



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 die Bewertungsobjekte

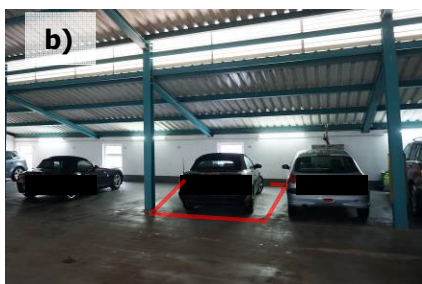
a) 58,044/1.000 MEA am Grundstück Flst. 345/340, verb. mit SE an der Wohnung Nr. 4

b) 1/28 MEA am Grundstück Flst. 345/339, verb. mit SE an dem Stellplatz Nr. 26

c) Miteigentum - zu 1/36 - am Grundstück Flst. 345/341, unbebautes Wegegrundstück



a) Wohnungseigentumseinheit Nr. 4
im Wohnhaus
Mecklenburger Straße 14, 96472 Rödental



b) Teileigentumseinheit Stellplatz Nr. 26
im Garagengebäude
Nähe Mecklenburger Str., 96472 Rödental



c) Miteigentum - zu 1/36 - an der
Wegefläche Grundstück Flst. 345/341
Gemarkung Mönchröden

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

- für die unbelasteten Bewertungsobjekte i.S.d. § 74a ZVG -

a) 174.000,-- € (für das Wohnungseigentum Nr. 4 im OG lt. Aufteilungsplan)

b) 6.000,-- € (für das Teileigentum Stellplatz Nr. 26 lt. Aufteilungsplan)

c) 200,-- € (für das Miteigentum - zu 1/36 - am Grundstück Flst. 345/341)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 3 K 85/23

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 22. Januar 2025

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	5
2.2	Lagebeschreibung.....	7
2.3	Bau-/Planungsrecht	7
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	8
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	8
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	9
2.7	Qualitätsbestimmung der Grundstücke	9
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung.....	10
3.2	Gebäudebeschreibung.....	10
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	11
4	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	17
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	17
5	Anlagen.....	19

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

Bewertungsobjekte	a) 58,044/1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 345/340, Gemarkung Mönchröden, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) an der Wohnung Nr. 4 laut Aufteilungsplan (ATP). Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 im Obergeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einem Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Flur, Wohn-/Esszimmer, WC, Windfang, einer Küche und einer Balkonterrasse. Im Kellergeschoss sind zwei Kellerräume zugeordnet.* Die Wohnung Nr. 4 befindet sich einer im Jahr 1991 errichteten Eigentumswohnanlage (Mecklenburger Straße 14, 14a und 14b in Rödentel). Die Wohnanlage besteht aus drei selbstständigen Gebäudeabschnitten mit insgesamt 18 Wohneinheiten, die laut Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im Obergeschoss des Wohnhauses Nr. 14. Das Wohngebäude Nr. 14 wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohnhaus Nr. 14 hat einen eigenen Hauseingang mit Treppenhaus in Zweispänneraufteilung. Im Wohnhaus Nr. 14 befinden sich 6 Wohneinheiten. Hinweis*: Abweichend von den Aufteilungsplänen (ATP) werden die Kellerräume, im ATP bezeichnet mit Nr. 4, als Gemeinschaftskeller genutzt und beinhalten die technischen Hausanschlüsse (Gas, Strom, Telekommunikation). Die Kellerräume, im ATP bezeichnet mit „GEMEINSCHAFTSKELLER“ und „ANSCHLUSS“ werden durch die Wohneinheit Nr. 4 als Keller genutzt. b) 1/28 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 345/339, Gemarkung Mönchröden, verbunden mit dem Sondereigentum (SE) am Stellplatz Nr. 26 des Aufteilungsplanes (ATP). Die Teileigentumseinheit Nr. 26 besteht lt. Teilungserklärung und Aufteilungsplan aus dem Pkw-Stellplatz Nr. 26 im Erdgeschoss des Garagen-/ Tiefgaragengebäudes, südwestlich des Wohnhauses Mecklenburger Straße 14. Das Gebäude wurde 1993 als separater Gebäudekörper in Stahlbeton- und Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss und einem Erdgeschoss. Das Garagengebäude wurde gem. Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 28 Teileigentumseinheiten aufgeteilt. c) Miteigentum - zu 1/36 - an dem Grundstück Flst. 345/341, Gemarkung Mönchröden. Das Grundstück ist eine unbebaute Wegefläche südöstlich des Wohnhauses Mecklenburger Straße 14, 14a, 14b.
Objektanschrift	a) Mecklenburger Straße 14 96472 Rödentel b) Nähe Mecklenburger Straße 96472 Rödentel c) vom Bürgerplatz zur Gnailser Straße 96472 Rödentel
Grundbuch	Siehe Abschnitt 4.1

Grundstücksgröße	a) Grundstück Flst. 345/340: 1.734 m² (lt. Grundbuch) b) Grundstück Flst. 345/339: 645 m² (lt. Grundbuch) c) Grundstück Flst. 345/341: 104 m² (lt. Grundbuch)																					
Baujahr (lt. Objektunterlagen und Angaben zur Ortsbesichtigung)	a) Baujahr Wohnhaus/Wohnung vermtl. um 1991 Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten nach WEG im Jahr 1990 Teilrenovierung der Wohnung lt. Angabe vermtl. um 2020/2021 b) Baujahr Garage/Stellplatz vermtl. um 1993 Aufteilung in Teileigentumseinheiten nach WEG im Jahr 1992 Teilinstandsetzungen lt. Angabe vermtl. um 2016/2017																					
WEG-Verwalter	a) Das Mehrfamilienhaus unterliegt einer Verwaltung nach dem Wohnungseigentums- gesetz (WEG). Als WEG-Verwalter wurde die Lange Immobilien GmbH, Herrngasse 6 in 96450 Coburg bestellt. b) Das Garagengebäude unterliegt einer Verwaltung nach dem Wohnungseigentums- gesetz (WEG). Als WEG-Verwalter wurde die Leib Hausverwaltungen GmbH, Zin- kenwehr 3 in 96450 Coburg bestellt.																					
Derzeitige Nutzung	a) Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 im Obergeschoss wurde zum Bewertungsstich- tag zu Wohnzwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, besteht kein Miet- oder Pachtvertrag und kein Gewerbebetrieb. b) Die Teileigentumseinheit Nr. 26 wurde zum Bewertungsstichtag als Stellplatz genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, besteht kein Miet- oder Pachtvertrag. c) Das Grundstück dient als Wegefläche. Soweit bekannt und ersichtlich, besteht kein Miet- oder Pachtvertrag.																					
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	22. Januar 2025																					
Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben der Teilungserklärung und Aufteilungspläne. 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. ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. <table><tr><td>a) Wohnungseigentum Nr. 4</td><td>Wohnfläche (WoFl)</td><td>Nutzfläche (Nutzfl)</td></tr><tr><td>Obergeschoss</td><td>ca. 85 m²</td><td>ca. 0 m²</td></tr><tr><td>Kellergeschoss</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 20 m²</td></tr><tr><td>Wohnung Nr. 4 gesamt:</td><td>ca. 85 m²</td><td>ca. 20 m²</td></tr></table> <table><tr><td>b) Teileigentum Stellplatz Nr. 26</td><td>Wohnfläche (WoFl)</td><td>Nutzfläche (Nutzfl)</td></tr><tr><td>Erdgeschoss</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 13 m²</td></tr><tr><td>Stellplatz Nr. 26 gesamt:</td><td>ca. 0 m²</td><td>ca. 13 m²</td></tr></table>	a) Wohnungseigentum Nr. 4	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Obergeschoss	ca. 85 m²	ca. 0 m²	Kellergeschoss	ca. 0 m²	ca. 20 m²	Wohnung Nr. 4 gesamt:	ca. 85 m²	ca. 20 m²	b) Teileigentum Stellplatz Nr. 26	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 0 m²	ca. 13 m²	Stellplatz Nr. 26 gesamt:	ca. 0 m²	ca. 13 m²
a) Wohnungseigentum Nr. 4	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																				
Obergeschoss	ca. 85 m²	ca. 0 m²																				
Kellergeschoss	ca. 0 m²	ca. 20 m²																				
Wohnung Nr. 4 gesamt:	ca. 85 m²	ca. 20 m²																				
b) Teileigentum Stellplatz Nr. 26	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																				
Erdgeschoss	ca. 0 m²	ca. 13 m²																				
Stellplatz Nr. 26 gesamt:	ca. 0 m²	ca. 13 m²																				

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Hinweis: Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe Grundbuchauszüge im Anhang dieses Gutachtens.

a) Wohnungseigentum Nr. 4

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Mönchröden | Band 67 | Blatt 2635

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 58,044/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 345/340
Mecklenburger Straße 14, 14a, 14b,
Gebäude- und Freifläche zu 1.734 m²

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 67 Bl. 2632 bis Bl. 2649); das hier eingetragene Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 19.09./10.12.1990; übertragen aus Bd. 66 Bl. 2602; eingetragen am 24.01.1991.

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. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 85/23); eingetragen am 26.03.2024.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 6) 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.

b) Teileigentum Stellplatz Nr. 26

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Mönchröden | Band 76 | Blatt 2979

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 1/28 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 345/339
Nähe Mecklenburger Straße, Garage; Gebäude- und Freifläche zu 645 m²

verbunden mit dem Sondereigentum am Stellplatz Nr. 26 des Aufteilungsplanes; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 76 Blatt 2954 bis Blatt 2981); das hier eingetragene Miteigentum ist

durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 16.12.1992 in der Urkunde des Notars Dr. Bräu, Neustadt b.Coburg, Nr. 3760/1992; übertragen aus Bd. 67 Bl. 2655; eingetragen am 12.07.1994.

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. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 85/23); eingetragen am 26.03.2024.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 6) 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.

c) Miteigentum - zu 1/36 - am Grundstück Flst. 345/341

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Mönchröden | Band 66 | Blatt 2604

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2: Grundstück Flst. 345/341
vom Bürgerplatz zur Gnailser Straße, Verkehrsfläche zu 104 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. 4: Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 20.11.1990 eingetragen am 02.01.1991.

lfd. Nr. 86: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 85/23); eingetragen am 26.03.2024.

Hinweise: Der Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung (lfd. Nr. 4) ist eine Regelung innerhalb der Miteigentümergeinschaft um eine Teilungsversteigerung mit Auflösung der Bruchteilsgemeinschaft zu unterbinden. Die Eintragung des Ausschlusses der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen. Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd. Nr. 86) 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:** Rödentel ist eine Kleinstadt im oberfränkischen Landkreis Coburg, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Rödentel liegt ca. 7 km nordöstlich des Oberzentrums Coburg und besteht aus 16 ehemals eigenständigen Gemeindeteilen mit insgesamt ca. 12.947 Einwohnern (Stand 31.12.2023). Die oberfränkischen Kreisstädte Kronach, Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sowie die kreisfreie Stadt Coburg sind in einem Umkreis von 20 km Luftlinie erreichbar. Die Bundesautobahn A 73 bildet den westlichen Abschluss des Gemeindebereichs von Rödentel. Im Stadtkreis von Rödentel befinden sich vier allgemeinbildende Schulen, neun Kindertageseinrichtungen sowie zwei stationäre Einrichtungen für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023).
- Nähere Umgebung:** Die Bewertungsobjekte befinden sich im nördlichen, inneren Stadtbereich von Rödentel. Das nähere Umfeld ist geprägt durch eine gemischte Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. In Umkreis von 250 m befinden sich Einzelhandelsgeschäfte für den täglichen Bedarf, Schulgebäude und das Rathaus von Rödentel. Es liegt insgesamt der Charakter eines innerstädtischen Wohngebiets vor.
- Straße:** Die Erschließung der Bewertungsobjekte ist über die Mecklenburger Straße gesichert, die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen verläuft. Die Mecklenburger Straße ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind beidseitig vom Straßenverlauf vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Von der Stadt Rödentel aus bestehen Bus- und Bahnanbindungen an das Oberzentrum Coburg sowie ein Regionalexpressanschluss der Strecke Sonneberg (Thür) - Nürnberg. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen weitere öffentliche Verbindungen zu regionalen und überregionalen Zielen mit RE- und ICE-Anbindungen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet insbesondere der Autobahnanschluss an die A 73, in ca. 2,0 km Luftlinie Entfernung, südwestlich vom Bewertungsobjekt. Insgesamt besteht von der Stadt Rödentel aus eine mittlere bis gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage im inneren Stadtbereich von Rödentel, ist insgesamt mit durchschnittlichen Lärm- und Staubmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind in Rödentel selbst vorhanden und vom Bewertungsobjekt teils fußläufig oder mit dem Pkw erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind größtenteils in Rödentel selbst, sowie in den benachbarten Städten Coburg (Oberzentrum) und Neustadt b. Coburg (große Kreisstadt) gegeben. Es ist insgesamt von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Rödentel richtet sich das Baurecht für die Bewertungsobjekte nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans). Eine evtl. zukünftige Bebauung

ist dann zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB liegt dann vor, wenn mindestens die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Die Bewertungsobjekte liegen im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Rödental Mitte-Zentrum, rechtsverbindlich seit dem 18.08.1990. Die Festsetzungen für das Gebiet um die Bewertungsobjekte lauten, WA (Allgemeines Wohngebiet), II+D (2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss), GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl), GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl), g (geschlossene Bauweise), SD (Satteldach). Sonstige Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textlicher Ergänzungen. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich um den Gebäudebestand als Wohnbaufläche (W) 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, beidseitig Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadt Rödental bestehen keine Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge oder sonstiger kommunaler Abgaben. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte darüber hinaus nicht festgestellt werden, ob noch andere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten sind. Bei der Wertermittlung wird daher unterstellt, dass derartige Beiträge und Abgaben in absehbarer Zeit nicht anfallen. Sollten dennoch offene Beiträge oder Abgaben anfallen, so sind diese zusätzlich zu berücksichtigen.

2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Nach Auskunft des Landratsamts Coburg sind für die Bewertungsgrundstücke keine Eintragungen im Altlastenkataster oder Verdachtsmomente hinsichtlich Kontaminationen 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.

a) Grundstück Flst. 345/340

Topographie: Grundstück überwiegend eben
Form: Grundstück 5-eckig
Mittlere Grundstücksbreite ca. 40 m
Grundstückstiefen ca. 28 m bis 50 m
Grundstücksgröße ca. 1.734 m² (gem. Grundbuchauszug)

b) Grundstück Flst. 345/339

Topographie: Grundstück überwiegend eben
Form: Grundstück 5-eckig
Mittlere Grundstücksbreite ca. 25 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 25 m
Grundstücksgröße ca. 645 m² (gem. Grundbuchauszug)

c) Grundstück Flst. 345/341

Topographie: Grundstück überwiegend eben
Form: Grundstück schlauchförmig
Mittlere Grundstücksbreite ca. 2,50 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m
Grundstücksgröße ca. 104 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Stadt Rödental bestehen für die Bewertungsobjekte keine Denkmalschutzaufgaben. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung der Grundstücke**a) Grundstück Flst. 345/340**

Das Bewertungsgrundstück Flst. 345/340 ist mit einer Mehrfamilienwohnanlage, bestehend aus drei Baukörpern (Hs.Nr. 14, 14a, 14b), bebaut. Das Mehrfamilienhaus Hs.Nr. 14 wurde nach WEG in 6 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilt. Die Lage im nördlichen, inneren Stadtbereich von Rödental ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 1.734 m² ist für die vorhandene Wohnhausbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB, im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

b) Grundstück Flst. 345/339

Das Bewertungsgrundstück Flst. 345/339 ist mit einem Garagen-/Tiefgaragengebäude bebaut. Das Gebäude wurde nach WEG in 28 Teileigentumseinheiten (Pkw-Stellplätze) aufgeteilt. Die Lage im nördlichen, inneren Stadtbereich von Rödental ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die vorhandene Grundstücksgröße von 645 m² ist für die vorhandene Garagenbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB, im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

c) Grundstück Flst. 345/341

Das Bewertungsgrundstück Flst. 345/341 ist unbebaut und wird als Wegefläche genutzt. Die vorhandene Grundstücksgröße von 104 m² ist für die Wegenutzung zweckmäßig bemessen, jedoch, aufgrund des Zuschnitts, für eine eigenständige Bebauung nicht geeignet. Die Bebaubarkeit wäre nach § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021, aufgrund des Zuschnitts und der aktuellen zweckgebundenen Grundstücksnutzung, als Rohbauland zu qualifizieren.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Instandhaltungsmängel, 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 Grundstück Flst. 345/340 ist mit einer Mehrfamilienwohnanlage bebaut. Die Wohnanlage besteht aus drei selbstständigen Gebäudeabschnitten mit insgesamt 18 Wohnungen, die laut Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Die Wohnung Nr. 4 befindet sich im Obergeschoss des Wohnhauses Nr. 14. Das Wohngebäude Nr. 14 wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Wohnhaus hat einen eigenen Hauseingang mit Treppenhaus in Zweispänneraufteilung. Im Wohnhaus Nr. 14 befinden sich 6 Wohneinheiten.

Die Wohneinheit lt. ATP Nr. 4 im Obergeschoss besteht lt. Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan aus einem Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Flur, Wohn-/Esszimmer, WC, Windfang, einer Küche und einer Balkonterrasse. Im Kellergeschoss sind zwei Kellerräume zugeordnet. Abweichend von den Aufteilungsplänen (ATP) werden die Kellerräume, im ATP bezeichnet mit Nr. 4, als Gemeinschaftskeller genutzt und beinhalten die technischen Hausanschlüsse (Gas, Strom, Telekommunikation). Die Kellerräume, im ATP bezeichnet mit „GEMEINSCHAFTSKELLER“ und „ANSCHLUSS“ werden durch die Wohneinheit Nr. 4 als Keller genutzt.

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

Das Grundstück Flst. 345/339 ist mit einem Garagen-/Tiefgaragengebäude bebaut. Das Gebäude wurde als separater Gebäudekörper in Stahlbeton- und Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss und einem Erdgeschoss. Das Gebäude wurde laut Teilungserklärung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in 28 Teileigentumseinheiten (Pkw-Stellplätze) aufgeteilt. Der Stellplatz Nr. 26 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

a) Wohnungseigentum Nr. 4

Konstruktion Wohnhaus:

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr: (lt. Objektunterlagen und Angaben zur Ortsbesichtigung)	Baujahr Wohnhaus/Wohnung vermtl. um 1991 Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten nach WEG im Jahr 1990
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, lt. Planunterlagen Wandstärke 36,5 cm, Fassaden verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, verputzt, teilweise ggf. auch Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. Bodenplatte und Zwischendecken aus Stahlbeton mit Estrichaufbau.
Dach:	Satteldach vermtl. in zimmermannsgemäßer Ausführung, Dacheindeckung vermtl. aus Tondachziegeln, Regenrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech, Standgauben mit gegenläufigem Pultdach, seitlich mit Einblechung, Schornsteinköpfe vermtl. mit Kunstschieferverkleidung.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. von 1991. Innenfensterbänke aus Jura-Marmor, Außenfensterbänke aus Alublech.
Hauseingangstür:	Hauseingangstüre als Holzrahmenelement mit Drahtverglasungen, seitliches Klingeltafel mit Gegensprecheinrichtung für sechs Wohneinheiten und Briefkastenanlage neben dem Hauseingang an der Fassade angebracht. Eingangsüberdachung als Pultdach mit Metallunterkonstruktion und Eindeckung aus Sicherheitsglas.
Treppen/-haus:	Treppenhaus mit Stahlbetontreppenläufen mit Natursteinverkleidungen, Zwischenpodeste mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus lackiertem Metall, Handlauf aus PVC, Treppenhauswände verputzt und gestrichen.
Heizung:	Gaszentralheizung mit Pufferspeicher, vermtl. erneuert im Jahr 2012, Wärmeverteilung über wärmegeprägtes Heizkreislaufsystem mit Flachheizkörpern mit Thermostatventilen.
Warmwasser:	Vermtl. Warmwasserversorgung über die Gaszentralheizung mit Pufferspeicher.
Elektro:	Überwiegend mittlere Elektroausstattungen aus dem Jahr 1991.
Balkone/Terrassen:	Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen über Balkonflächen als auskragende Stahlbetonelemente. Balkongeländer mit Pflanzkübeln aus Betonfertigteilen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassenflächen.
Gemeinschaftsräume:	Im Kellergeschoss sind Fahrradräume, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Waschküche und Trockenraum vorhanden. Böden in den Gemeinschaftsflächen als glatter Zementestrichboden mit Anstrich, Wände als einfaches Sichtmauerwerk mit Anstrich, Decken als Stahlbetondecken, tlw. gespachtelt und gestrichen.
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 mit Rasen, Hecken- und kleinem Baumbewuchs
- Einfriedungshecken an den Grundstücksgrenzen
- Drahtmaschenzaun mit Metallpfosten
- Hauseingang mit 5-stufigem Treppenaufgang mit Kunststeinbelag, Treppengeländer und Handlauf aus Stahlrohrgitter
- Mülltonnenstellplatz mit Betonsteinpflaster angelegt
- Kiesfilterschicht mit Betonrandsteinen entlang des Fassadensockels
- Fahrradstellplatz mit Betonsteinpflaster und Stahlblechhalterung angelegt
- Zugangswege mit Betonsteinpflaster
- Vorgartenbereiche mit Busch- und kleinem Baumbewuchs
- etc.

Außenanlagen in einem durchschnittlichen, baujahrestypischen Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind in Teilbereichen vorhanden.

Garage / Stellplätze: Garagengebäude auf separatem Grundstück Flst. 345/340. Öffentliche Parkplatzflächen nördlich des Bewertungsobjektes.

Beurteilung Wohnhaus Gesamtobjekt:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	- Beheizung über Gasbrennwerttherme, vermtl. Baujahr 2012, Heizwärmeverteilung über Flachheizkörper mit Thermostatventilen - Haustechnikinstallationen überwiegend von 1991 - Außenwände aus Mauerwerk, lt. Planunterlagen 36,5 cm Wandstärke - Keine zusätzliche Außenwärmedämmung - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen von 1991 - Dachgeschoss ausgebaut, vermtl. in den Dachschrägen mit Wärmedämmung von 1991 - Kellerdecken nicht unterseitig wärmedämmend - Treppenhaus im Wohnhaus unbeheizt - Hauseingangstüre und Wohnungseingangstüren vermtl. von 1991 - Energieausweis vom 19.06.2018, Energieklasse „D“, Endenergiebedarf 107,8 kWh/(m²·a) - Energetische Ertüchtigungen (Fensterflächen, Kellerdeckendämmung, ggf. Fassaden- und Dachdämmung, Solarthermie, etc.) sind im langfristigen Zeitraum zum empfehlen
Ausstattungsstandard:	Die Gebäudebereiche/-bauteile im Gemeinschaftseigentum weisen überwiegend einen mittleren Ausstattungsstandard von 1991 auf.
Besonnung, Belichtung:	- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen - Gartenflächen Ausrichtung nach Süden - Wohneinheiten verfügen über Terrassen- und Balkonflächen - Satteldachfläche mit Südausrichtung für energetische Nutzung geeignet - Grundstück überwiegend mit ebener Topographie
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Überwiegend baujahrestypischer Zustand von 1991, ohne durchgreifende Sanierungen oder Modernisierungen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Gemeinschaftseigentums folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹

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

- Lt. Angabe Undichtigkeiten im Bereich der Balkonabdichtungen, Tropfwasser von jeweils darüberliegenden Balkenelemente
- Treppenhaus mit Beschädigungen am Bodenbelag
- Treppenhauswände mit Rissanzeichen in Teilbereichen
- Elektroverteilung im Treppenhausbereich, tlw. mit unverkleideten Leitungen und Kunststoffkanäle ohne Brandschutzverkleidung
- Abweichende Zuordnung der Kellerräume vom Aufteilungsplan
- Teilbereiche im Kellergeschoss mit Anzeichen von Feuchteschäden im Sockelbereich
- Balkonpflanztröge aus Beton mit Reinigungs- oder Anstrichbedarf
- Nördliche Fassadenflächen in Teilbereichen mit deutlich abzeichnendem Mauerwerksnetz unter den Putzflächen, ggf. Feuchteschäden im Außenwandbereich
- Ortgangziegel tlw. mit Verschiebungen
- Hauseingangsstufen tlw. mit Rissanzeichen
- etc.

Die aufzuwendenden Instandsetzungs- und Sanierungskosten für die Bereiche des Gemeinschaftseigentums werden untenstehend in den Abschnitten der einzelnen Wohnungseinheiten jeweils anteilig mitberücksichtigt.

- Objektbeurteilung:
- Wohnanlage in Massivbauweise, aufgeteilt in drei Wohnhäuser mit je sechs Wohneinheiten aufgeteilt nach WEG
 - Überwiegend Gebäudegrundsubstanz aus dem Ursprungsbaujahr um 1991
 - Kleinerer Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf im Bereich des Gemeinschaftseigentums
 - Kein Personenaufzug vorhanden
 - Keine Barrierefreiheit im Wohnhaus gegeben
 - Wohnungen verfügen über Balkon- oder Terrassenflächen
 - Grundrisse und Raumhöhen in den Wohnräumen zeitgemäß
 - Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität möglich

Ausstattung Wohnungseigentum Nr. 4

- Wohn-/Nutzfläche: ca. 85 m² (Wohnfläche Obergeschoss)
ca. 20 m² (Nutzfläche Kellergeschoss)
- Böden: Vinyl-Böden in Holzoptik, Bad, WC und Flur mit Fliesenboden.
- Decken: Raufasertapeten, Dekorpaneele, Holzpaneele, Putz bzw. Spachtelungen mit Anstrich, Teilbereiche mit Einbauleuchten.
- Wände: Putz bzw. Spachtelungen mit Anstrich, Bad und WC raumhoch gefliest, Küche mit Fliesenspiegel.
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 1991, Innenfensterbänke aus Jura-Marmor, Außenfensterbänke aus Alublech, Außerverschattungen über Kunststoffrollläden.

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.

Wohnungstüren:	Wohnungseingangstüre als Holzfurniertüre, Innentüren als Schichtholztüren und Blendzargen aus Holz, beides überstrichen mit Wandfarbe, Drückergarnituren aus Metall.
Heizung/Warmwasser:	Anschluss an die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Flach- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Verbrauchsmessung über Verdunstungsröhrchen. Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung des Wohnhauses.
Elektro:	Sicherungsanlagen mit Kippschalterautomaten, vermtl. aus dem Ursprungsbaupjahr 1991, FI-Schutzschalter vorhanden, Schalter- und Steckdosenelemente in heller Ausführung, Gegensprecheinrichtung mit Türöffnungsfunktion für die Hauseingangstüre vorhanden. Insgesamt mittlere, baujahrestypische Ausstattung von 1991.
Sanitär:	Gäste-WC, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten und Handwaschbecken. Badezimmer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, Badewanne mit Duschmöglichkeit, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss vorhanden. Insgesamt mittlere Sanitärausstattung vermtl. von 1991.
Balkon:	Balkonflächen an der Südseite, teilauskragendes Stahlbetonelement, Boden mit Kunststeinbelag, vermtl. auf Splittschicht, Bodenabdichtung vermtl. über Bitumenschweißbahnen, Balkongeländer mit Pflanzkübeln aus Betonfertigteilen.

Beurteilung Wohnungseigentum Nr. 4:

Haustechnik: Energetische Betrachtung	- Beheizung über die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Flachheizkörper - Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen vermtl. aus dem Jahr 1991 - Haustechnik und Wohnungsinstallationen vermtl. von 1991 - Keine Außenwärmedämmung vorhanden - Außenwandstärken 36,5 cm (lt. Planunterlagen)
Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein mittlerer Ausbaustandard, überwiegend aus dem Jahr 1991, Teilrenovierungen vermtl. um 2020/2021.
Besonnung, Belichtung:	- Besonnung und Belichtung in allen Räumen der Wohneinheit hinreichend gegeben - Balkonfläche mit Südausrichtung vorhanden
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren im Bereich des Wohnungseigentums Nr. 4 folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹ - Sicherungskasten mit fehlendem Verschlusshebel - Wohnungstürzusatzschloss mit Beschädigung - Wohnungsinnentüren und Türzargen mit Wandfarbe gestrichen - Innenwände mit Rissanzeichen im Wandbereich in Teilbereichen - Nach Norden gelegene Außenwändecken und tlw. Fensterlaibungen mit Schimmelanzeichen - Bodenbeläge tlw. unsauber verlegt, mit offenen Stoßfugen - Rollbandkasten im Bad im Duschbereich angebracht - Installationsschacht im Wohnbereich ausgestemmt, noch nicht verschlossen, lt. Angabe Kabel beschädigt - Balkonflächen mit Reinigungsbedarf - Feuchteschäden an der Unterseite der Balkonüberdeckung - etc.
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufigen, 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:	- 3,5-Zimmer Wohnung, Obergeschoss in einem Sechsfamilienhaus, Wohnfläche 85 m² - Baujahr 1991, Teilrenovierungen vermtl. um 2020/2021 - Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss mit rd. 20 m² - Balkonfläche vorhanden - Keine Barrierefreiheit gegeben - Raumhöhen und Grundrissgestaltung zeitgemäß, baujahrestypisch bemessen - Objektnutzung für Paarhaushalt oder Kleinfamilie geeignet - Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität möglich - Durchschnittliche bis gute Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit
--------------------	---

b) Teileigentum Stellplatz Nr. 26

Konstruktion Garagengebäude:

Gebäudetyp:	Parkgarage in Massiv- bzw. Stahlbetonbauweise mit Satteldach, bestehend aus Untergeschoss und Erdgeschoss.
Baujahr: (lt. Objektunterlagen und Angaben zur Ortsbesichtigung)	Baujahr Garage vermtl. um 1993 Aufteilung in Teileigentumseinheiten nach WEG im Jahr 1992 Teilinstandsetzungen lt. Angabe vermtl. um 2016/2017
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente und Einzelfundamente aus Stahlbeton.
Außenwände:	Vermtl. Stahlbeton- und Mauerwerkswände, Fassaden tlw. als Sichtbeton, tlw. verputzt und gestrichen.
Innenwände:	Zwischenstützen aus Stahl und vermtl. Stahlbeton.
Böden/Decken:	Vermtl. Betonverbundpflaster im Untergeschoss, Stahlbetondecke.
Dach:	Satteldach mit Lüftungsversatz, Stahlsparren und -pfetten, Dacheindeckung aus Stahltrapezblech, Regenrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, tlw. Guss- und PVC-Rohr.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, vermtl. von 1993.
Zugang-/Zufahrt:	Zugangstüren als Stahlblechtüren, Zufahrtstor als Leichtmetallrolltor mit elektr. Antrieb. Zufahrt erfolgt über das Nachbargrundstück Flst. 345/143 (öffentliches Parkdeck der Stadt Rödental).
Treppen/-haus:	Außentreppen aus Beton, Geländer und Handläufe aus verzinktem Stahlrohr, Eingangsbereich zum Erdgeschoss überdacht.
Heizung/Lüftung:	Keine Heizung, keine Lüftungsanlagen.
Elektro:	Stromanschluss und elektr. Beleuchtungskörper vorhanden. Einfache, zweckmäßige Elektroausstattung von 1993.
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: - Stromversorgung augenscheinlich vorhanden - Zugangswege mit Betonsteinpflaster angelegt - Außentreppen aus Beton

- Gartenflächen mit Heckenpflanzungen, Busch- und wenig Baumbewuchs
- Kellerlichtschächte aus Beton mit Metallgitterabdeckung
- etc.

Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind teilweise vorhanden.

Stellplatz: Der Stellplatz Nr. 26 befindet sich im Erdgeschoss des Garagengebäudes. Stellplatzfläche Abmessungen ca. 2,60 x 5,00 m. Bodenfläche mit Beschichtung, Wandflächen verputzt und gestrichen.

Beurteilung Garage / Stellplatz:

Haustechnik:	- Zweckmäßige Elektroinstallationen
Energetische Betrachtung	- Keine Heizungsanlage oder Lüftungsanlage - Zufahrtstor mit elektr. Antrieb - Kein Energieausweis vorhanden bzw. notwendig - Ggf. Solarenergienutzung möglich, nach statischer Überprüfung
Ausstattungsstandard:	Insgesamt besteht ein mittlerer Ausbaustandard des Jahres 1993, Teilinstandsetzungen lt. Angabe vermtl. um 2016/2017.
Besonnung, Belichtung:	- Besonnung und Belichtung ausreichend gegeben - Belüftung der Garage über Lüftungslamellen im Dachbereich - Satteldachfläche nach Südosten ausgerichtet, für solare Energiegewinnung geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	Das Garagengebäude und der Stellplatz Nr. 26 zeigen eine ursprüngliche Ausstattung aus dem Baujahr 1993. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich: ¹ - Standrohre der Regenentwässerung aus PVC-Rohr (KG) - Fassadenflächen mit kleineren Beschädigungen und mit Verunreinigungen im Spritzwasserbereich - Stahlstützen im Spritzwasserbereich und Stahlträger im Traufbereich mit Korrosionsanzeichen - Trapezblech vermtl. ohne Vliesbeschichtung, Tautropfenbildung im Dachbereich - Lt. Angabe Dachundichtigkeiten bei Regen - Zufahrtsweg über Nachbargrundstück, stark instandsetzungsbedürftig - etc.
Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:	Die Wertminderung des vorläufigen, 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:	- Pkw-Stellplatz mit rd. 13 m² - überdachte und abgeschlossene Gemeinschaftsgarage - Keine Barrierefreiheit gegeben - Raumhöhen und Gebäudegrundriss zeitgemäß - Teils Instandhaltungsmängel vorhanden - Objektnutzung als Pkw-Stellplatz - Insgesamt mittlere Nutzungsqualität - Durchschnittliche Marktgängigkeit und Vermietungsmöglichkeit

4 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Die Wohnungseigentumseinheit Nr. 4 wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, besteht kein Miet- oder Pachtvertrag und kein Gewerbebetrieb. Die Teileigentumseinheit Nr. 26 wurde zum Bewertungsstichtag als Stellplatz genutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, besteht kein Miet- oder Pachtvertrag.

4.2 Hausverwaltung

Hinweis: Die nachfolgenden Angaben macht der Sachverständige auf Grundlage der Auskünfte der Hausverwalter. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Ein Verwerter dieses Gutachtens hat sich ggf. selbstverantwortlich über den aktuellen Stand der Dinge zu vergewissern.

a) Grundstück Flst. 345/340

Das Mehrfamilienwohnhaus unterliegt einer WEG-Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz. Als WEG-Verwalter wurde durch die Eigentümergemeinschaft die Hausverwaltung Lange Immobilien GmbH, Herrngasse 6 in 96450 Coburg bestellt.

Laut Auskunft des WEG-Verwalters besteht eine Gesamtrücklage für das Mehrfamilienhaus in Höhe von insgesamt ca. 48.000 €, entsprechend für das Sondereigentum an der Wohneinheit lt. ATP Nr. 4 in Höhe von 2.786 €. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 352 €. Für die Wohneinheit lt. ATP Nr. 4 bestehen zum Auskunftsstichtag 17.03.2025 Hausgeldrückstände in Höhe von 2.117 €. Nach Angaben des Hausverwalters wurden aktuell keine größeren Sanierungsmaßnahmen beschlossen, die nach momentanem Stand der Instandhaltungsrücklage nicht abgedeckt wären.

b) Grundstück Flst. 345/339

Das Garagengebäude unterliegt einer WEG-Verwaltung nach Wohnungseigentumsgesetz. Als WEG-Verwalter wurde durch die Eigentümergemeinschaft die Leib Hausverwaltungen GmbH, Zinkenwehr 3 in 96450 Coburg bestellt.

Laut Auskunft des WEG-Verwalters besteht eine Gesamtrücklage für das Garagengebäude in Höhe von insgesamt ca. 9.250 €, entsprechend für das Sondereigentum an dem Stellplatz lt. ATP Nr. 26 in Höhe von 660 €. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 14,87 €. Es bestehen keine Hausgeldrückstände. Nach Angaben des Hausverwalters wurden aktuell keine größeren Sanierungsmaßnahmen beschlossen, die nach momentanem Stand der Instandhaltungsrücklage nicht abgedeckt wären.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	67 / 2635	76 / 2979	66 / 2604	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 2		
Sondereigentum	WE Nr. 4	TE Nr. 26	-		
Miteigentumsanteile	58,044/1.000	1/28	1/36		
Flurstück	345/340	345/339	345/341		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	174.000 €	6.000 €	200 €		180.200 €
Werteinfluss aus					
- Grundbuch Abt. II/..	0 €	0 €	0 €	0 €	
- Sonstiges	0 €	0 €	0 €	0 €	
Zwischensumme	0 €	0 €	0 €	0 €	
- Rundung	0 €	0 €	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	0 €	rd. 0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	174.000 €	6.000 €	200 €		180.200 €

5 Anlagen

Fotodokumentation zu a) Wohnungseigentum Nr. 4:



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt:
Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss (rot markiert)



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt:
Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss (rot markiert)



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt:
Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss (rot markiert)



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt:
Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss (rot markiert)



Wohnung Nr. 4 im Obergeschoss (rot markiert)



Hauseingang an der Westfassade

Fotodokumentation zu b) Teileigentum Stellplatz Nr. 26 und c) Grundstück Flst. 345/341:



Blick von Norden auf Bewertungsobjekt:
Teileigentum Stellplatz Nr. 26 im Garagengebäude



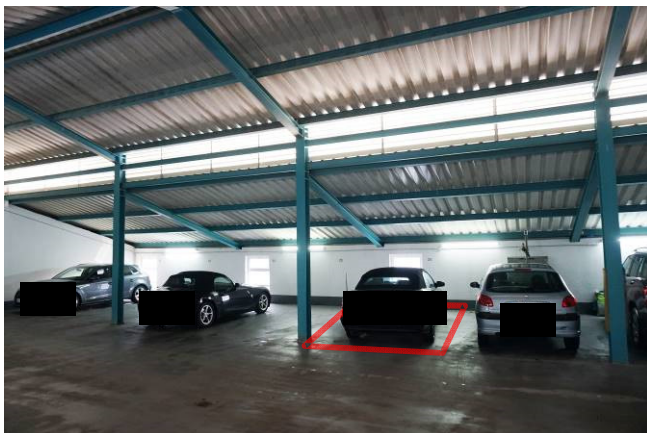
Blick von Osten auf das Bewertungsobjekt:
Teileigentum Stellplatz Nr. 26 im Garagengebäude



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt:
Teileigentum Stellplatz Nr. 26 im Garagengebäude



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt:
Teileigentum Stellplatz Nr. 26 im Garagengebäude,
Garagenzufahrt über Nachbargrundstück Flst. 345/143



Teileigentum Stellplatz Nr. 26 im Garagengebäude (rot markiert)



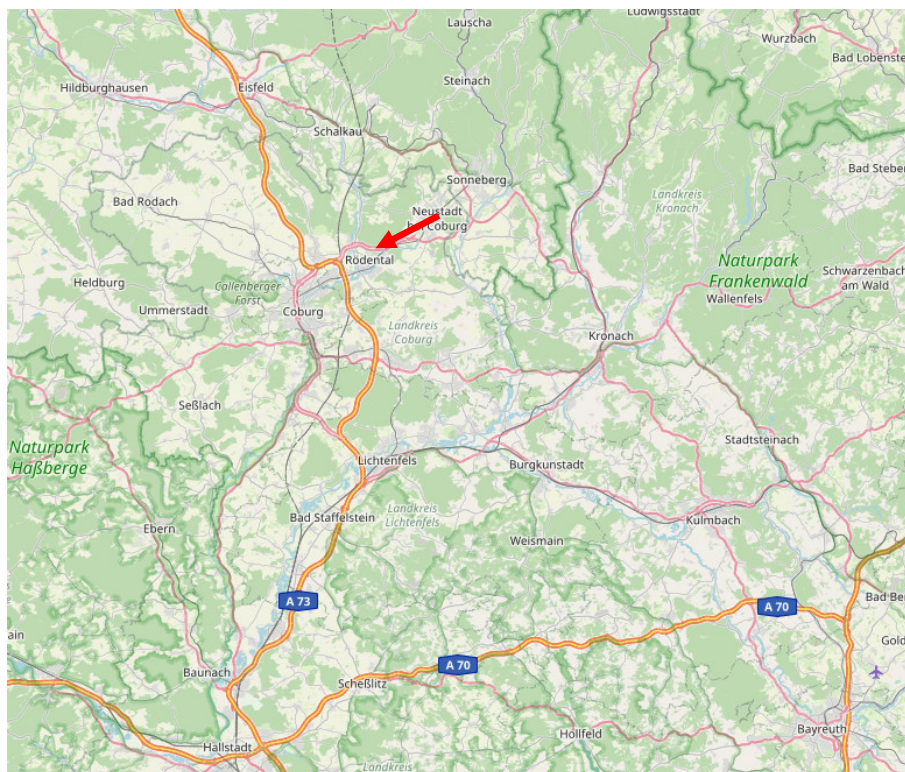
c) Grundstück Flst. 345/341, hieran Miteigentum - zu 1/36 -

Makrolage: Rödental



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

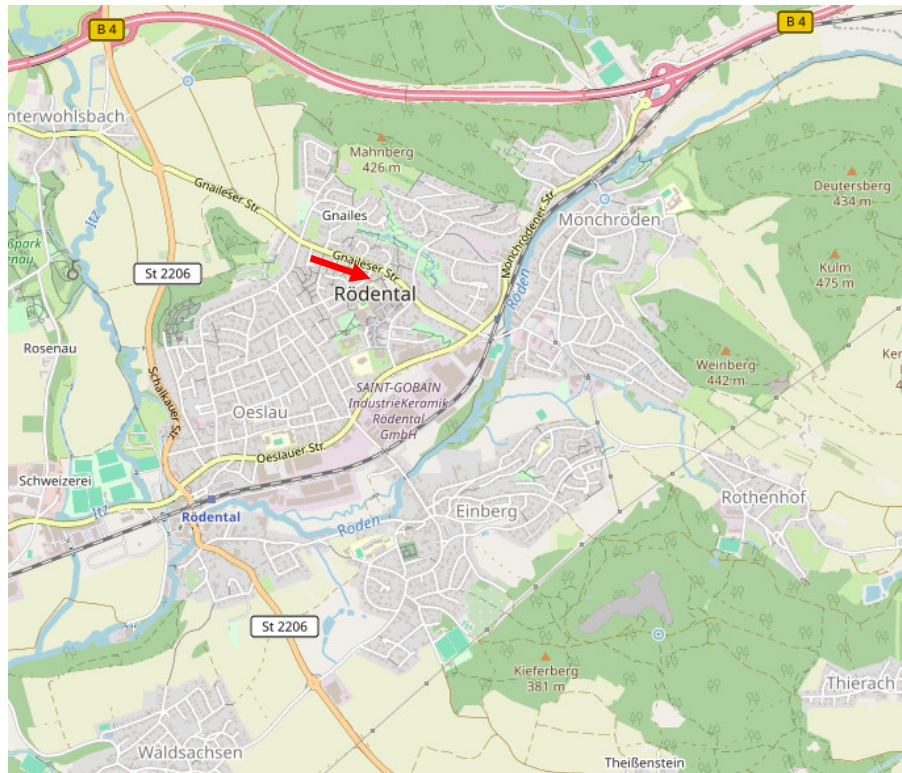
Aktualität: 2008, Datenbezug über www.bkg.bund.de

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

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

Aktualität: Datenabruf Online 01/2025

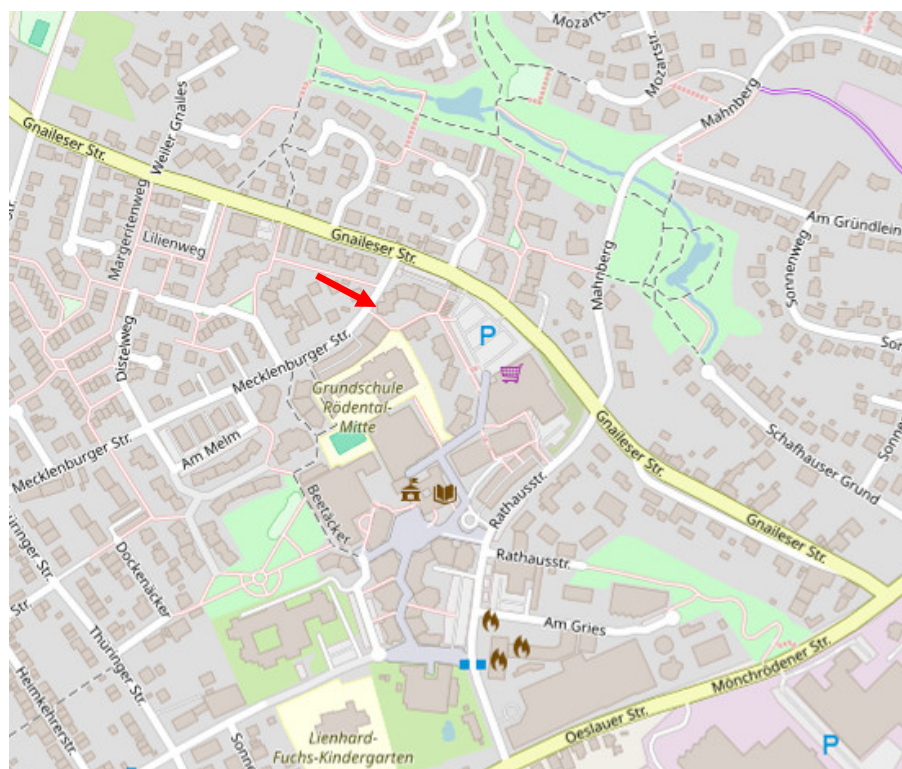
Mikrolage: Rödental



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

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

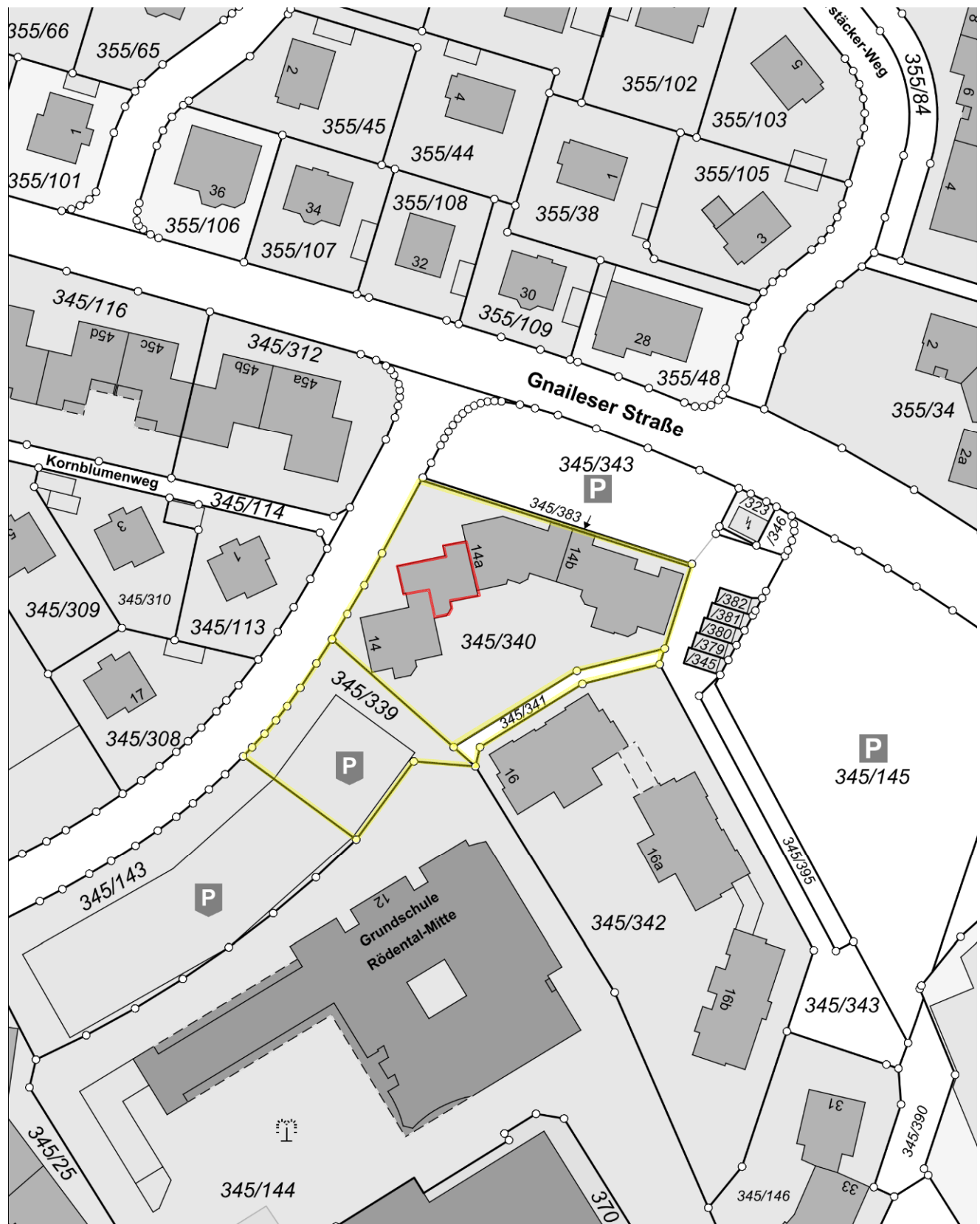
Aktualität: Datenabruf Online 01/2025



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 01/2025

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

5573639

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter