



KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für das mit einem
Einfamilienhaus nebst Doppelgarage
bebaute Grundstück



Gemarkung Bertelsdorf | Flurstück 79/5 | Am Heiligersgrund 16 | 96450 Coburg

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

332.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg
Aktenzeichen: 3 K 87/24

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 24. Oktober 2024

KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

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

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	4
2.2	Lagebeschreibung.....	5
2.3	Bau-/Planungsrecht	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	7
3	Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten.....	7
3.1	Vorbemerkung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	8
4	Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	11
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterträge	11
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	11
5	Anlagen.....	12

Hinweis:

Die im Gutachten und im Auszug des Gutachtens enthaltenen Fotografien, Pläne, Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung des Gutachtens und des Auszugs aus dem Gutachten im Internet ist nur für nicht kommerzielle Zwecke gestattet. Im Zusammenhang mit dem hier gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Der vorliegende Auszug aus der Verkehrswertermittlung ist nur eine Zusammenfassung des Vollgutachtens. Das Vollgutachten kann in den Räumen des zuständigen Amtsgerichtes eingesehen werden. Die im Text genannten Hinweise zu einzelnen Unterpunkten beziehen sich immer auf die im Vollgutachten vorhandene Nummerierung der Kapitel und Absätze. Abweichungen zu der im Auszug aus der Verkehrswertermittlung vorhandenen Nummerierung sind aufgrund vorgenommener Kürzungen im Volltext und im Anhang möglich.

1 Zusammenstellung wesentlicher Daten

Bewertungsobjekt	<p>Grundstück Flst. 79/5 in der Gemarkung Bertelsdorf, im Stadtgebiet von Coburg, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss im Hauptgebäude sowie aus einem Kellergeschoss und Erdgeschoss im östlichen Anbau. An der Nordfassade des Wohnhauses ist eine Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach angebaut. Die Garage verfügt über zwei Pkw-Stellplätze.</p> <p><u>Hinweis:</u> Zur Ortsbesichtigung konnten die baulichen Anlagen <u>nicht</u> von innen besichtigt werden.</p>																																
Objektanschrift	Am Heiligersgrund 16 96450 Coburg																																
Grundbuch	<p>Amtsgericht Coburg Grundbuch von Bertelsdorf Band 16 Blatt 581 Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: Flst. 79/5, Am Heiligengrund 16; Wohnhaus, Nebengebäude, Hof- und Gebäudefläche, Garten zu 750 m²</p> <p>Anmerkung: Die im Grundbuch eingetragene Lagebezeichnung „Am Heiligengrund 16“ entspricht nicht der postalischen und katasteramtlich erfassten Adresse „Am Heiligersgrund 16“. Es ist hier von einer fehlerhaften Lagebeschreibung in der Grundbucheintragung auszugehen.</p>																																
Baujahr (lt. Bauunterlagen)	<p>Baujahr Wohnhaus mit Doppelgarage vermtl. um 1980 Aufbau von Dachgauben vermtl. um 1982 und 1996, östlicher Anbau vermtl. um 1986</p>																																
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermutlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.																																
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben der Planunterlagen, des Katasterplans und Stichprobenmessungen einer ehemaligen Objektbesichtigung (AG Coburg AZ 6 K 44/16). Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein Aufmaß vorzunehmen. Die Wohnflächenangaben enthalten zu ¼ anteilige überdachte Terrassenflächen. Im Kellergeschoss sind teilweise wohnraumähnlich ausgebaute Nutzflächen von ca. 67 m² vorhanden. Diese werden durch weitere Wertparameter (Herstellungskosten, Mietansätze, etc.) angemessen berücksichtigt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Flurstück 79/5 Wohnhaus</th> <th style="text-align: center;">Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th style="text-align: center;">Wohnfläche (WoFl)</th> <th style="text-align: center;">Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 140 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 104 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 144 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 114 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 118 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 67 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnhaus:</td> <td style="text-align: center;">ca. 402 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 181 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 104 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Flurstück 79/5 Garage</th> <th style="text-align: center;">Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th style="text-align: center;">Wohnfläche (WoFl)</th> <th style="text-align: center;">Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td style="text-align: center;">ca. 38 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 31 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Garage:</td> <td style="text-align: center;">ca. 38 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 0 m²</td> <td style="text-align: center;">ca. 31 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Flurstück 79/5 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 140 m ²	ca. 0 m ²	ca. 104 m ²	Erdgeschoss	ca. 144 m ²	ca. 114 m ²	ca. 0 m ²	Dachgeschoss	ca. 118 m ²	ca. 67 m ²	ca. 0 m ²	Gesamt Wohnhaus:	ca. 402 m²	ca. 181 m²	ca. 104 m²	Flurstück 79/5 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 38 m ²	ca. 0 m ²	ca. 31 m ²	Gesamt Garage:	ca. 38 m²	ca. 0 m²	ca. 31 m²
Flurstück 79/5 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																														
Kellergeschoss	ca. 140 m ²	ca. 0 m ²	ca. 104 m ²																														
Erdgeschoss	ca. 144 m ²	ca. 114 m ²	ca. 0 m ²																														
Dachgeschoss	ca. 118 m ²	ca. 67 m ²	ca. 0 m ²																														
Gesamt Wohnhaus:	ca. 402 m²	ca. 181 m²	ca. 104 m²																														
Flurstück 79/5 Garage	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																														
Erdgeschoss	ca. 38 m ²	ca. 0 m ²	ca. 31 m ²																														
Gesamt Garage:	ca. 38 m²	ca. 0 m²	ca. 31 m²																														

Grundstücksgröße	750 m ² (lt. Grundbuch)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	24. Oktober 2024
Zubehör gem. § 97 BGB	Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Zur Außenbesichtigung war kein Zubehör i. S. d. § 97 BGB ersichtlich.
Besonderheiten	Die baulichen Anlagen konnten nur dem äußeren Anschein nach und nicht von innen besichtigt werden. Für die Unwägbarkeiten des inneren Zustandes der Gebäude wurde ein entsprechend angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Bertelsdorf | Band 16 | Blatt 581

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: Flurstück 79/5; Am Heiligengrund 16, Wohnhaus, Nebengebäude, Hof- und Gebäudefläche, Garten zu 750 m²

Hinweis: Die im Grundbuch eingetragene Lagebezeichnung „Am Heiligengrund 16“ entspricht nicht der postalischen und katasteramtlich erfassten Adresse „Am Heiligersgrund 16“. Es ist hier von einer fehlerhaften Lagebeschreibung in der Grundbucheintragung auszugehen.

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

Keine Eintragungen vorhanden.

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:** Coburg ist eine kreisfreie Stadt im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken und gleichzeitig Sitz des Landratsamts Coburg. Bis 1918 war die Stadt Coburg als Residenzstadt der Herzöge von Sachsen-Coburg bekannt. Heute bildet die Hochschul- und Europastadt im Norden Bayerns ein Oberzentrum mit wichtigen Infrastruktureinrichtungen, wie Landestheater, Landesbibliothek, Klinikum und vielen verschiedenartigen Schulen. Die Stadt Coburg ist in 13 Stadtteile gegliedert und umfasst ca. 42.139 Einwohner (Stand 31.12.2023). Davon entfallen auf die Kernstadt ca. 27.000 Einwohner. Die nächsten Großstädte sind Erfurt (etwa 80 km Luftlinie nördlich), Würzburg (etwa 90 km südwestlich) und Nürnberg (etwa 90 km südlich). Im Stadtgebiet von Coburg befinden sich insgesamt 20 allgemeinbildende Schulen, darunter 4 Gymnasien und eine Waldorfschule, 24 berufliche Schulen, eine Hochschule, 26 Kindertageseinrichtungen sowie 6 stationäre Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2023).
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Bertelsdorf, der nördlich an die Kernstadt von Coburg anschließt. Innerhalb von Bertelsdorf positioniert sich das Grundstück im nördlichen Ortsbereich. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch ältere Wohnbebauungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in offener Bauweise geprägt. Nördlich zum Bewertungsgrundstück schließt ein schmales, unbebautes Grundstück an, südwestlich befindet sich eine Reihenhausbebauung. In ca. 400 m (Luftlinie) nördlicher Entfernung zum Bewertungsgrundstück verläuft die Bundesautobahn A 73. Die Entfernung zum Coburger Marktplatz beträgt ca. 3 km (Luftlinie).
- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Am Heiligersgrund“ gesichert. Der Verkehrsweg verläuft entlang der westlichen Grundstücksgrenze und erschließt das umliegende Wohngebiet. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, asphaltiert und befestigt. Im weiteren nördlichen Verlauf geht die Straße in einen Feldweg über. Gehwege sind einseitig des Straßenverlaufs, gegenüberliegend vom Bewertungsobjekt, vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Die Stadt Coburg ist durch die Bundesstraßen B 4 (Nord-Süd Verbindung), B 303 (Ost-West Verbindung) sowie die Bundesautobahn A 73 (Nord-Süd Verbindung) an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen Verbindungen zum überregionalen Schienenfernverkehr mit ICE Anschluss in den Tagesrandlagen. Die Stadt Coburg ist zudem über den Verkehrslandeplatz „Brandensteinsebene“ in eingeschränktem Maß an den Luftverkehr angeschlossen. Insgesamt besteht von Coburg aus eine gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen. Der Innenstadtbereich ist vom Bewertungsobjekt aus mit einer Stadtbusverbindung erreichbar.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem reinen Wohngebiet mit geringem Durchgangsverkehr, ist entsprechend mit geringen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind in Coburg direkt gegeben und vom Bewertungsobjekt aus mit dem Pkw oder öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc. sind in Coburg ausreichend gegeben. Insgesamt ist von einer mittleren bis guten Wohnlage im Stadtrandgebiet der Stadt Coburg auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Coburg richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück 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 Bebauungsplanes 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 überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 103 19c 2/1 vom 30.12.1976 im Bereich Lange Äcker/Gehegäcker. Die Festsetzungen für das Gebiet um das Bewertungsgrundstück lauten WR (reines Wohngebiet) – I (1 Vollgeschoss) – o (offene Bauweise) – SD (Satteldach 24° - 28°), Baugrenzen sind festgelegt. Sonstige Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textlichen 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, einseitig Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Laut Auskunft der Stadt Coburg bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB. Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben aktuell ausstehend sind. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

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 der Stadt Coburg sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 79/5 keine Eintragungen im Altlastenkataster bekannt. Das Grundstück wird als nicht altlastenrelevant eingestuft. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

Topographie: Grundstück nahezu eben
Form: Grundstück trapezförmig zugeschnitten
Grundstücksbreite im Mittel ca. 26,5 m
Grundstückstiefe im Mittel ca. 28 m
Grundstücksgröße ca. 750 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

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

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage bebaut. Die Lage im nördlichen Stadtgebiet von Coburg, im Stadtteil Bertelsdorf, ist als mittlere bis gute Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße mit 750 m² ist für eine Einfamilienhausbebauung 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 Einflussbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung und Beurteilung der baulichen Gegebenheiten

3.1 Vorbemerkung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein Bauschadensgutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss im Hauptgebäude und aus einem Kellergeschoss und Erdgeschoss im östlichen Anbau. An der Nordfassade des Wohnhauses ist eine Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach angebaut, die erdgeschossig vom Wohnhaus zugänglich ist. Die baulichen Anlagen konnten zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Bei einer früheren Objektbesichtigung (Gutachten für das Amtsgericht Coburg, AZ 6 K 44/16) stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

KG: Das Kellergeschoss ist über eine Außentreppe an der Südfassade und über eine Innentreppe vom Erdgeschoss aus zugänglich. Im Kellergeschoss des Wohnhauses befanden sich zwei wohnraumähnlich ausgebaute Räume, zwei Vorrats- bzw. Abstellräume, eine Waschküche, ein Heizungsraum und ein Wellnessbereich mit Duschen, WC und Haussauna. Teilbereiche des Kellergeschosses hatten eine niedrige Raumhöhe von ca. 2,0 m.

EG: Zugang zum Erdgeschoss des Wohnhauses erhält man über den Hauseingang an der Nordfassade. Über einen Windfang gelangt man in einen Eingangsbereich mit offenem Treppenbereich zum Keller- und Dachgeschoss. Vom Eingangsbereich aus werden ein Badezimmer, ein kleiner Flur mit zwei angeschlossenen Kinderzimmern, eine Küche und ein Wohnzimmer erschlossen. Von der Küche aus erreicht man einen weiteren Flur, der eine Doppelgarage und eine Speisekammer erschließt. Außerdem hat man Zugang zu einer kleinen Terrassenfläche im Osten des Wohnhauses. Das Esszimmer, das sich im Bereich des Wohnhausanbaus befindet, ist von der Küche und vom Wohnzimmer aus 2 Stufen tiefer zugänglich. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine Terrassenfläche im Süden.

DG: Über die Innentreppe im Eingangsbereich des Erdgeschosses erreicht man das Dachgeschoss. Von einem Flur aus werden drei unterschiedlich große Zimmer und ein Badezimmer erschlossen. Das Dachgeschoss ist bis unter den First ausgebaut. In den Abseiten der Dachschrägen (Kniestockbereich) befanden sich in Teilflächen Abstellnischen.

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

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Konstruktion:

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in Massivbauweise mit Satteldach bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss im Hauptgebäude und aus Kellergeschoss und Erdgeschoss im östlichen Anbau.
Baujahr:	Baujahr Wohnhaus mit Doppelgarage vermtl. um 1980 Aufbau von Dachgauben vermtl. um 1982 und 1996 Östlicher Anbau vermtl. um 1986
Fundament:	Vermutl. Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton.
Außenwände:	Vermutl. Ziegelmauerwerk, Fassaden und Sockel verputzt und gestrichen, an der Westfassade Außendämmung mit Dämmplatte ca. 6 cm dick, Lichtschächte überwiegend betoniert, teilweise mit Überdachung.
Innenwände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, baujahresgemäß vermutl. überwiegend Mauerwerkswände, in Teilbereichen ggf. Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich, vermutl. baujahresgemäß Massivdecken mit Estrichaufbau.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, Dacheindeckung vermutlich aus Tondachziegeln, Dachgauben im Norden und im Süden, Dachrinnen und Regenfallrohre aus verzinktem Stahlblech mit Lackierung, Schornsteinkopf aus Ziegelklinker ausgeführt, vier Solarpaneele zur Warmwassergewinnung.
Treppen:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung im Gebäude nicht ersichtlich. Nach alten Objektbeschreibungen: Innentreppe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss als gewendelte Holzwangentreppe ohne Setzstufen, Handlauf aus Holz. Kelleraußentreppe als Massivtreppe mit Fliesenbelag, seitliche Stützwand aus verputztem Mauerwerk.
Terrasse/Balkon:	An der Südfassade ist eine Terrassenfläche mit Betonsteinpflaster angelegt. Die Terrasse ist überwiegend durch das ausragende Dach des Wohnhauses überdeckt. Eine weitere, kleinere Terrassenfläche ist im Osten vorhanden, Belag mit Betonsteinpflaster.
Garage:	Garage mit zwei Pkw-Stellplätzen, an der Nordfassade des Wohnhauses angebaut. Nach alten Objektbeschreibungen: Garagentor als Schwingtor mit Stahlrahmen und Holzverkleidung, elektrischer Antrieb, Licht- und Stromanschlüsse vorhanden.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb des Gebäudes. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich:

- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden
- Einstufiges Eingangspodest aus Betonstein
- Briefkastenanlage aus Edelstahl im Eingangsbereich
- Zugangs- und Zufahrtsbereich mit Betonpflaster angelegt
- Entwässerungsrinne im Zufahrtsbereich vorhanden
- Lichtschächte aus Betonfertigteilen mit Metallgitterabdeckung
- Holzlege in Holzkonstruktion mit Pultdach, Dachabdichtung mit Bitumenbahnen
- Drahtmaschenzaun mit Metallpfosten
- Gartenhütte in Holzkonstruktion mit Satteldach, Eindeckung mit Bitumenplatten
- Wasserzisterne vermtl. im Gartenbereich vorhanden
- Kiesbeete im Spritzwasserbereich der Fassaden
- Außentreppe zum Kellergeschoss als Massivtreppe mit Fliesenbelag
- kleiner Innenhof mit Fliesenbelag an den Hauseingängen im Kellergeschoss
- Grundstückswege mit Betonplatten angelegt
- Gartenflächen als Grasfläche mit älterem Baum- und Strauchbestand
- Hecken aus Thuja an der westlichen Grundstücksgrenze
- etc.

Außenanlagen in vernachlässigtem Zustand. Alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.

Ausstattung:	Hinweis: Die baulichen Anlagen konnten nicht von innen besichtigt werden.
Böden:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Decken:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Wände:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Fenster:	Soweit ersichtlich, Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. von 1980, teilweise schmiedeeiserne Außengitter, Außenverschattungen über Kunststoffrollläden, Außenfensterbänke vermtl. aus eloxiertem Aluminium.
Haustüre:	Hauseingangstüre im Erdgeschoss als Metallrahmentüre mit Glasausschnitten als Ornament-Drahtverglasung, vermtl. aus dem Ursprungsbaujahr um 1980. Briefkastenelement aus Edelstahl freistehend seitlich neben dem Hauseingang vorhanden. Weitere Zugangstüre im Erdgeschoss zur Küche an der Ostfassade und Zugangstüren zum Kellergeschoss als lackierte Stahlblechtüren ausgeführt.
Innentüren:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Heizung:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Warmwasser:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.
Elektro:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs ausgegangen.
Sanitär:	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung älteren Jahrgangs ausgegangen.

Beurteilung:

- Haustechnik:** - Haustechnik und Heizungsanlagen zur Ortsbesichtigung nicht ersichtlich
- Energetische Betrachtung** - Fensterflächen als ältere Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. von 1980
 - Fassaden, lt. Planunterlagen mit 36,5 cm Mauerwerk, Westfassade ca. 6 cm Außendämmung
 - Haustüre nicht modernisiert
 - Solarpaneele zur Warmwassergewinnung auf der Dachfläche
 - Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar
 - Energetische Ertüchtigungen sind im Rahmen von Renovierungsmaßnahmen zu empfehlen
- Ausstattungsstandard:** Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht vollumfänglich ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Ausstattung mit Teilmodernisierungen ausgegangen. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 10).
- Besonnung, Belichtung:** - Besonnung und Belichtung ist in den Räumen des Gebäudes nach den Eindrücken der Ortsbesichtigung ausreichend gegeben
 - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung sind ausreichend bemessen
 - Gartenflächen und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Süden und Osten
 - Satteldachfläche nach Süden gelegen, für energetische Nutzung gut geeignet
- Zustandsmerkmale:** Das Gebäude konnte am Besichtigungstag **nicht von innen besichtigt** werden. Die Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel und Bauschäden werden daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie zum Ortstermin von außen ersichtlich waren. Für das Risiko durch die fehlende Innenbesichtigung wird abschließend bei der Verkehrswertermittlung ein angemessener Risikoabschlag vorgenommen (siehe hierzu Abschnitt 9). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:¹
- Grundstückszufahrt, hintere Terrassenfläche und Betonsteinplatten mit Reinigungsbedarf
 - Terrassenbereich mit Setzungsanzeichen
 - Sockelbereiche der Fassade und Westfassade mit Anstrichbedarf
 - Fassadenflächen mit Rissanzeichen in Teilbereichen
 - Gartenbereiche stark verwildert
 - Großer Nadelbaum im Gartenbereich mit Fällungsbedarf
 - Gartenhütte und Holzlege mit Instandsetzungsbedarf
 - Drahtmaschenzaun mit Beschädigungen, tlw. Korrosionsanzeichen
 - etc.
- Instandsetzungs-/ Sanierungskosten:** Die Wertminderung des vorläufig marktangepassten Verfahrenswerts durch vorhandene Bauschäden und Instandhaltungsmängel, wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.4 gesondert berücksichtigt.

¹ Hinweis: Bei dem im Verkehrswertgutachten dargestellten Instandsetzungsbedarf handelt es sich nicht um eine differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und detaillierte Kostenschätzung. Der bauliche Zustand wird pauschal aufgenommen und dargestellt. Es wurden keine Detailuntersuchungen durchgeführt, da dies nicht Auftragsgegenstand war. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Die zur Herstellung eines baulich ordentlichen und mangelfreien Zustands erforderlichen Aufwendungen wurden nur überschlägig und pauschal berücksichtigt. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wurde bei der Einsichtnahme der vorgelegten Unterlagen und im Zuge des durchgeführten Ortstermins auf mögliche Indikatoren für vorhandene Besonderheiten geachtet - soweit diese bekannt, oder aus der Datenlage ersichtlich waren. Dies wurde in ausreichendem Maße, wie es für die Verkehrswertermittlung erforderlich ist, durchgeführt.

Ein vorhandener Reparaturstau oder Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Dies schließt das Vorhandensein von, durch den Eigentümer verschwiegenen oder nicht einsehbarer und unzugänglicher, Mängel bzw. Bauschäden nicht aus. Es wird vom Sachverständigen daher empfohlen, ggf. vor einer Vermögensdisposition diesbezüglich eigene vertiefende Untersuchungen anstellen zu lassen. Die hier angegebenen Kosten sind nur als pauschale Kostenansätze im Rahmen der Wertermittlung anzusehen. Tatsächlich anfallende Instandsetzungs- oder Freilegungskosten können je nach Ausführung höher oder niedriger ausfallen. Für eine exakte Ermittlung der Instandsetzungskosten oder anfallender Freilegungskosten sind vor einer Vermögensdisposition ggf. entsprechende Angebote von Fachfirmen einzuholen.

- Objektbeurteilung:
- Älteres Einfamilienhaus in Massivbauweise, Baujahr vermtl. um 1980, Wohnfläche ca. 181 m²
 - Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss vorhanden
 - Doppelgarage in Massivbauweise vorhanden
 - Innenausstattung nicht ersichtlich
 - Keine Barrierefreiheit gegeben
 - Terrassen- und Gartenflächen vorhanden
 - Gartenflächen mit Pflegebedarf
 - Stadtrandlage
 - Objektnutzung für Familien im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt möglich
 - Insgesamt gute Wohnqualität möglich (nach Renovierungen)

4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

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

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bertelsdorf, im nördlichen Stadtbereich von Coburg. Die Wohnlage ist als mittel bis gut zu qualifizieren. Das Gebäude wird zu Wohnzwecken genutzt und zeigt sich nach den Planunterlagen mit einem, für moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gut nutzbaren Grundriss und ausreichenden Raumhöhen. Das Wohnhaus wurde um 1980 in Massivbauweise errichtet, ein östlicher Anbau erfolgte vermtl. um 1986. Nach Beseitigung des teilweise vorhandenen Instandsetzungsbedarfs und Durchführung von notwendigen Renovierungen, kann das Wohnhaus weiterhin gut als großes Einfamilienhaus, eventuell mit ergänzender Büronutzung, Verwendung finden. Das Objekt eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu Vermietungszwecken. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	16 / 581	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1		
Flurstück	79/5		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	332.000 €		332.000 €
Werteinfluss aus			
- GB / II. Abt.	0 €	0 €	
- Rundung	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	332.000 €		332.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Westen auf das Bewertungsobjekt



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordosten auf das Bewertungsobjekt

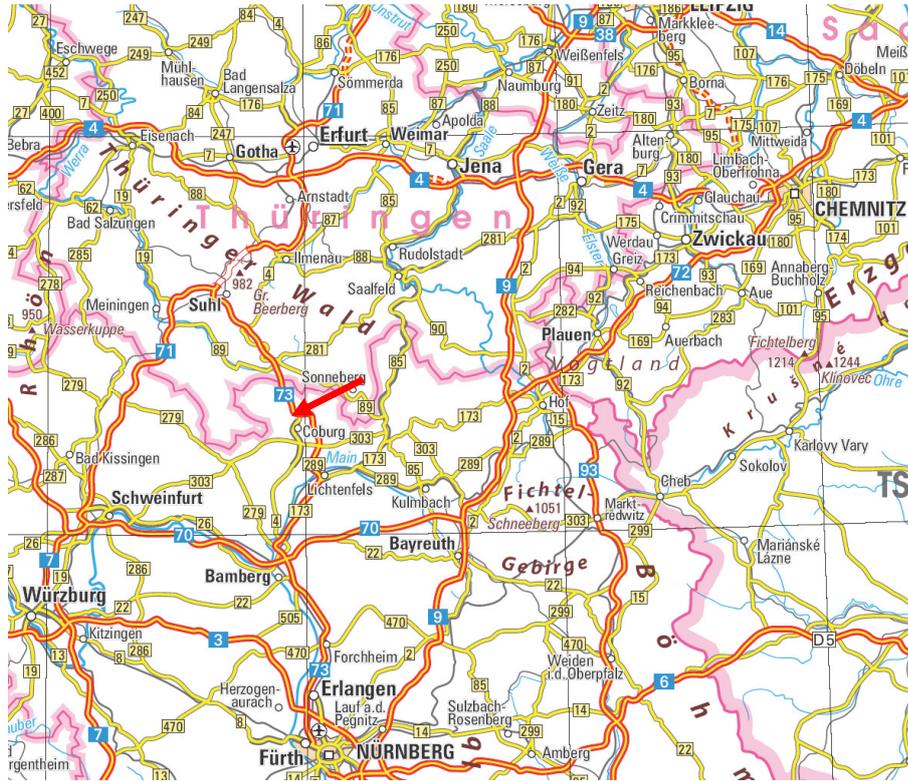


Doppelgarage

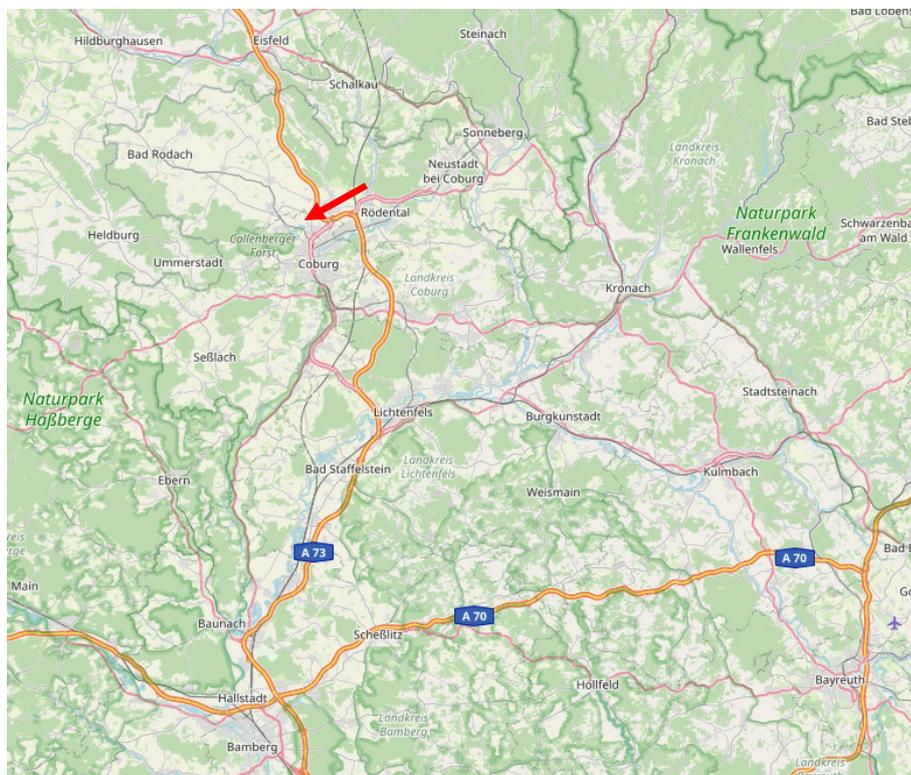


Zufahrt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze

Makrolage: Coburg

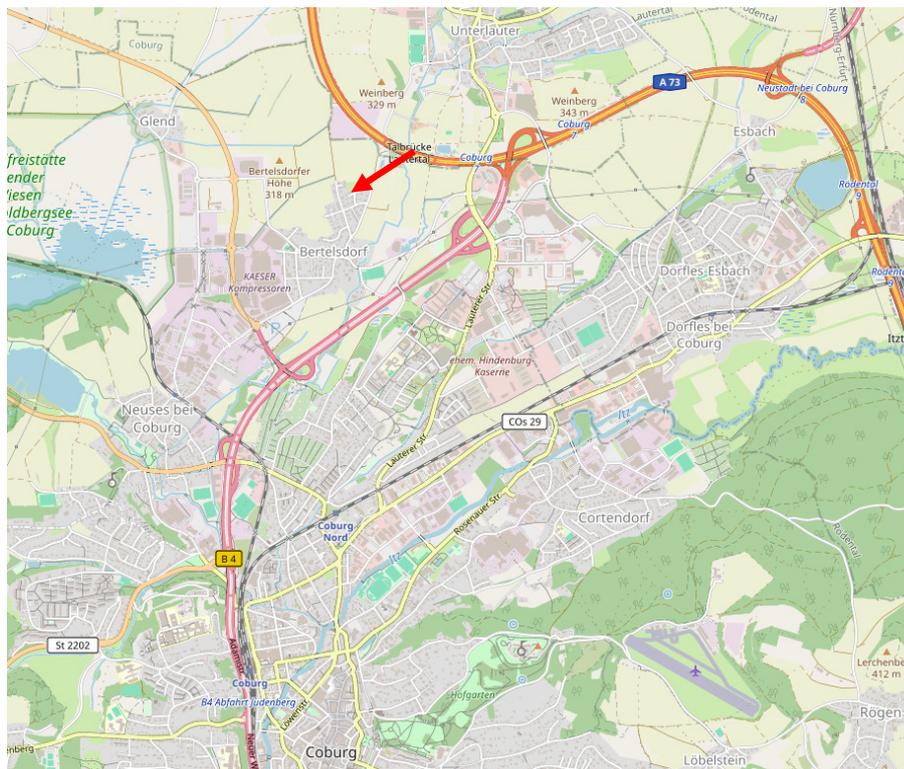


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2012, Datenbezug über www.bkg.bund.de

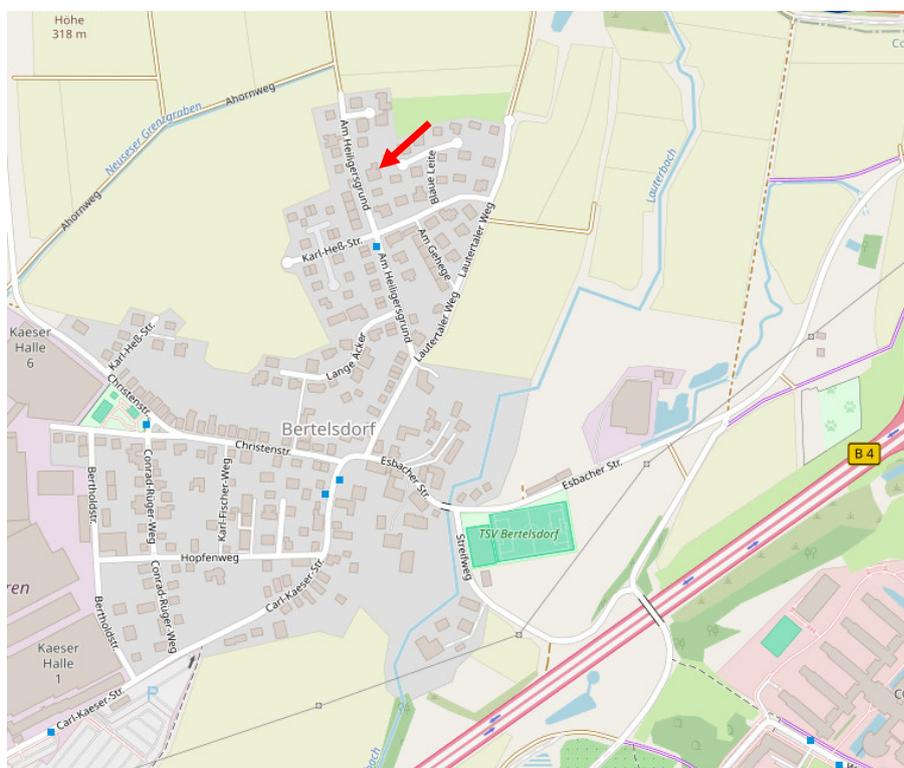


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2024

Mikrolage: Coburg



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2024



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 11/2024

