




AMALIENSTRASSE 11  
96047 BAMBERG  
TELEFON 0951 / 20 88 88 0  
TELEFAX 0951 / 20 88 88 1

RICHARD SAUER  
ARCHITEKT DIPL.-ING. (UNIV. + FH)

# EXPOSÉ

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

AZ: 1 K 118/24; über den Verkehrswert nach § 194 BauGB - zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025 – der Grundstücke Fl.Nr. 2471/5 u. Fl.Nr. 2471/10 der Gemarkung Neustadt b.Coburg, Bismarckstraße 2 und Heubischer Str. 61, 96465 Neustadt bei Coburg



## ZUSAMMENFASSUNG

### BEWERTUNGSOBJEKT I

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 2471/5 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, Bismarckstraße 2, 96465 Neustadt bei Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 1.193 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>A) Wohngebäude:</u> freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Dreifamilienhaus mit unausgebaute Dachgeschosssetage; UG-Whg. ca. 161,67 m <sup>2</sup> ; EG-Whg. ca. 207,37 m <sup>2</sup> ; OG-Whg. ca. 125,49 m <sup>2</sup> ; zzgl. Nutz-/Nebenfl.; 2 Garagen-Stellplätze; Bj. BA I um 1962/1963; Einbau ELW EG um 1965; Anbau um 1971, um 1981/1982 Aufstockung des Anbaus; um 1998 Umnutzung d. Untergeschossetage zu Einliegerwohnung (Nutzungsänderung)
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	UG-Whg. vermietet EG-Whg. Eigennutzung Miteigentümerin OG-Whg. Leerstand, nicht vermietet
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehödl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tlw. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (insb. OG-Whg.) sowie vereinzelt Instandhaltungsrückstau</li> <li>- Geh- und Fahrrecht an Fl.Nr. 2479/5 u. 2479/4 (dienendes Grundstück)</li> <li>- Stromleitungs- und Stromzählerrecht an Fl.Nr. 2479/5 (dienendes Grundstück)</li> </ul>
Küche / Zubehör:	UG-Whg: Kücheneinbauten ohne nennenswerten Zeitwert EG-Whg.: Kücheneinbauten, Zeitwert ca. 5.000 EUR OG-Whg.: kein Zubehör
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag:	14.03.2025
Ertragswert:	529.000,- EUR
Sachwert:	573.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>529.000,- EUR</b>

## BEWERTUNGSOBJEKT II

Grundstück, Fl.Nr., Gemarkung:	Grundstück Fl.Nr. 2471/10 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, Heubischer Str. 61, 96465 Neustadt bei Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 46 m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt, Beschreibung:	<u>B) Garagengebäude</u> : grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach; 2 Kfz-Stellplätze; Baujahr unbekannt, vermutlich erfolgte Gebäudeerrichtung Mitte des 20. Jahrhunderts (ca. 1950/1960er Jahre)
Gewerbebetrieb/e:	z.Zt. keine gewerbliche Nutzung
Mieter / Pächter:	Kfz-Stellplätze vermietet lt. Miteigentümerin
Maschinen / Betriebseinrichtung:	keine
Baubehörl. Beschränk. / Besonderheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Innenbesichtigung des Garagengebäudes konnte nicht durchgeführt werden (Risikoabschlag wurde berücksichtigt)</li><li>- Zufahrt/Zugang über Fl.Nr. 2479/5 bzw. Fl.Nr. 2479/4</li></ul>
Küche / Zubehör:	kein werthaltiges Zubehör vorhanden
Energieausweis:	wurde nicht vorgelegt
Altlasten-Kataster:	keine Eintragung lt. Auskunft
Denkmalschutz:	keine Denkmal-Einstufung
Belastungen Abt. II:	siehe Grundbuchauszug
Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag:	14.03.2025
Ertragswert:	15.000,- EUR
Sachwert:	19.000,- EUR
<b>Verkehrswert (§ 194 BauGB):</b>	<b>14.000,- EUR (nach Risikoabschlag)</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Planungsrechtliche Merkmale**

#### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die Fläche der Grundstücke Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 als Wohnbaufläche (W) aus.

#### **Bebauungsplan**

Für das Gebiet, in dem sich die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 befinden, existiert nach Auskunft der Verwaltungsbehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Als Maßstab für die Zulässigkeit etwaiger Bauvorhaben dient hier § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

#### **Denkmalschutz**

Der bauliche Bestand der Grundstücke Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 der Gemarkung Neustadt bei Coburg ist gemäß der Recherche (Quelle: Bayerische Denkmalschutz-Atlas) nicht in der Liste der (Bau-) Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Abs. 2 BayDSchG aufgeführt. Ferner ist zu konstatieren, dass sich die Bewertungsgrundstücke nicht innerhalb eines Denkmalschutzbereichs (Denkmal-Ensemble gemäß Art. 1 Abs. 3 BayDSchG) bzw. nicht innerhalb eines Bodendenkmalbereichs befinden.

### **Sonstige Grundstücksmerkmale**

#### **Grundstückszuschnitt und Topographie**

Die Form des mit dem Wohngebäude bebauten Grundstücks Fl.Nr. 2471/5 der Gemarkung Neustadt bei Coburg ist als unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan) zu beschreiben. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 2471/5 steigt von der südwestlichen Seite in Richtung Nordosten an, es handelt sich somit um ein Süd-West-Hang-Grundstück. Das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück Fl.Nr. 2471/10 verfügt über eine nahezu rechteckige Form. Das Gelände des Grundstücks Fl.Nr. 2471/10 steigt leicht von Südwesten nach Nordosten an.

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 2471/5**

Straßen-/Wegefront (nordöstlich):	ca.	32 m
Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	38 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	32 m

#### **Grundstücksabmessungen Fl.Nr. 2471/10**

Grundstückstiefe (im Durchschnitt):	ca.	8 m
Grundstücksbreite (im Durchschnitt):	ca.	6 m

### **Baugrund, Schadstoffe und Altlasten**

Nach Auskunft der zuständigen Verwaltungsbehörde liegen für die Grundstücke Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 derzeit keine Eintragungen im Kataster nach Art. 3 Bay-BodSchG (sog. Altlastenkataster) vor. Von der Grundstückseigentümerseite wurden keine Informationen und Hinweise zu sanierungspflichtigen Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) erteilt. Hinweise auf besondere Baugrundverhältnisse bzw. eine mögliche Bodenkontamination waren zum Ortstermin augenscheinlich nicht erkennbar. Es wurden keine Überprüfungsmaßnahmen von Grund und Boden sowie keine Überprüfungsmaßnahmen der Baumaterialien bezüglich Altlasten, Schadstoffbelastungen, Verunreinigungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Auffüllungen, Parasiten, Kontaminationen, Gifte etc. durchgeführt. Grundlage für das Gutachten ist demzufolge der Zustand unbelasteter Grundstücke sowie eines unbelasteten baulichen Bestands.

### **Bauordnungsrecht**

Die Ermittlung des Verkehrswerts erfolgt auf Basis des tatsächlichen Gebäudebestandes. Eine Überprüfung hinsichtlich der Genehmigung durch die Baubehörde sowie die Gleichartigkeit des tatsächlichen Gebäudebestandes mit der Genehmigung durch die zuständige Behörde und dem herrschenden Bauordnungsrecht wurde nicht durchgeführt. Die Ermittlung des Verkehrswerts setzt die materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie Nutzungen voraus.

### **Überschwemmungsgefährdung**

Laut dem *Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern* besteht für den Bereich, in dem sich die zu bewertenden Grundstücke Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 der Gemarkung Neustadt bei Coburg befinden, keine Einstufung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Ebenso befinden sich die Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, so die Recherche.

### **Baulastenverzeichnis**

Im Freistaat Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.

### **Immissionen**

Die Bewertungsgrundstücke Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 befinden sich in einer Wohngebietslage, im südöstlichen Stadtbereich von Neustadt bei Coburg. Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 2471/5 grenzt mit der nordöstlichen Seite an die Bismarckstraße. Das Garagen-Grundstück Fl.Nr. 2471/10 befindet sich zwischen der Heubischer Straße im Süden sowie der Bismarckstraße im Norden und liegt etwas zurückgesetzt, in so genannter zweiter Reihe zur Heubischer Straße. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den Bewertungsgrundstücken Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 erfolgt von der Heubischer Straße kommend über das Nachbargrundstück Fl.Nr. 2479/5 bzw. über Fl.Nr. 2479/4. Die Verkehrslärmbelastung ist als überwiegend gering bis zeitweise mäßig einzustufen. Die bauliche Umgebung ist im Wesentlichen von Wohnanwesen (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser) geprägt. Nennenswerte Immissionen, die von umliegenden Grundstücken ausgehen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zu vernehmen. Störende Einflüsse aus gewerblichen Immissionen (Industrie- bzw. Handwerksbetriebe, Gaststätten etc.) sind nicht bekannt und zum Ortstermin auch nicht festgestellt worden.

### **Erschließungszustand**

Das Grundstück Bismarckstraße 2, Fl.Nr. 2471/5 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, gilt als ortsüblich erschlossen. Es bestehen, soweit die Recherche, übliche Anschlüsse für Strom, Telekommunikation, Gas, Wasserversorgung über kommunale Leitung, Abwasser in das öffentliche Kanalnetz sowie Zufahrt bzw. Zugang von öffentlichen Verkehrsflächen aus. Der Bewertung wird zu Grunde gelegt, dass zum Wertermittlungsstichtag keine Erschließungs- bzw. Verbesserungsbeiträge sowie Herstellungskosten anfallen. Grundsätzlich gilt, dass zukünftige öffentliche oder private Baumaßnahmen jederzeit entsprechende Beitragskosten nach sich ziehen können.

### **Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Das Bewertungsgrundstück Bismarckstraße 2, Fl.Nr. 2471/5, ist mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus mit integrierten Garagenstellplätzen bebaut. Gemäß vorliegender Unterlagen ist die Untergeschoss-Wohnung zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Erdgeschosswohnung wird von der Miteigentümerin zu Wohnzwecken genutzt. Die Wohnung der Obergeschossetage ist zum Wertermittlungsstichtag leer stehend bzw. ungenutzt. Das zu bewertende Grundstück Fl.Nr. 2479/10 ist vollständig mit einer Doppelgarage bebaut, deren Kfz-Stellplätze laut Hinweis der Miteigentümerin vermietet sind. Nach Auskunft der Eigentümer bestehen für die Bewertungsgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag – abgesehen von den genannten – keine weiteren Miet- bzw. Pachtverhältnisse.

### **Grunddienstbarkeiten / Rechte an Grundstücken**

Nach Auskunft des Grundbuchamts am Amtsgericht Coburg ist im Grundbuch von Neustadt bei Coburg Blatt 8055 lastend an den Flurstücken 2479/5 und 2479/4 in Abteilung II laufende Nr. 7 ein Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 2471/5 gemäß Bewilligung vom 17.05.2016 (URNr. 0749/2026) eingetragen. Weiterhin, so die Auskunft des Grundbuchamts, ist lastend am Flurstück 2479/5 ein Stromleitungs- und Stromzählerrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 2471/5 gemäß Bewilligung vom 29.01.2018 (URNr. VW 0132/2018) eingetragen.

### **Rechtliche Gegebenheiten**

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

## **Gebäude und Außenanlagen**

Die nachfolgenden Angaben beschränken sich auf die wesentlich verbauten bzw. augenscheinlich erkennbaren Rohbau- und Ausbaumaterialien bzw. Ausstattungsmerkmale. Es erfolgten keine Bauteilöffnungen oder ähnliche Untersuchungsmaßnahmen. Die Nennung der Rohbau- und Ausbaumaterialien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, gewisse Abweichungen können somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und der erfolgten Besichtigung, stellt sich der bauliche Bestand wie folgt dar:

### **A) Wohngebäude** (Fl.Nr. 2471/5)

#### **Typ und Baujahr**

Beim Bauwerk handelt es sich gemäß Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Planzeichnungen um ein freistehendes, zweigeschossiges, in Massivbauweise errichtetes, unterkellertes Dreifamilienhaus mit unausgebauter Dachgeschossetage. Das Wohngebäude wurde in mehreren Bauabschnitten errichtet. Das Bauwerk wurde ursprünglich um 1962/1963 als Wohn- und Geschäftshaus mit im Untergeschoss integrierten Busgaragen sowie Gewerberäumen im Erdgeschoss errichtet. Der Einbau einer Einliegerwohnung in zuvor gewerblich genutzte Erdgeschossräume erfolgte laut Planunterlagen um 1965. Gemäß Bauplanunterlagen wurde um 1971 an der südwestlichen Seite des Untergeschosses eine Bus-Doppelgarage in eingeschossiger Bauweise angebaut. Um 1981/1982 erfolgte eine Aufstockung bzw. der Anbau von Wohnräumen oberhalb der Bus-Doppelgarage. Laut Bauantragsunterlagen wurde um 1998 ein Großteil der bis dahin als Garage genutzten Untergeschossetage zu einer Einliegerwohnung (Nutzungsänderung) ausgebaut.

#### **Gliederung**

Der Haupteingang des Mehrfamilienhauses befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeseite. Das Wohngebäude weist drei Wohnungen auf, jeweils gelegen auf der Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Untergeschossetage. Die Erdgeschosswohnung verfügt über sechs Zimmer, einen zentral positionierten Flur, einen Dusche/WC-Raum, ein Badezimmer, einen Abstellraum, einen Heizungsraum, eine Essküche, eine Loggia, einen Wintergarten sowie einen Balkon. Die Obergeschosswohnung ist als 4-Zimmer-Einheit mit Küche, Badezimmer, WC-Raum, Balkon, Vorraum und Diele zu beschreiben. Die im Untergeschoss liegende 4-Zimmer-Wohneinheit verfügt über einen separaten Zugang an der nordwestlichen Gebäudeseite und zählt ein Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, einen Windfang, eine Küche, einen Abstellraum, einen Diele-/Flurbereich, ein Badezimmer, einen Dusche/WC-Raum sowie einen Waschraum. Die Wohnungen sind als abgeschlossene Wohneinheiten im Sinne der Nr. 5 Buchstabe a und b der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen (AVA) gemäß des § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohneigentumsgesetzes (WEG) einzustufen. Auf der Untergeschossetage befinden sich neben der Wohnung noch zwei von der nordwestlichen Seite aus befahrbare Garagenstellplätze. Der mittels Einschubleiter begehbare Dachboden ist unausgebaut und zu simplen Abstell- und Lagerzwecken nutzbar. Bezüglich der Raumaufteilung/-anordnung wird auf die Planzeichnungen in der Anlage des Gutachtens verwiesen. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass im Zuge der Ortsbesichtigung vereinzelt Abweichungen zwischen dem Planstand und dem tatsächlichen Gebäudebestand festgestellt werden konnten.

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

Fundament / Gründung:	Betonboden bzw. Stampf-/Betonfundamente
Außenwände:	Mauerwerk bzw. Massivwände (Gittersteine, Hohlblocksteine, Bims- bzw. Ziegelmauerwerk o.ä.)
Innenwände:	vorwiegend Mauerwerk bzw. Massivwände, teils Leichtbauwände
Geschossdecken:	überwiegend Massivdecken (Stahlbeton o.ä.) über KG (UG), EG, OG
Treppen:	EG – OG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer OG – DG: Massivtreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer
Dachform:	Satteldach (Hauptdach); tlw. Flachdach bzw. leicht geneigtes Pultdach (Erweiterung/Anbau südwestlich)
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl (Satteldach); Stahlbetondecke als Tragkonstruktion des Flachdaches (Erweiterung/Anbau südwestlich)
Dachdeckung/-abdichtung:	Falzziegeldeckung (Satteldach); tlw. Flachdach- bzw. Pultdachabdichtung mit Bitumenbahnen
Kamin/e:	mehrzügiger Kamin (eingeblicher Kaminkopf); einzügiger Kamin (gemauerter Kaminkopf)
Rinnen, Rohre:	überwiegend Metallausführung, tlw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	Lichtschächte; Balkonanbau mit Wintergarten auf Metallstützen; Markise; Balkon mit Geländer (südöstlich); auskragende Eingangsüberdachung (Haupteingang EG); Eingangspodest mit umlaufenden Stufen (Steinbelag) und Handläufen; Eingangsüberdachung (UG-Wohnung)

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

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich (teils mit Wärmedämmverbundsystem/WDVS bzw. Vollwärmeschutz); Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	UG-Wohnung überwiegend mit Fliesenbelag und Laminatbelag ausgestattet EG-Wohnung vorherrschend mit Fliesenbelag und Laminatbelag (tlw. auf Holzparkett) ausgestattet OG-Wohnung vorwiegend mit Teppichboden, Fliesenbelag und PVC-Belag ausgestattet
Wandverkleidung:	Wohnungen überwiegend verputzt (tlw. Trockenputz bzw. Gipskartonplatten) und gestrichen bzw. tapeziert, Teilbereiche mit Fliesenbelag o. ä. verkleidet
Decken- / Dachschrägenverkleidung:	Decken der Wohnungen vorwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, teils mit abgehängter Decke inkl. Einbauleuchten bzw. Gipskartonplatten verkleidet; Dachschrägen (Dachboden) unverkleidet
Türen / Tore:	UG-Eingangstüre weist Türelement mit Seitenteil (jeweils mit Strukturglasausschnitten) auf; EG-Haustürelement mit Strukturglasausschnitten; innen überwiegend Holztüren (unterschiedliche Ausführungen; z.T. mit Glasausschnitt) und Holzzargen; tlw. Metall- bzw. Glastürelemente; Garagen-Sectionaltore (mit Antrieb)
Fenster:	vorwiegend Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Kunststoff-Rollo; tlw. Holzfenster (älterer Zustand) mit Isolierverglasung
Sanitärausstattung:	UG-Wohnung: Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und zwei Waschbecken; Dusche/WC-Raum mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet; Küche weist zweckmäßig Anschlüsse auf; Waschraum mit Ausgussbecken und Waschmaschinenanschlüssen ausgestattet

EG-Wohnung: Dusche/WC-Raum mit Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken ausgestattet; Badezimmer verfügt über Dusche, Badewanne, wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten und Waschbecken; Küche weist zweckmäßig Anschlüsse auf

OG-Wohnung: Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken ausgestattet; WC-Raum verfügt über Stand-WC mit Druckspüler und Handwaschbecken; Küche weist zweckmäßig Anschlüsse auf

Elektroinstallation: vorwiegend Unterputzinstallation in zweckmäßiger bzw. baujahrüblicher Ausführung, tlw. Aufputzinstallation

Heizung: UG-Wohnung verfügt über Gas-Therme (Fabrikat Buderus) und wandhängende Heizkörper mit Thermostatventilen  
EG-Wohnung weist Gas-Heizung (Fabrikat Buderus Logano G 124; Bj. ca. 1980) und wandhängende Heizkörper mit Thermostatventilen auf; tlw. Elektroheizung in Wintergarten lt. Auskunft  
OG-Wohnung mit Gas-Heizung (Fabrikat Vaillant – Bj. 1995) und wandhängenden Heizkörpern mit Thermostatventilen ausgestattet  
Hinweis: Separate Gas-Zähler vorhanden

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

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

- Fassade bzw. Außenbauteile (Markise, Loggiageländer etc.) stellenweise mit markanten Witterungsmerkmalen behaftet
- Fassade und Fassadensockel weisen vereinzelt Flecken, Verfärbungen, schadhafte Anstrich o.ä. auf
- Kellerwände (UG – insb. Garagen) tlw. mit Feuchtigkeitsmerkmalen (Absandung des Anstrichs, Verfärbungen, Stockflecken, Putzschäden etc.) behaftet
- Plattenbelag des Balkons der EG-Whg. tlw. reparaturbedürftig (Randbereich)
- Steinplattenbelag des Eingangspodests mit umlaufenden Stufen (UG-Whg.) schadhaft – Platten tlw. gelöst, gebrochen etc.
- Ausbauelemente der OG-Wohnung (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidungen, Fenster- und Türelemente, Sanitärausstattung, Haustechnik-Installationen etc.) weisen teils Reparatur-, Renovierungs- bzw. Erneuerungsbedarf (erheblicher Verschleiß, schadhafter Zustand etc.) auf
- Metallteile (Balkongeländer etc.) vereinzelt mit Korrosionsmerkmalen behaftet
- lt. Miteigentümerin ist die Gas-Heizung der OG-Wohnung erneuerungsbedürftig

Hinweis: Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Bau-

mängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, bauphysikalische Gegebenheiten, Brandschutz etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten sowie eine Überprüfung der Haustechnik bzw. technischen Anlagen und der Raumlufte ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

#### **Energetische Qualität / Energieausweis**

Im „Gesetz zur Einsparung von Energie und Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“, vereinfacht „Gebäudeenergiegesetz (GEG)“, ist alles geregelt, was bei einer Altbausanierung oder einem Neubau zu berücksichtigen ist, um einem Mindeststandard an Energieeffizienz zu entsprechen. Das aktuell gültige GEG, in dem die drei vorgenannten Gesetze und Richtlinien zusammengeführt worden sind, gilt grundsätzlich für Gebäude, die beheizt oder gekühlt werden und richtet sich vor allem an Bauherren und Immobilieneigentümer. Ein erbetener Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

#### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung ist im Wesentlichen als baujahrsüblich, zweckmäßig und funktional einzustufen. Es bestehen vereinzelt Durchgangszimmer bzw. „gefangene Räume“. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

#### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist als solide, der Pflegezustand als durchschnittlich zu beschreiben. Die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind als positiv einzustufen. In Teilbereichen weist das Wohngebäude Instandhaltungsrückstand sowie Modernisierungs- und Renovierungsbedarf (insb. Obergeschoss-Wohnung) auf.

### **B) Garagengebäude** (Fl.Nr. 2471/10)

#### **Typ, Gliederung und Baujahr**

Das Bauwerk ist gemäß Außenbesichtigung als grenzseitig stehendes, eingeschossiges, nicht unterkellertes, in Massivbauweise errichtetes Garagengebäude mit leicht geneigtem Pultdach zu beschreiben. Das Garagengebäude gliedert sich mit der südöstlichen Seite an das benachbarte Wohngebäude Hs.Nr. 61 an und weist zwei von Südwesten, über Grundstück Fl.Nr. 2479/5 befahrbare Kfz-Stellplätze auf. Nordwestlich und nordöstlich ist an das Garagengebäude ein Überdachungsbauwerk angebaut, durch das die Zufahrt bzw. der Zugang zum Grundstück Fl.Nr. 2471/5, von der Heubischer Straße aus kommend, erfolgt. Das Baujahr des Garagengebäude ist unbekannt, vermutlich erfolgte die Gebäudeerrichtung Mitte des 20. Jahrhunderts (ca. 1950/1960er Jahre).

**Rohbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fundamente / Gründung:	Betonfundamente; Betonboden
Wände:	Mauerwerk bzw. Massivwände
Deckenkonstruktion:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt
Dachkonstruktion:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt
Dachform:	Pulldach, leicht geneigt
Dachdeckung/-abdichtung:	Flachdachabdichtung (Foliendach o.ä.)
Rinnen, Rohre:	Metall- bzw. Kunststoffausführung
Besondere Bauteile:	--

**Ausbau** (Angaben nach Augenschein – soweit erkennbar – bzw. aus vorhandenen Unterlagen)

Fassade:	vorherrschend Putzfassade mit Anstrich; Fassadensockel abgesetzt
Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt
Wandverkleidungen/-beläge:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt
Decken- /Dachschrägenverkleidung:	keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt
Türen / Tore / Fenster:	Sectionaltore

Installation: keine Angabe möglich, da keine Innenbesichtigung durchgeführt

### **Augenscheinliche Baumängel und Bauschäden bzw. Restarbeiten**

Der unterzeichnende Sachverständige konnte im Rahmen der Außenbesichtigung keine nennenswerte Baumängel, Bauschäden bzw. Restarbeiten feststellen.

Hinweis: Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Es waren augenscheinlich keine Anzeichen für Hausschwamm ersichtlich. Beim vorliegenden Gutachten handelt es sich nicht um ein Bauschadens- bzw. Baumängelgutachten, d.h. es wurden keine spezifischen Untersuchungsmaßnahmen der Bausubstanz (Statik, Feuchtigkeitsisolierung, Brandschutz, bauphysikalische Gegebenheiten etc.) vorgenommen. Die Baubeschreibung bzw. die Nennung der Baumängel und Bauschäden basiert vorwiegend auf Augenschein und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel, Statik, Schadstoffe/Raumgifte und Schädlinge respektive Parasiten etc. sowie eine Überprüfung der technischen Anlagen und der Raumluft ist nicht Gegenstand des Auftrages und wurde somit nicht durchgeführt.

### **Raumfunktionalität / Grundrissgestaltung**

Die Grundrissgestaltung bzw. Raumgliederung ist – soweit von außen einschätzbar – als zweckmäßig zu beschreiben. Ein Anlass für eine wirtschaftliche Wertminderung (Abzug i.S. § 8 Abs. 2 ImmoWertV) ist nicht gegeben.

### **Gesamturteil**

Die Gebäudesubstanz ist – soweit von außen erkennbar – als solide, der äußere Pflegezustand als gut zu beschreiben. Zu etwaigen Restarbeiten bzw. vorhandenen Baumängeln/Bauschäden kann auf Grund der nicht durchgeführten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

### **Außenanlagen**

Ver- und Entsorgungsanlagen: Das Anwesen, bestehend aus Fl.Nr. 2471/5 und Fl.Nr. 2471/10 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, ist mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Netz (Wasser, Kanal, Strom etc.) angeschlossen.

Wege und Flächen, Sonstiges: Die Hoffläche und die Wegeflächen sind überwiegend mit Betonpflaster befestigt. Die Freifläche ist im Wesentlichen als Ziergarten mit Rasenfläche, Pflanzbestand (Bäume, Sträucher, Büsche etc.), Pergola und Pflanzbeeten sowie mit massiver Geländestützmauer und Geländetreppe angelegt. In der südlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 2471/5

befindet sich ein kleines, in Massivbauweise errichtetes Nebengebäude (Lager- und Abstellfläche) mit Unterkellerung und leicht geneigtem Pultdach, das um 1941 als Luftschutzraum-Gebäude errichtet wurde. Entlang der Bismarckstraße ist das Grundstück Fl.Nr. 2471/5 mit einem Holzzaun nebst Holztürchen eingefriedet. Teilweise besteht eine Grundstückseinfriedung mit einem Holzschrenzzaun. In der westlichen Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 2471/5 besteht eine Überdachung bzw. ein überdachtes Durchfahrtsbauwerk (baulich verbunden mit Garagengebäude Fl.Nr. 2471/10).

Gesamturteil:

Der Außenbereich ist zweckmäßig angelegt. Vereinzelt besteht Reparaturstau (Holzzaun tlw. schadhaft).

## Verkehrswert

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 2471/5

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>529.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>573.000,- EUR</b>

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse: Grundstück Fl.Nr. 2471/10

<b>Ergebnis des Ertragswertverfahrens</b>	<b>15.000,- EUR</b>
<b>Ergebnis des Sachwertverfahrens (marktangepasster Wert)</b>	<b>19.000,- EUR</b>

### **Marktsituation und Besonderheiten**

Nach Abwägung der Kriterien Lage, Beschaffenheit, Gebäudekonstellation und Zustand sind die als wirtschaftliche Einheit einzustufenden Bewertungsobjekte Bismarckstraße 2 (Fl.Nr. 2471/5) und Heubischer Str. 61 (Fl.Nr. 2471/10) in 96465 Neustadt bei Coburg zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich bis mäßig marktgängig zu beurteilen. Als positive Kriterien des Dreifamilienhausanwesens sind die solide Bauweise, die große Grundstücksfläche des Anwesens sowie die umfangreiche Wohnfläche von rd. 495 m<sup>2</sup> anzuführen. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass in der Erdgeschosswohnung in jüngerer Vergangenheit vereinzelt Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Erwähnenswert ist ferner, dass die Obergeschosswohnung gewissen Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf aufweist. Der Verkehrswert der Bewertungsobjekte leitet sich aus dem ermittelten Ertragswert ab. Der Verkehrswert des Mehrfamilienhausgrundstücks Fl.Nr. 2471/5 wird, abgeleitet aus dem Ertragswertergebnis, zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 529.000,- EUR geschätzt. Da eine Innenbesichtigung des Garagengebäudes auf Grundstück Fl.Nr. 2471/10 nicht durchgeführt wurde, wird ein Risikoabschlag in Höhe von rund fünf Prozent für erforderlich erachtet. Der Verkehrswert des Garagengrundstücks Fl.Nr. 2471/10 wird somit, abgeleitet aus dem Ergebnis des Ertragswertverfahrens, unter Berücksichtigung des Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag auf rd. 14.000,- EUR (15.000,- EUR abzgl. 5 % = 14.250,- EUR) geschätzt. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale werden die ermittelten Verkehrswerte nach sachverständiger Einschätzung für adäquat eingestuft.

### **Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 2471/5**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Coburg von Neustadt bei Coburg Blatt 10304 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2471/5 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, Bismarckstraße 2, 96465 Neustadt bei Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 1.193 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025, auf rund:

# 529.000,- EUR

(in Worten: fünfhundertneunundzwanzigtausend Euro)

**Verkehrswert (Marktwert): Grundstück Fl.Nr. 2471/10**

Nach Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände, schätze ich den Verkehrswert (Marktwert) des im Grundbuch des Amtsgerichts Coburg von Neustadt bei Coburg Blatt 10304 eingetragenen Grundstücks Fl.Nr. 2471/10 der Gemarkung Neustadt bei Coburg, Heubischer Straße 61, 96465 Neustadt bei Coburg, Gebäude- und Freifläche zu 46 m<sup>2</sup>, abgeleitet aus dem ermittelten Ertragswert, ohne die Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Belastungen, nach Abzug eines Risikoabschlags, zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2025, auf rund:

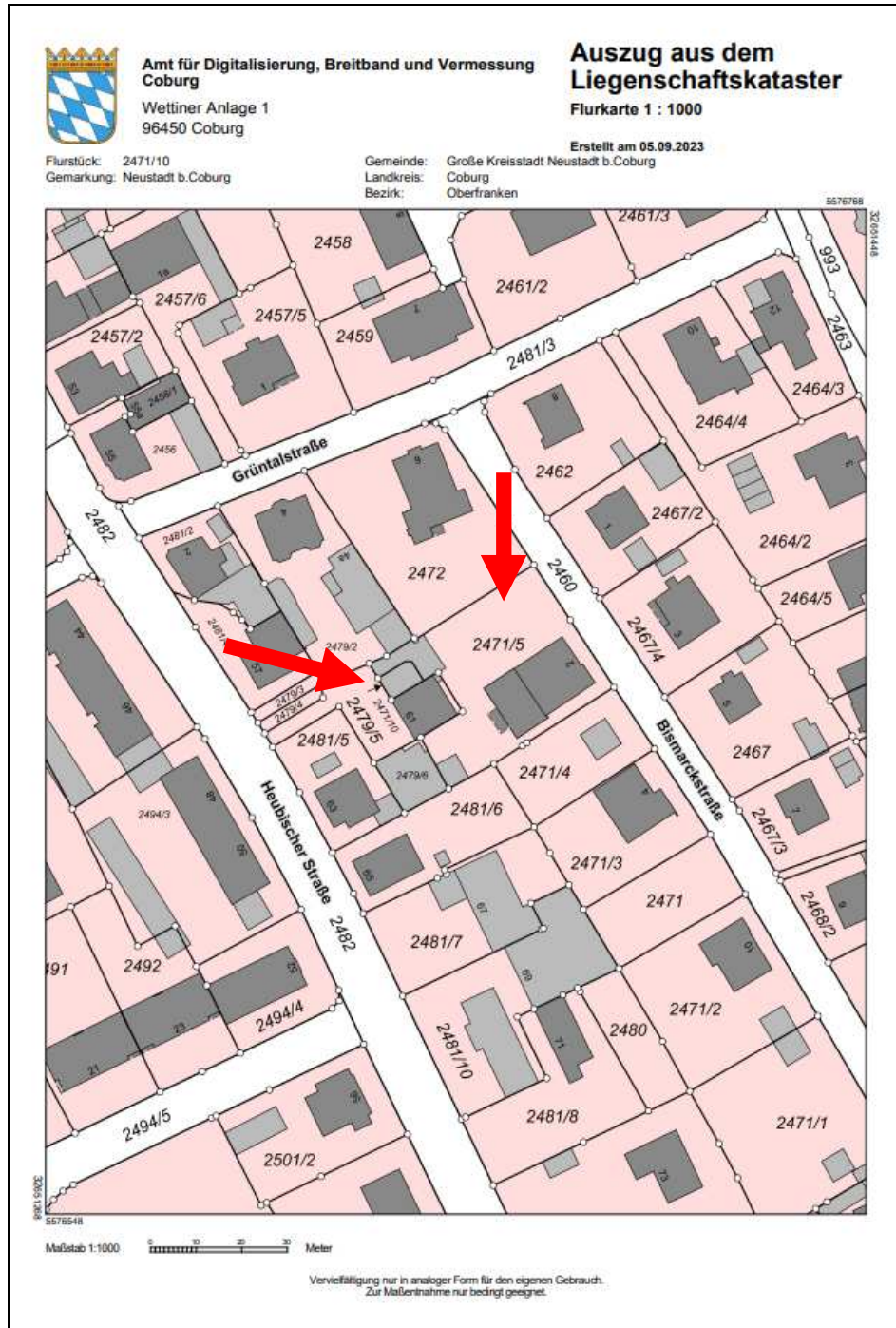
**14.000,- EUR**


(in Worten: vierzehntausend Euro)

Hinweis: Eine Innenbesichtigung der Garage (Fl.Nr. 2471/10) wurde nicht durchgeführt. Eintragungen aus Abt. II des Grundbuchs wurden wertmäßig nicht berücksichtigt. Die Werte von Inventar, Mobiliar, Kücheneinbauten, Maschinen und Anlagen, Zubehör etc. wurden im o.g. Verkehrswert ebenso nicht berücksichtigt. Ferner ist anzumerken, dass die Objektbeschreibung nach Augenschein bzw. gemäß den vorhandenen Unterlagen erfolgte. Es wurden keine Bauteiluntersuchungen (Parasiten, Schadstoffe, Raumgifte, Statik, Brandschutz etc.), keine Überprüfung der Gebäudetechnik sowie keine Altlastenuntersuchung von Grund und Boden durchgeführt. Die Angabe der Raum- bzw. Flächenmaße erfolgt unverbindlich und ohne Gewähr. Ein lastenfreier Zustand wird dem Ergebnis zu Grunde gelegt. Aus statistischen Gesichtspunkten muss für Verkehrswerte ein Toleranzbereich von bis zu ca. 10 % angenommen werden. Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch berechnet werden. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung. Den Usancen des Grundstücksverkehrs folgend, wird das Ergebnis der Verkehrswertermittlung entsprechend gerundet.

## Anlagen

### Lageplan (ohne Maßstab)





## Legende zur Flurkarte

### Flurstück

- Flurstücksgrenze
- 3285** Flurstücksnummer
- Zusammengehörnde Flurstücksteile
- Nicht festgestellte Flurstücksgrenze
- Abgemarkter Grenzpunkt
- Grenzpunkt ohne Abmarkung
- Grenzpunkt, Abmarkung nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

### Gebietsgrenze

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

### Gesetzliche Festlegung

- Bodenordnungsverfahren

### Gebäude

- Wohngebäude
- Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
- Umspannstation
- Gebäude für öffentliche Zwecke
- Gebäude mit Hausnummer
- HsNr. 20** Lagebezeichnung mit Hausnummer; Gebäude im Kataster noch nicht erfasst, bzw. noch nicht gebaut

### Tatsächliche Nutzung

- Wohnbaufläche, Fläche gemischter Nutzung  
Fläche besonderer funktionaler Prägung
- Industrie- und Gewerbefläche
- Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche  
Friedhof
- Landwirtschaft  
Ackerland
- Landwirtschaft  
Grünland
- Straßenverkehr, Weg, Bahnverkehr,  
Schiffsverkehr, Platz
- Wald
- Gehölz
- Fließgewässer
- Stehendes  
Gewässer
- Unkultivierte  
Fläche
- Hafenbecken
- Sumpf
- Moor
- Spielplatz /  
Bolzplatz
- Wildpark
- Flugverkehr /  
Segelfluggelände
- Parkplatz
- Campingplatz
- Park

### Geodätische Grundlage

Amtliches Lagerreferenzsystem ist das weltweite Universale Transversale Mercator-System – **UTM**


Bezugssystem ist ETRS89; Bezugsellipsoid: GRS80 mit 6°-Meridianstreifen; Bayern liegt in den Zonen 32 und 33; **32689699,83 (E)** Rechtswert in Metern mit führender Zonenangabe

**5338331,78 (N)** Hochwert in Metern (Abstand vom Äquator)

### Hinweis

Unsere ausführliche Legende finden Sie unter <https://www.geodaten.bayern.de/flurkarte/legende.pdf> oder schnell und einfach mit unserem QR-Code.

Ein Service der Bayerischen Vermessungsverwaltung.



## Fotodokumentation



Bild 1: Blick auf das Wohngebäude von Norden



Bild 2: Nord-Ost-Ansicht



Bild 3: Ost-Ansich



Bild 4: Nord-West-Ansicht



Bild 5: Süd-West-Ansicht der Zufahrt Fl.Nr. 2471/5 und der Garage Fl.Nr. 2471/10

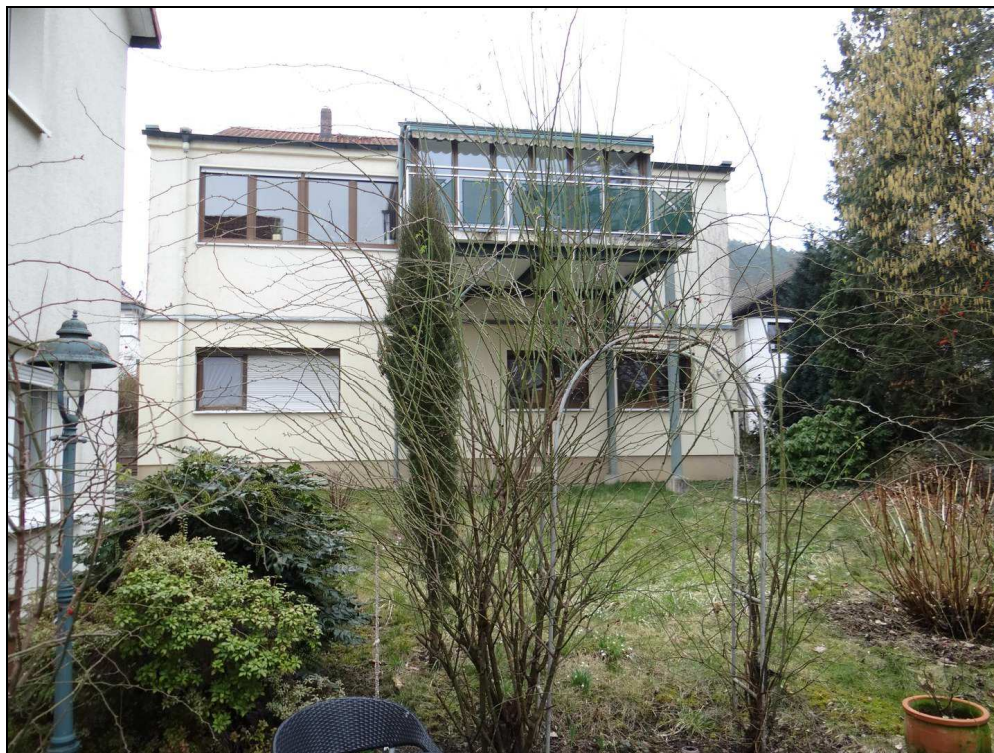


Bild 6: Süd-West-Ansicht Wohngebäude