



**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

## Zweifamilienhaus

bebaute Grundstück



Gemarkung Coburg | Flurstück 3154/5 | Geleitstraße 28 | 96450 Coburg

## BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

**235.000 €**

- für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG -

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg  
Aktenzeichen: 3 K 97/24

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 26. Februar 2025

---

## KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG

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

## Inhaltsverzeichnis des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks .....	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben .....	4
2.2	Lagebeschreibung.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht .....	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	6
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlasten Verdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet .....	6
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks .....	6
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 .....	12
4.1	Aktuelle Nutzung und Mieterräge .....	12
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten .....	12
5	Anlagen.....	13

### **Hinweis:**

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

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

## **1 Zusammenstellung wesentlicher Daten**

Bewertungsobjekt	Grundstück Flst. 3154/5 in der Gemarkung Coburg, Stadt Coburg, bebaut mit einem Zweifamilienhaus. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit Spitzboden. Nordwestlich wurde am Wohnhaus ein Anbau in Massivbauweise mit Pultdach angebaut, bestehend aus Erdgeschoss und Spitzboden.																																														
Objektanschrift	Geleitstraße 28   96450 Coburg																																														
Grundbuch	Amtsgericht Coburg   Grundbuch von Coburg   Band 393   Blatt 15559 Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 2: Flurstück 3154/5, Geleitstr. 28; zu 535 m <sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche																																														
Baujahr (lt. Bauakte sowie Angaben und Eindrücken zur Ortsbesichtigung)	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. um 1903, Anbau vermtl. um 1952 Teilrenovierungen/-modernisierungen in den 1980er, 1990er Jahren, um 2005, 2020																																														
Derzeitige Nutzung	Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken eigenge-nutzt. 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 von Planunterlagen und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. bei Bedarf ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. In den Wohnflächen sind Terrassenflächen am Wohnhaus mit einem 1/4-Flächenanteil berücksichtigt.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 3154/5</th> <th>Bruttogrundfläche</th> <th>Wohnfläche</th> <th>Nutzfläche</th> </tr> <tr> <th>Wohnhaus</th> <th>(BGF)</th> <th>(WoFl)</th> <th>(Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 83 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 59 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 83 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 71 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 83 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 58 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Wohnhaus gesamt:</td> <td>ca. 249 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 129 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 59 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Grundstück Flst. 3154/5</th> <th>Bruttogrundfläche</th> <th>Wohnfläche</th> <th>Nutzfläche</th> </tr> <tr> <th>Anbau</th> <th>(BGF)</th> <th>(WoFl)</th> <th>(Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 23 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 19 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Spitzboden</td> <td>ca. 23 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 0 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 19 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Anbau gesamt:</td> <td>ca. 46 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 19 m<sup>2</sup></td> <td>ca. 19 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>			Grundstück Flst. 3154/5	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche	Wohnhaus	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 83 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 59 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	ca. 83 m <sup>2</sup>	ca. 71 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Dachgeschoss	ca. 83 m <sup>2</sup>	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Wohnhaus gesamt:	ca. 249 m <sup>2</sup>	ca. 129 m <sup>2</sup>	ca. 59 m <sup>2</sup>	Grundstück Flst. 3154/5	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche	Anbau	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 23 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	Spitzboden	ca. 23 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	Anbau gesamt:	ca. 46 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>
Grundstück Flst. 3154/5	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche																																												
Wohnhaus	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)																																												
Kellergeschoss	ca. 83 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 59 m <sup>2</sup>																																												
Erdgeschoss	ca. 83 m <sup>2</sup>	ca. 71 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																												
Dachgeschoss	ca. 83 m <sup>2</sup>	ca. 58 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																												
Wohnhaus gesamt:	ca. 249 m <sup>2</sup>	ca. 129 m <sup>2</sup>	ca. 59 m <sup>2</sup>																																												
Grundstück Flst. 3154/5	Bruttogrundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche																																												
Anbau	(BGF)	(WoFl)	(Nutzfl)																																												
Erdgeschoss	ca. 23 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>																																												
Spitzboden	ca. 23 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>																																												
Anbau gesamt:	ca. 46 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>	ca. 19 m <sup>2</sup>																																												
Zubehör gem. § 97 BGB	<p>Hinweis: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft (§§ 93 ff. BGB) im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen.</p> <p>Im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten Restwert von ca. 1.500 €. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>																																														

## **2 Beschreibung des Grundstücks**

### **2.1 Grundbuchamtliche Angaben**

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Coburg | Band 393 | Blatt 15559

#### Bestandsverzeichnis

Ifd. Nr. 2: Flurstück 3154/5; Geleitstr. 28, Gebäude- und Freifläche zu 535 m<sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

Die Ausführungen zur ersten Abteilung des Grundbuchs (Eigentumsverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

#### Zweite Abteilung

Ifd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 97/24); eingetragen am 12.09.2024.

Hinweis: Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Antragstellers 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 unbedeutlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuchs (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, 20 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 nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg. Das nähere Umfeld ist überwiegend geprägt durch Wohnbebauungen aus Ein- und Zweifamilienhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. 20 m südlich vom Bewertungsobjekt verläuft die Ortsausfallstraße Kürengrund (St2202). Im Umkreis von 100 m befinden sich Stadtbushaltestellen. Die Entfernung zum Bahnhof Coburg beträgt fußläufig ca. 1,1 km, zum Innenstadtbereich mit Marktplatz und Fußgängerzone ca. 1,9 km. Es liegt überwiegend ein Wohngebietscharakter im Stadtrandbereich vor.

- Straße: Die Erschließung des Grundstücks ist über die Geleitstraße gesichert, die entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze verläuft, sowie über die Straße „Bärenholzweg“, die entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Geleitstraße ist eine Ortsnebenstraße, die parallel zur Ortsausfallstraße „Kürenggrund“ verläuft. Die Geleitstraße dient der Erschließung der anliegenden Wohnbebauungen und ist für ihren eingeschränkten Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind einseitig vom Straßenverlauf vorhanden. In einem Teilbereich sind öffentliche Pkw-Stellplätze angelegt. Der Bärenholzweg ist eine schmale Ortsnebenstraße und dient ebenfalls der Erschließung direkt anliegender Wohnbebauungen. Die Straße ist für ihren eingeschränkten Erschließungszweck entsprechend schmal ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind nicht vorhanden.
- Verkehrsanbindung: Die Stadt Coburg ist durch die Bundesstraßen B4 und B303 sowie die Bundesautobahn A 73 an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen Verbindungen zum überregionalen Schienenfernverkehr mit RE- und ICE-Anbindungen. Die Stadt Coburg verfügt über einen Stadtbusverkehr und ist Teil des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg. Vom Bewertungsobjekt aus sind Stadtbushaltestellen fußläufig in einem Umkreis von 20 m erreichbar. Coburg ist zudem über den Verkehrslandeplatz „Brandensteinsebene“ an den Luftverkehr angeschlossen. Insgesamt besteht, von Coburg und vom Bewertungsobjekt aus, eine gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen: Auf Grund der nahen Lage zur parallel verlaufenden Ortsausfallstraße Kürenggrund (St2202), ist insgesamt mit erhöhten Lärm- und Staubbimissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Coburg direkt gegeben und vom Bewertungsobjekt aus teils fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls innerhalb der Stadt Coburg abgedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Ärzte, etc. sind in Coburg ausreichend gegeben. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg auszugehen.

## 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde 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 Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 26/2 (Gebiet zwischen Hörleinestr., Falkeneggstraße, Callenberger Straße und Geleitstraße), rechtsverbindlich vom 14.05.1971. Die wesentlichen Festsetzungen für das Gebiet um das Bewertungsgrundstück lauten WR (reines Wohngebiet), GRZ 0,4 (Grundflächenzahl), GFZ 0,7 (Geschossflächenzahl), offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die bebaubaren Flächen im südöstlichen Grundstücksbereich sind durch Baugrenzen festgesetzt. Sonstige Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textlichen Ergänzungen.

Im behördlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der zuständigen Behörde der Bereich um die Bewertungsgrundstücke 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. Die vorhandene Balkonanlage wurde, soweit bekannt und ersichtlich, ohne baurechtlichen Bauantrag erweitert.

## **2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

Straßenart: Ortsnebenstraßen  
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, teils Gehwege vorhanden  
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Gas, Strom, Telekom/Glasfaser, vermtl. Kabel-TV) augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Stadtverwaltung Coburg sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale gab es darüber hinaus keine Hinweise, dass öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zum Wertermittlungsstichtag ausstehend sind. Bei der Wertermittlung wird von einem beitrags- und abgabenfreien Zustand des Bewertungsgrundstücks ausgegangen.

## **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.

Laut Auskunft der Stadt Coburg bestehen zum Wertermittlungsstichtag keine Einträge im Altlastenkataster, 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 mit Hanglage in südöstlicher Richtung  
Form: Grundstück trapezförmig geschnitten  
Mittlere Grundstückstiefe ca. 37 m  
Mittlere Grundstücksbreite ca. 14 m  
Grundstücksgröße ca. 535 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug)

## **2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet**

Laut Auskunft der Stadt Coburg bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaflagen. Das Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## **2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks**

Das Bewertungsgrundstück Flst. 3154/5 ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Die Lage im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 535 m<sup>2</sup> ist für die vorhandene Wohnhausbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB, im Einzugsbereich 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 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 Bauschadengutachten und keine detaillierte Bestandsaufnahme dar. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser usw.) konnten nicht überprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bauschäden sowie Reparaturstau werden soweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar sind. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### **3.2 Gebäudebeschreibung**

Das Bewertungsgrundstück Flst. 3154/5 ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoß, Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß mit Spitzboden. Nordwestlich wurde am Wohnhaus ein Anbau in Massivbauweise mit Pultdach angebaut, bestehend aus Erdgeschoß und Spitzboden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

- KG: Das Kellergeschoß ist über eine eingehauste Innentreppe vom Erdgeschoß aus und über einen Zugang an der Südostfassade erreichbar. Im Kellergeschoß befinden sich ein Flur, vier Kellerräume und ein Heizungsraum.
- EG: Zugang zum Erdgeschoß erhält man über den Hauseingang an der Nordostseite des Wohnhauses. Vom Hauseingang gelangt man in einen Windfangbereich im Treppenhaus. Vom Treppenhaus aus sind die Treppenläufe zum Kellergeschoß und zum Dachgeschoß erreichbar, es besteht ein Zugang zu einem um drei Stufen nach unten höhenversetztem Gäste-WC und zu einem Wohnungseingang. Vom Wohnungsflur aus hat man Zugänge zu einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und zu einer Küche mit offenem Übergang zu einem Esszimmer im Anbaubereich. Vom Esszimmer aus hat man Zugang zu einer Terrassenfläche an der Nordseite des Wohnhauses.
- DG: Zugang zum Dachgeschoß erhält man über das Treppenhaus. Im Treppenhaus ist ein Etagen-WC auf halber Geschosshöhe erreichbar. Im Dachgeschoß gelangt man in einen Treppenhausflur mit Zugängen zu einer schmalen Stiege in den Spitzboden, zu einem Schlafzimmer und zu einem Wohnungseingang. Vom Wohnungsflur aus hat man Zugänge zu einer Küche, einem Kinderzimmer und zu einem Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer und Ankleidekammer. Über die Holzstiege im Treppenhaus gelangt man in den Spitzboden mit einfachen Dachbodenflächen.

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

### **3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung**

#### **Konstruktion:**

Gebäudetyp:	Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautem Dachgeschoß mit Spitzboden. Wohnhausanbau in Massivbauweise mit Pultdach, bestehend aus Erdgeschoss und Spitzboden.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr Wohnhaus vermtl. um 1903, Anbau vermtl. um 1952 Teilrenovierungen/-modernisierungen in den 1980er, 1990er Jahren, um 2005, 2020
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Stampfbeton, Mauerwerk oder Naturstein; Bodenplatten aus Beton.
Außenwände:	Sichtmauerwerk aus Klinkerziegeln, im Dachgeschoß mit Fachwerkelementen, Fensterflächen mit Putzfaschen gestaltet, Kellergeschoß mit Sandsteinverkleidung.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerks- und Fachwerkwände, verputzt, in Teilbereichen ggf. Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. Bodenplatten aus Beton, Decke über Kellergeschoß als Stahlträger-Steindecke (Kappengewölbe), in den oberen Geschossen vermtl. Holzbalkendecken mit Masseschüttungen.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung, zur Straßenseite Zwerchgiebel, zur Gartenseite zwei Schleppdachgauben, Dachgeschoß ausgebaut, Dachschrägen mit Trockenbauverkleidungen, Dachschrägen mit Wärmedämmung, keine Unterspannbahn, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, Schornsteinköpfe aus Klinkerziegelmauerwerk, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech. Wohnhausanbau mit Pultdach, Dacheindeckung aus Tondachziegeln.
Treppen:	Innentreppe vom Erdgeschoß zum Kellergeschoß als Massivtreppe aus Beton, Treppenaufgang vom Erdgeschoß ins Dachgeschoß als Holzwangentreppenlauf mit PVC-Belag, Geländer aus gedrechselten Holzelementen, Handlauf aus Holz mit Lackierung. Zum Spitzboden Holzwangenstiege ohne Setzstufen. Treppenhauswände teils mit Dekorpanelen verkleidet, teils verputzt, Glasbausteine. Im Erdgeschoß Höhenversatz von drei Stufen zum Etagen-WC.
Balkon/Terrasse:	Terrassenfläche an der Nordseite des Wohnhauses, angelegt mit Waschbetonplatten und Natursteinbruchstücken.
Garage/Stellplatz:	Keine vorhanden.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden</li> <li>- 4-stufige Zugangstreppe aus Kunststein, mit Beton- und Mauerwerksunterbau, Eingangspodium aus Beton, mit Kunststeinfliesen verkleidet, Geländer aus Metall, mit Handlauf aus PVC</li> <li>- Zugangswege mit Betonsteinplatten angelegt, tlw. Betonflächen, tlw. Waschbetonplatten</li> <li>- Randsteine aus Beton</li> <li>- Terrassenfläche mit Waschbetonplatten und Natursteinbruchstücken angelegt, Entwässerungsrinne am Terrasseneingang</li> <li>- Gartenbereich mit Betonsteinmauerwerk und Betonwände als Hangabsicherung</li> </ul>

- Betontreppenlauf zum Gartenbereich, Geländer aus verzinkten Metallpfosten und Handlauf aus PVC
- Gartenwege asphaltiert
- Gartenflächen mit Pflanzbeeten, Rand einfassungen aus Naturstein und Ziegelsteinen
- An der Nordwestgrenze Sichtschutzhecke aus Nadelbäumen, Gartenzugangstür mit Rundrohrrahmen und Drahtmaschengitter, Zaunanlage mit Metallpfosten und Drahtmaschengitter
- Kleine Gartengerätehütte aus Holz, flaches Satteldach, Dacheindeckung aus Bitumenbahnen, Terrassenflächen aus Holzdielen und Betonsteinpflaster
- Kleine Gartenteichanlage
- Vorgartenbereich mit Natursteinmauern, kleinem Baumbewuchs, verschiedene Pflanzbeete mit Natursteineinfassungen, künstlerisch gestaltete Vogeltränke aus Beton vorhanden
- Grundstückszugangstreppen aus Beton
- Stahlzaun an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, Sockel und Eckpfosten aus Beton, Briefkastenanlage aus Edelstahl am Grundstückszugang
- etc.

Außenanlagen in einem durchschnittlichen Zustand. Alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungerscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.

#### **Ausstattung:**

Böden:	KG: Geplättete Beton- bzw. Zementestrichböden, Ziegelsteinboden, Werkstattraum mit Bodenablauf. EG: Fliesen, Holzparkett, teils PVC-Boden. DG: PVC-Böden, Holzparkett, Badezimmer gefliest, Teilbereich mit Stragulaboden im Spitzboden Holzdielen.
Decken:	KG: Stahlträgersteindecke (Kappengewölbe) verputzt. EG: Raufasertapeten, tlw. Putz mit Anstrich. DG: Raufasertapeten, Mustertapeten.
Wände:	KG: Ziegelmauerwerk verputzt, tlw. unverputzt, Anstrich. EG: Raufasertapeten, Putz mit Anstrich, Badezimmer halbhoch gefliest. DG: Raufasertapeten, Mustertapeten, Badezimmer raum- bzw. drempelhoch gefliest.
Fenster:	Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus den 1980er Jahren, Teilbereiche erneuert, Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 2020, großes Terrassentür-Schiebeelement mit Wärmedämmverglasung vermtl. von 2005, Treppenhaus mit Glasbausteinen, Außenverschattungen über Kunststoffrollläden in Teilbereichen, Fensterbänke innen aus Jura-Marmor, Kunststein und Holzwerkstoff mit Kunststofffurnier, Fensterbänke außen aus Blech mit Lackierung. Im Kellergeschoss Holzrahmenfenster mit Drahtverglasung.
Haustüre:	Hauseingangstüre als Holzkassettentüre mit Glasausschnitten und Oberlicht, Klingelanlage mit zwei Klingeltastern und Gegensprecheinrichtung, Eingangsüberdachung mit Metallunterkonstruktion, Eindeckung aus Kunststoffwellplatten. Zugangstüre zum Kellergeschoss als Holztüre mit Glasausschnitt.
Innentüren:	Innentüren als lackierte Holzkassettentüren, lackierte Blendzargen aus Holz, tlw. Laminattüren, Drückergarnituren aus Metall, Wohnungseingangstüren mit Glasausschnitten aus Einfachverglasung, im Kellergeschoss einfache Holzbrettertüren.
Heizung/Warmwasser:	Gas-Zentralheizung im Kellergeschoss, Fabrikat Vaillant, vermtl. aus dem Jahr 1999. Wärmeverteilung über älteren Heizkreislauf und Flachheizkörpern mit Thermostatventilen, tlw.

ältere Rippenheizkörper, tlw. Heizleitungen mit alten Gipsmanschetten (baujahresbedingt ggf. mit Asbest-/KMF-Anteilen). Warmwassergewinnung über separate Gasterme mit Pufferspeicher.

- Elektro:** Stromverteilung und Sicherungsanlagen vermtl. teilmodernisiert, Ausstattung mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, Schalter- und Steckdoselemente in heller Ausführung, im Erd- und Dachgeschoss Gegensprecheinrichtung vorhanden, Glasfaseranschluss und vermtl. Kabel-TV Anschluss vorhanden. Insgesamt mittlerer, teilmodernisierte Ausstattungsstandard.
- Sanitär:**
- KG: Werkstattraum mit separatem Wasserzähler für Gartenwasser. Abwasserleitungen aus Guss und PVC, Wasserleitungen vermtl. aus Kupfer. Mittlere Ausstattung des Ursprungsbaujahres und vermtl. der 1980er Jahre.
  - EG: Gäste-WC, Boden gefliest, Wände verputzt, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Druckspüler. Einfache Ausstattung, vermtl. aus den 1980er Jahren. Badezimmer, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Hänge-WC mit Innenspülkasten, Badewanne, bodentiefer Duschbereich, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Mittlere Ausstattung, vermtl. modernisiert um 2020.
  - DG: Etagen-WC, Boden mit PVC, Wände tapeziert, WC-Anschluss vorhanden, weißes Stand-WC (nicht montiert), Wand-Druckspüler vorhanden. Badezimmer, Boden gefliest, Wände raum- bzw. drempelhoch gefliest, weiße und beige Sanitärgegenstände, bestehend aus Stand-WC mit Außenspülkasten, Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss. Mittlere Ausstattung, vermtl. aus den 1980er Jahren.

### **Objektbeurteilung:**

- Haustechnik:**
- Beheizung über Gas-Zentralheizung, vermtl. von 1999
- Energetische Betrachtung**
- Warmwassergewinnung über separate Gas-Therme mit Pufferspeicher
  - Wärmeverteilung über wärmegedämmten Heizkreislauf mit Flach- und Rippenheizkörper
  - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen, tlw. aus den 1980er Jahren, tlw. vermtl. aus 2005 und 2020, tlw. veraltete Glasbausteinenelemente
  - Kellergeschossdecke ohne unterseitige Wärmedämmung
  - Trennende Bauteile zu unbeheizten Gebäudebereichen ohne zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen
  - Dachschrägdämmung vermtl. vorhanden
  - Wohnungseingangstüren nicht modernisiert, mit Einfachverglasung
  - Fassaden ohne Außenwärmédämmung
  - Energieausweis mit Endenergiebedarf 389,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Effizienzklasse „H“
  - Energetische Ertüchtigungen (Fassaden, Dach, Kellerdecke, Solarthermie, etc.) mittelfristig zu empfehlen
- Ausstattungsstandard:** Überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard aus verschiedenen Sanierungsjahren der 1980er, 1990er Jahre sowie um 2005 und 2020.
- Besonnung, Belichtung:**
- Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
  - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung teils etwas gering bemessen
  - Garten- und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Norden
  - Grundstück mit Süd-Ost Hanglage
  - Satteldachfläche mit Süd-Ost Ausrichtung für energetische Nutzung etwas eingeschränkt nutzbar

**Zustandsmerkmale:** Im Grundaufbau durchmischte Gebäudeausstattung aus verschiedenen Baujahren. In Teilbereichen zeigen sich ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:<sup>1</sup>

- Feuchtegeruch und Feuchteanzeichen im Kellergeschoss
- Außenwände im Kellergeschoss mit Putzabplatzungen und Ausblühungen
- Stahlträger im Kellerdeckenbereich mit starken Korrosionsschäden, dringender Handlungsbedarf
- Bodenflächen im Kellergeschoss mit Beschädigungen
- Gipsmanschetten der Heizleitungen ggf. baujahresbedingt mit Asbest- und künstliche Mineralfaser (KMF) Anteilen
- Putzschäden im Kellerdeckenbereich
- Kellerfenster mit Beschädigung
- Veraltete Gussabwasserrohre mit Korrosionsanzeichen
- Heizungsanlage > 25 Jahre
- Rissanzeichen im Kelleraußenmauerwerk
- Fliesenbeläge im Erdgeschoss mit Beschädigungen in Teilbereichen
- Deckenbereich im Küchen-/Esbereich mit Russablagerungen
- Etagen-WC mit Restanschlussbedarf oder Rückbaubedarf
- In Teilbereichen veraltete Bodenbeläge vorhanden
- Außenwandbereich an der Deckenluke zum Spitzboden mit Schimmelanzeichen
- Zwischensparrendämmung im Spitzboden flächig mit Beschädigungen
- Grundstückswege und Außenflächen mit Reinigungsbedarf
- Putzschäden im Unterbau der Eingangstreppe
- Dachflächen im Anbaubereich mit erhöhtem Mosswachstum, Dachreinigung erforderlich
- Gartenhaus mit Instandsetzungsbedarf
- Regenfallrohr mit Beschädigungen
- Stützmauern im Gartenbereich mit Instandsetzungsbedarf
- Außenbauteile aus Holz mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf
- Setzungsschäden im Bereich der Grundstückswege
- Risse und Putzschäden im Bereich der Grundstücksmauer zum Gehweg
- 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.

**Beurteilung:**

- Zweifamilienhaus, Baujahr um 1903 und 1952, mit Teilrenovierungen aus den 1980er, 1990er, 2000er Jahren und um 2020
- Erdgeschoss 3-Zimmer Wohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche (einschl. Terrassenanteil)
- Dachgeschoss 3,5-Zimmer Wohnung mit 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ergänzende Abstellflächen im Kellergeschoss vorhanden

<sup>1</sup> 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 durchgeföhrten 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, durchgeföhr.

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 einzuhören.

- Grundriss und Raumhöhen für moderne Wohnverhältnisse mit Einschränkungen noch nutzbar
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Keine Pkw-Stellplätze oder Garagen auf dem Bewertungsgrundstück gegeben
- Es besteht in Teilbereichen ein Instandhaltungsrückstau in der Grundsubstanz
- Objektnutzung für Familien oder Wohngemeinschaften möglich
- Insgesamt mittlerer bis guter Wohnwert möglich (nach Renovierungen)

## **4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten**

### **4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge**

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus ist grundsätzlich im Eigengebrauch oder als Vermietungs- und Renditeobjekt nutzbar.

### **4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten**

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Coburg. Die Lage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Das Gebäude zeigt sich nach den Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einem für moderne Wohnverhältnisse mit kleineren Einschränkungen noch nutzbaren Wohnungsgrundrisse und Raumhöhen. Nach Durchführung von in Teilbereichen notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin gut als Ein- oder Zweifamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigenbedarf genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer durchschnittlichen Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

#### Nachrichtlich Werteübersicht:

<b>Grundbuch Band / Blatt</b>	<b>393 / 15559</b>	<b>Zwischen- summe</b>	<b>Gesamt- summe</b>
<b>Bestands- verzeichnis</b>	<b>Ifd. Nr. 2</b>		
Flurstück	3154/5		
<b>Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG</b>	<b>235.000 €</b>		<b>235.000 €</b>
<b>Werteneinfluss aus</b> - GB Abt. II/	0 €		0 €
+/- Rundung	0 €		0 €
<b>Gesamtsumme</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>
<b>Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB</b>	<b>235.000 €</b>		<b>235.000 €</b>

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Süden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



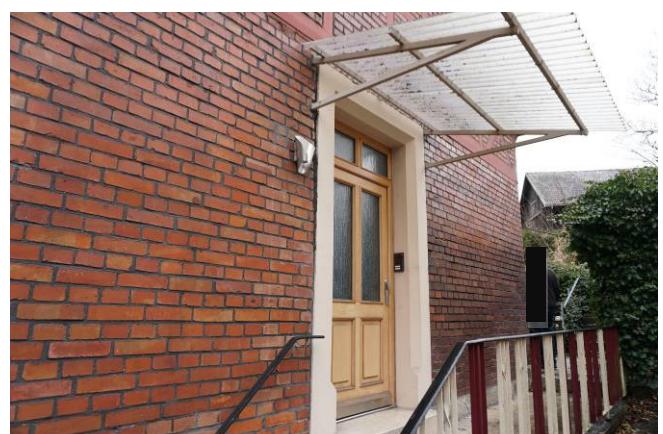
Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsobjekt  
Anbau

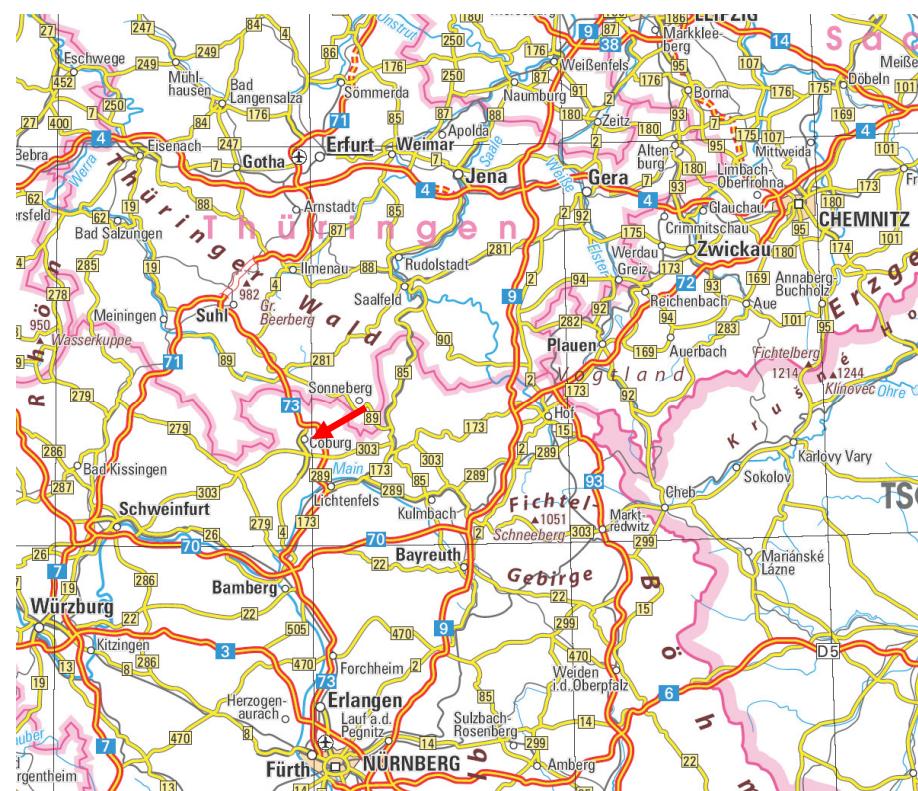


Gartenhaus



Hauseingang an der Nordostfassade

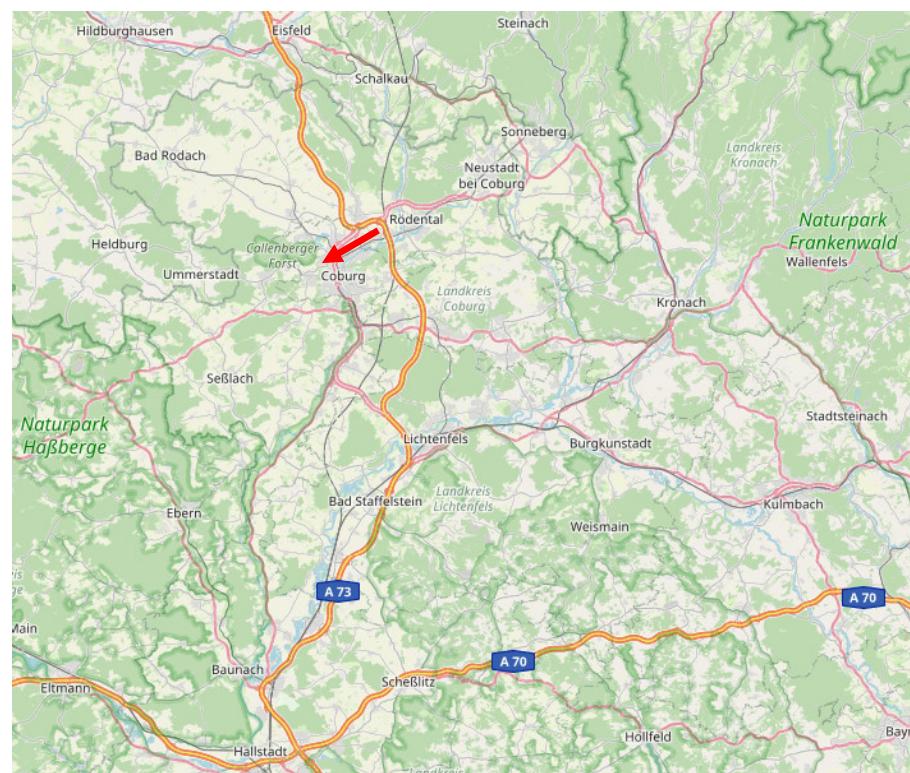
Makrolage: Coburg



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](http://www.bkg.bund.de)

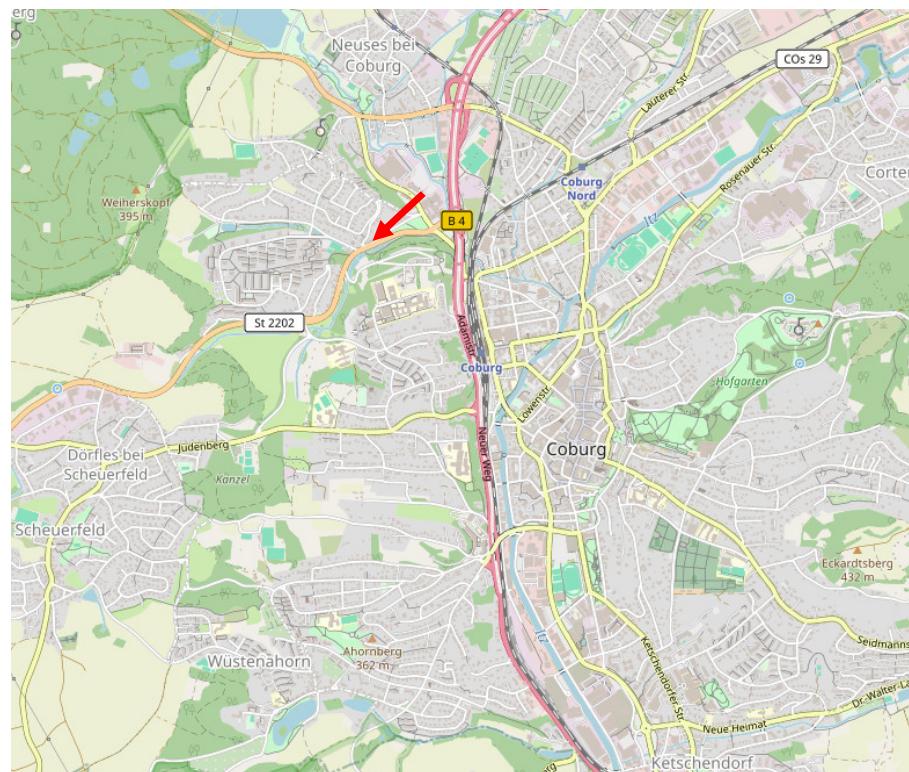


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)

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

Aktualität: Datenabruf Online 03/2025

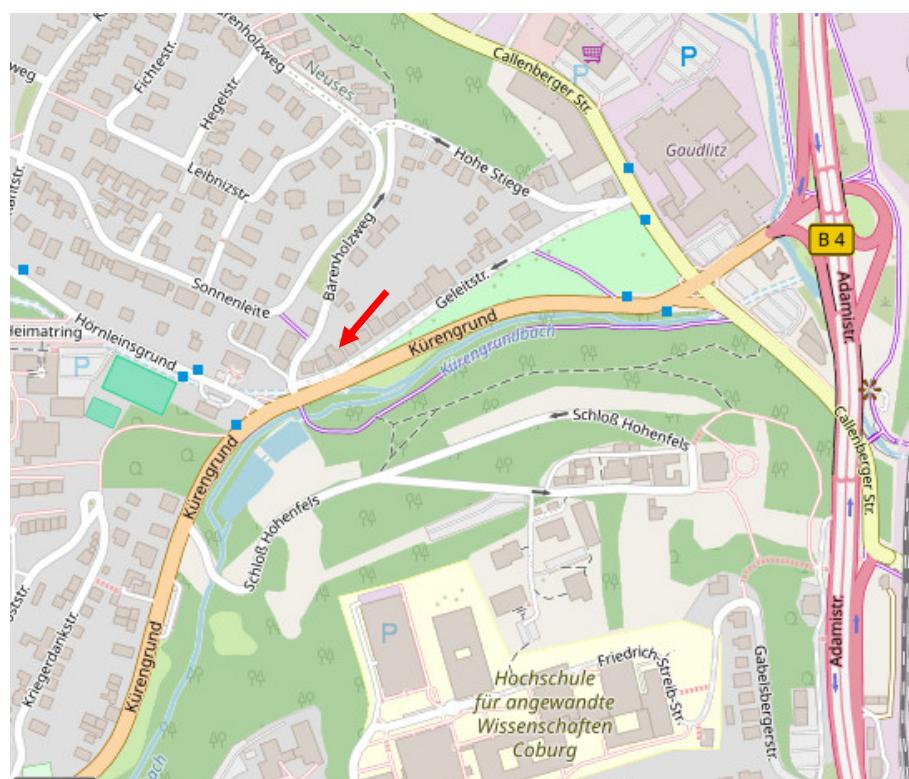
Mikrolage: Coburg



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 03/2025



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 03/2025

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

