



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

Dipl.- Ing. (FH) * Architekt
Wolf Rainer Hager

Mitglied in den Gutachterausschüssen
im Landkreis Kronach
im Landkreis Coburg
in der Stadt Coburg

Hauptstraße 88
96332 Pressig
Telefon 0 92 65 / 50 88

E-Mail: Wolf.Rainer.Hager@t-online.de
Mobiltel.: (0170) 32 31 872

Wolf Rainer Hager . Architekt . Hauptstraße 88 . 96332 Pressig

An das
Amtsgericht Coburg
Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung
Ketschendorfer Str. 1

96450 Coburg

Datum: 30.06.2025
Gutachten Nr. 25521 w
für 3 K 120/24

Verkehrswertgutachten

in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



Bewertungsobjekt – **Kategorie unbebautes Grundstück** * Nähe Tannenstraße Flst.

244/3 * 96317 Kronach

Grunddaten:

Auftraggeber: Amtsgericht Coburg * Abteilung für Immobilien-
zwangsvollstreckung * Ketschendorfer Str. 1 * 96450
Coburg * Aktenzeichen 3 K 120/24 * Beschluss aus-
gefertigt am 17.01.2025.

Tag der Ortsbesichtigung: 17.06.2025

Qualitätsstichtag: 17.06.2025

Wertermittlungsstichtag: 17.06.2025

Zusammenfassende Objektbeschreibung – Zusammenfassung wesentlicher Daten**Objektbeschreibung zusammenfassend**

512 m² großes Grundstück in der Gemarkung Seelach. Seelach ist ein dörflicher Stadtteil der Kreisstadt Kronach mit insgesamt ca. 17.000 EW. Landkreis Kronach, Land Bayern.

Der Wirtschaftsraum verfügt über entsprechend durchschnittliche Infrastruktur und Einrichtungen. Die verkehrstechnische Anbindung des Gebietes an überregionale Verkehrsnetze ist insgesamt durchschnittlich.

Lt. Stadt Kronach liegt für das Grundstück qualifizierte Bauleitplanung nicht vor.

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan und Stadt KC im Außenbereich, Beurteilung demgemäß nach § 35 BauGB.

Im Umfeld direkt anschließend ein bebautes Wohngrundstück, sonst unbebaute Flächen der Land- und Forstwirtschaft, ca. 70 m südlich beginnt in Hanglage oberhalb Wohnbebauung. Straßenerschließung von der B 303 alt aus mit schmaler asphaltierter Straße (ca. 700 m) und einfachstem Schotterweg (ca. 300 m). Zur Stadtmitte ca. 3 km.

Größtenteils hinterliegendes Grundstück, nur ganz schmale Front zu einfachem Weg, in Tal-lage, mit unregelmäßigem, ungünstig schmalen und langem Zuschnitt, leicht ansteigende Oberfläche.

Das Wohnhaus auf dem Grundstück Flst. 7/2 wurde unter Nichteinhaltung der Grundstücksgrenze auf das Flst. 244/3 überbaut. Aus wirtschaftlicher Sicht ist Flst. 7/2 als Stammgrundstück anzusehen, von dem der Überbau ausgeht.

Aus dem vorhandenen Eigenüberbau bestehen enge, praktisch nicht lösbare technische und wirtschaftliche Zusammenhänge und Verflechtungen bei Ver- und Entsorgungsanlagen, Haustechnik, Zugang, Grundriss und Nutzung. Es fehlen eindeutige Abgrenzungen. Daraus bestehen Unwägbarkeiten bzw. nicht gegebene Voraussetzungen für die Nutzung als Einzelgrundstück.

Für die Zwecke der Wertermittlung als Einzelgrundstück werden zum Eigenüberbau auf das Flst. 244/3 Maßgaben zugrunde gelegt.

Grundstück ohne eigene Ver- und Entsorgungsanschlüsse, lt. Stadt wurden KAG – Beiträge erhoben, deshalb tlw. faktisches Bauland, tlw. Fläche der Landwirtschaft.

Einfaches Grünland, Ruderalflächen, Spontanvegetation, ein einfaches Wasserplanschbecken und Trampolin tlw. auf Nachbargrundstück Flst. 247.

Lt. Leitungsplan der Stadtwerke Kronach verläuft der Wasseranschluss für das Wohnhaus auf Flst. 7/2 durch das Bewertungsgrundstück, dingliche Sicherung ist nicht bekannt.

Ungünstig lange Zufahrt über tlw. nur Schotterweg, Winterdienst und Müllabfuhr erfolgt lt. BT nur im Bereich der asphaltierten Straße (bis ca. 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt).

Die Marktplacierbarkeit wird aufgrund der Lage, des gewonnenen Eindrucks, sowie der Absorptionsfähigkeit des örtlichen Marktes als eingeschränkt eingeschätzt.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart		Unbebautes Grundstück	
Straße, Hausnummer		Nähe Tannenstraße Flst. 244/3	
Postleitzahl, Ort		96317 Kronach - Seelach	
Grundstücksgröße		512	m ²
Gebäude		---	
Bruttogrundfläche BG		---	m ²
Wohn- u. Nutzfläche / WF		---	m ²
WF / BGF		0,00	
Nutzfläche		---	
Sachwert		---	
Ertragswert		---	
Vergleichswert			
Verkehrswert, unbelastet hinsichtl. Abt. II und III des Grundbuchs		7.700,00 €	

Das ausführliche Gutachten ist beim Amtsgereich Coburg, Abteilung für Immobilienzwangsvollstreckung zur Einsichtnahme ausgelegt.