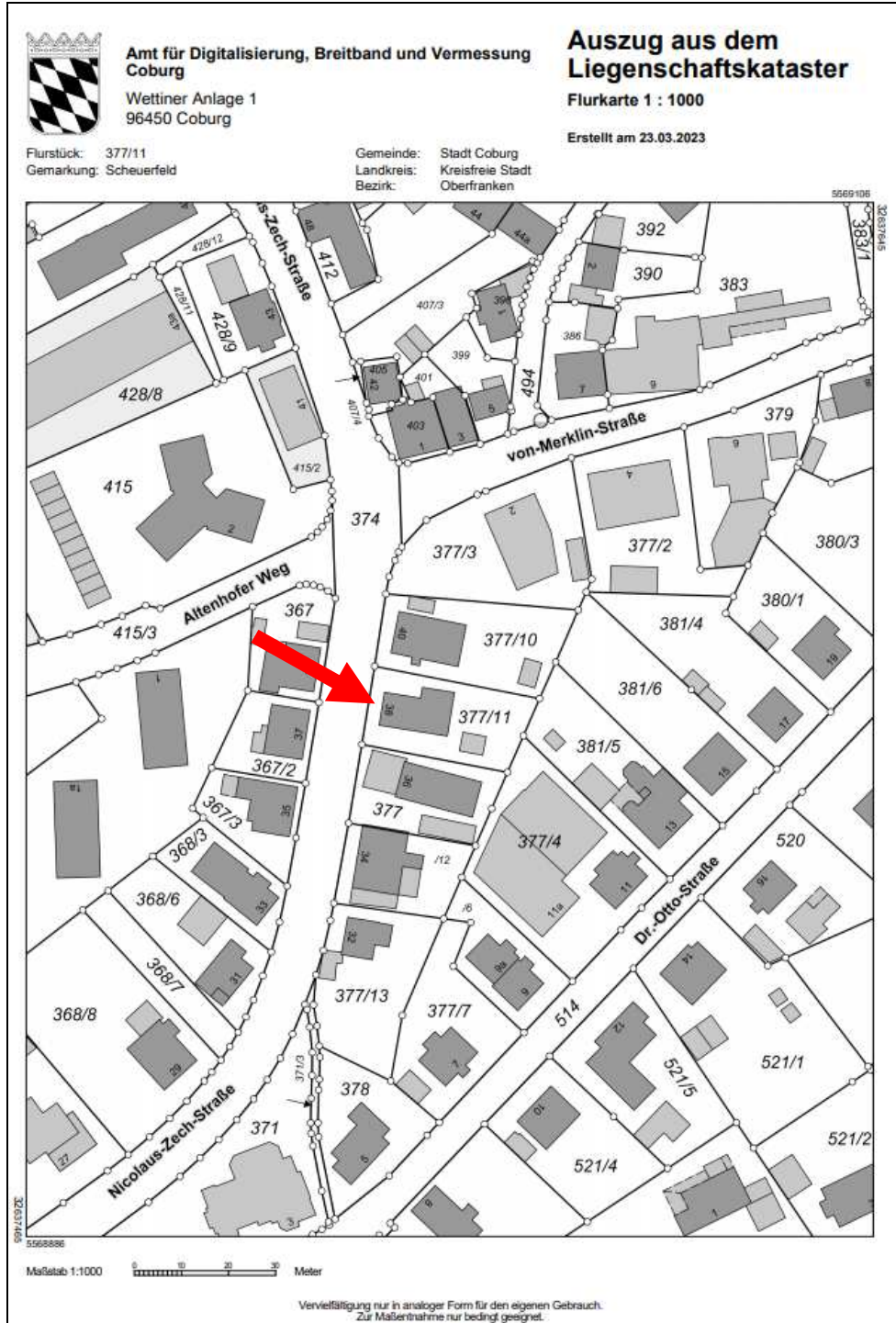
354.000,- EUR

(in Worten: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro)

Hinweis: 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 |
| | Zusammengehörende Flurstücksteile |
| | Nicht festgestellte Flurstücksgrenze |
| | Abgemarkter Grenzpunkt |
| | Grenzpunkt ohne Abmarkung |
| | Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren |

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 |

Geodätische Grundlage

Amtliches Lagereferenzsystem 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)

Gebietsgrenze

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

Tatsächliche Nutzung

| | | | |
|--|--------------------------------|--|-------------------------|
| | Industrie- und Gewerbefläche | | Landwirtschaft Grünland |
| | Wald | | Gehölz |
| | Fließgewässer | | Stehendes Gewässer |
| | Unkultivierte Fläche | | Hafenbecken |
| | Sumpf | | Moor |
| | Spielplatz / Bolzplatz | | Wildpark |
| | Flugverkehr / Segelfluggelände | | Parkplatz |
| | Campingplatz | | Park |

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 West-Ansicht



Bild 2: Zugang im südlichen Grundstücksbereich



Bild 3: Nord-West-Ansicht



Bild 4: Ost-Ansicht