



**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 Carport**

bebaute Grundstück



Gemarkung Wiesenfeld bei Coburg | Flurstück 275/20 | Maasrangen 2a | 96484 Meeder

**BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT**

**301.000 €**

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 3 K 63/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 20. Oktober 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.....                  | 5  |
| 2.5 | Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....                           | 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.....                                     | 7  |
| 4   | Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten .....          | 10 |
| 4.1 | Aktuelle Nutzung und Mieterträge .....                                         | 10 |
| 4.2 | Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten ..... | 10 |
| 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. 275/20, Gemarkung Wiesenfeld bei Coburg, Gemeinde Meeder, bebaut mit einem Einfamilienhaus nebst Carport. Das Wohngebäude wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Östlich an das Wohnhaus wurde ein Carport in Holzbauweise mit Flachdach angebaut.</p> <p><u>Hinweis:</u> Zur Ortsbesichtigung konnten die baulichen Anlagen <u>nicht</u> von innen besichtigt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Objektanschrift                                                     | Maasrangen 2a   96484 Meeder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Grundbuch                                                           | <p>Amtsgericht Coburg   Grundbuch von Wiesenfeld bei Coburg   Blatt 741<br/>Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 3: Flurstück 275/20, Maasrangen 2a;<br/>Gebäude- und Freifläche zu 584 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Baujahr<br>(lt. Luftbilddaufnahmen und Eindrücken zum Ortstermin)   | <p>Wohnhaus vermtl. um 2003<br/>Carport vermtl. um 2007</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                            |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Derzeitige Nutzung                                                  | <p>Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten <b>nicht von innen</b> besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                            |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Bruttogrundfläche (BGF)<br>Wohnfläche (WoFl)<br>Nutzfläche (Nutzfl) | <p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen und des Katasterplans. 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 mit einem 1/4-Flächenanteil berücksichtigt.</p> <table><tr><td>Grundstück Flst. 275/20<br/>Einfamilienhaus</td><td>Bruttogrundfläche<br/>(BGF)</td><td>Wohnfläche<br/>(WoFl)</td><td>Nutzfläche<br/>(Nutzfl)</td></tr><tr><td>Kellergeschoss</td><td>ca. 75 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. 78 m<sup>2</sup></td><td>ca. 62 m<sup>2</sup></td><td>ca. 0 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Dachgeschoss</td><td>ca. 78 m<sup>2</sup></td><td>ca. 45 m<sup>2</sup></td><td>ca. 0 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Einfamilienhaus gesamt:</td><td>ca. 231 m<sup>2</sup></td><td>ca. 107 m<sup>2</sup></td><td>ca. 59 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td>Carport:</td><td>ca. 35 m<sup>2</sup></td><td>ca. 0 m<sup>2</sup></td><td>ca. 35 m<sup>2</sup></td></tr></table> | Grundstück Flst. 275/20<br>Einfamilienhaus | Bruttogrundfläche<br>(BGF) | Wohnfläche<br>(WoFl) | Nutzfläche<br>(Nutzfl) | Kellergeschoss | ca. 75 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | ca. 59 m <sup>2</sup> | Erdgeschoss | ca. 78 m <sup>2</sup> | ca. 62 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | Dachgeschoss | ca. 78 m <sup>2</sup> | ca. 45 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | Einfamilienhaus gesamt: | ca. 231 m <sup>2</sup> | ca. 107 m <sup>2</sup> | ca. 59 m <sup>2</sup> | Carport: | ca. 35 m <sup>2</sup> | ca. 0 m <sup>2</sup> | ca. 35 m <sup>2</sup> |
| Grundstück Flst. 275/20<br>Einfamilienhaus                          | Bruttogrundfläche<br>(BGF)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Wohnfläche<br>(WoFl)                       | Nutzfläche<br>(Nutzfl)     |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Kellergeschoss                                                      | ca. 75 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ca. 0 m <sup>2</sup>                       | ca. 59 m <sup>2</sup>      |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Erdgeschoss                                                         | ca. 78 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ca. 62 m <sup>2</sup>                      | ca. 0 m <sup>2</sup>       |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Dachgeschoss                                                        | ca. 78 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ca. 45 m <sup>2</sup>                      | ca. 0 m <sup>2</sup>       |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Einfamilienhaus gesamt:                                             | ca. 231 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ca. 107 m <sup>2</sup>                     | ca. 59 m <sup>2</sup>      |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Carport:                                                            | ca. 35 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ca. 0 m <sup>2</sup>                       | ca. 35 m <sup>2</sup>      |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Zubehör gem. § 97 BGB                                               | <p>Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Zur Außenbesichtigung war kein Zubehör i. S. d. § 97 BGB ersichtlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |
| Besonderheiten:                                                     | <p>Die baulichen Anlagen konnten <b>nur dem äußeren Anschein nach</b> und <b>nicht von innen besichtigt</b> werden. Für die Unwägbarkeiten des inneren Zustandes der Gebäude wurde ein entsprechend angemessener Abschlag in der Ermittlung des Verkehrswerts berücksichtigt (siehe hierzu Abschnitt 9).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                            |                            |                      |                        |                |                       |                      |                       |             |                       |                       |                      |              |                       |                       |                      |                         |                        |                        |                       |          |                       |                      |                       |

## 2 Beschreibung des Grundstücks

### 2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Coburg | Grundbuch von Wiesenfeld bei Coburg | Blatt 741

#### Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 3: Flurstück 275/20; Maasrangen 2a, Gebäude- und Freifläche zu 584 m<sup>2</sup>

#### Erste Abteilung

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

#### Zweite Abteilung

lfd. Nr. 1: Schmutz- und Regenwasserleitungsrecht für Gemeinde Meeder; gemäß Bewilligungen vom 30.05.2003 und vom 15.03.2004 -URNr. 1058-H-2003 und URNr. 406-H-2004 Notar Dr. Heil, Coburg-; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 02.12.2004.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 3 K 63/25); eingetragen am 30.07.2025.

Hinweise: Der unbelastete Verkehrswert i. S. d. § 74a ZVG wird ohne Berücksichtigung der Belastungen durch Eintragungen aus Abteilung II des Grundbuches ausgewiesen. Unter Abschnitt 8.5 werden die Werte der Belastungen durch Grundbuchrechte gesondert ermittelt und vom Verkehrswert getrennt ausgewiesen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk (lfd.Nr. 2) bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für die Eigentümer. Die Eigentümer können nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d.h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

#### Dritte Abteilung

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und sind daher in dieser Schätzung unbeachtlich. Die Ausführungen zur dritten Abteilung des Grundbuches (Schuldverhältnisse) werden im vorliegenden Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt, liegen dem Unterzeichner aber in schriftlicher Form vor.

### 2.2 Lagebeschreibung

Ort: Meeder ist eine Gemeinde im oberfränkischen Landkreis Coburg, im Bundesland Bayern. Meeder liegt ca. 7 km nordwestlich des Oberzentrums Coburg und besteht neben dem Gemeindeort aus weiteren 15 Ortsteilen mit insgesamt ca. 3.493 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Die oberfränkischen Kreisstädte Kronach, Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sind in einem Umkreis von 30 km Luftlinie erreichbar. Die Bundesautobahn A 73 bildet den östlichen Abschluss des Gemeindebereichs von Meeder. In der Gemeinde Meeder befinden sich eine allgemeinbildende Schule und drei Kindertageseinrichtungen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024).

Nähere Umgebung: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Wiesenfeld, ca. 2 km südlich von Meeder. Innerhalb von Wiesenfeld positioniert sich das Grundstück im nordwestlichen Ortsbereich, im Wohngebiet Maasrangen. Das nähere Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauungen aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern, in offener, ein- bis zweigeschossiger

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | Bauweise. Es liegt überwiegend der Wohngebietscharakter eines älteren Neubaugebietes in Ortsrandlage vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Straße:            | Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße Maasrangen gesichert, die entlang der südlichen Grundstücksgrenzen verläuft. Die Straße Maasrangen ist eine Ortsnebenstraße und dient der Erschließung des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege sind einseitig vom Straßenverlauf vorhanden.                                                                                                                                                                           |
| Verkehrsanbindung: | Die Gemeinde Meeder ist durch eine Regionalbahnlinie und durch eine Überlandbusverbindung an die benachbarten Städte Bad Rodach und Coburg angeschlossen. Vom Bahnhof Coburg aus bestehen mit RE- und ICE-Anschlüssen weiterführende öffentliche Verbindungen zu überregionalen Zielen. Zugang zum überregionalen Straßenverkehr bietet insbesondere die Bundesautobahn A 73, deren Anschlussstelle sich im Umkreis von ca. 8 km Entfernung befinden. Insgesamt besteht eine mittlere bis gute Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.                  |
| Immissionen:       | Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet ist entsprechend mit geringen bis durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wohnlage:          | Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind teils in der Gemeinde Meeder selbst sowie in nächst größeren Ortschaften vorhanden. Mittel- und langfristigen Bedarfsgüter sind im benachbarten Oberzentrum Coburg im Umkreis von rd. 7 km erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich von Meeder elementar gegeben. Weiterführende Schulen und Infrastruktureinrichtungen sind im Oberzentrum Coburg erreichbar. Es liegt insgesamt eine mittlere, ländlich geprägte Wohnlage vor. |

### 2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Gemeinde Meeder richtet sich das Baurecht für das Bewertungsgrundstück nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans). Eine evtl. zukünftige Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ein qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB liegt dann vor, wenn mindestens die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Wiesenfeld Steig- und Erbisäcker West II, rechtsverbindlich seit dem 05.07.1995. Die Festsetzungen für das Gebiet um das Bewertungsgrundstück lauten, WA (Allgemeines Wohngebiet), II Vollgeschosse (EG und DG), GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl), GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl), offene Bauweise, SD - WD (Satteldach, Walmdach), Dachneigung 32-48°. Sonstige Festsetzungen gem. zeichnerischer Darstellung und textlicher Ergänzungen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung kann von einem Bestandsschutz des Grundstücks und der aufstehenden Gebäude ausgegangen werden, so dass auch weiterhin vom bestehenden Maß und Art der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann. 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. Die vorhandene Balkonanlage wurde, soweit bekannt und ersichtlich, ohne baurechtlichen Bauantrag erweitert.

### 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 |

Nach Angaben der Gemeinde Meeder bestehen zum Wertermittlungsstichtag Ausstände hinsichtlich kommunaler Abgaben. Nähere Angaben zur Höhe der Ausstände gehen der Auftraggeberin in gesonderten Schreiben zu. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

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

## 2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

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

Nach Auskunft des Landratsamt Coburg sind für das Bewertungsgrundstück Flst. 275/20 keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landkreises Coburg bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Altlasten ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. nähere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

|              |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| Topographie: | Grundstück mit leichter Hanglage in südlicher Richtung         |
| Form:        | Grundstück parallelogrammförmig geschnitten                    |
|              | Mittlere Grundstücksbreite ca. 20 m                            |
|              | Mittlere Grundstückstiefe ca. 28,5 m                           |
|              | Grundstücksgröße ca. 584 m <sup>2</sup> (gem. Grundbuchauszug) |

## 2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz (Bayern-Atlas/Denkmalschutz) bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben. Laut Auskunft der Gemeinde Meeder befindet sich das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

## 2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 275/20 ist mit einem Einfamilienhaus nebst Carport bebaut. Die Lage im ländlichen Ortsteil Wiesenfeld, im Gebiet der Gemeinde Meeder, ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von ca. 584 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. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB, im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist somit 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 Flst. 275/20 in der Gemarkung Wiesenfeld bei Coburg ist mit einem Einfamilienhaus nebst Carport bebaut. Das Wohnhaus wurde vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Östlich an das Wohnhaus wurde ein Carport in Holzbauweise mit Flachdach angebaut.

Die baulichen Anlagen konnten zum Besichtigungstermin nicht betreten werden. Nach dem äußeren Anschein und den Planunterlagen, sind im Kellergeschoss zwei Kellerräume, eine Waschküche, ein Heizungsraum und ein Treppenhausflur vorhanden. Laut Planunterlagen gelangt man nach dem Hauseingang an der Ostfassade in einen Windfangbereich, mit Zugängen zu einem Gäste-WC, einem Abstellraum und zu einer Treppenhausdiele. Von der Diele aus erreicht man eine Küche, ein Wohn- und Esszimmer sowie über die Treppenläufe das Kellergeschoss und das Dachgeschoss. Vom Essbereich aus hat man Zugang zu einer Terrassenfläche an der Südfassade. Im Dachgeschoss gelangt man lt. Planunterlagen vom Treppenaufgang in einen zentralen Flurbereich, mit Zugängen zu zwei Kinderzimmern, einem Badezimmer und zu einem Schlafzimmer. Vom Flur aus hat man lt. Planunterlagen über eine Deckenluke und Einschubtreppe Zugang zu einem niedrigen Spitzboden über dem Dachgeschoss.

Zum tatsächlichen inneren Aufbau des Wohnhauses können keine Aussagen getroffen werden. Vor einer Vermögensdisposition wird den Interessenten empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

#### 3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

##### Konstruktion:

|             |                                                                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp: | Wohnhaus, vermtl. Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. |
| Baujahr:    | Wohnhaus vermtl. um 2003<br>Carport vermtl. um 2007                                                                      |
| Fundament:  | Baujahrestypisch vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton.                                              |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Außenwände:         | Vermtl. Mauerwerkswände, Fassaden verputzt und gestrichen. Lt. Planunterlagen ist eine Außenwärmedämmung eingezeichnet, nach den Eindrücken zur Ortsbesichtigung liegt diese nicht vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Innenwände:         | Keine Innenbesichtigung möglich. Lt. Planunterlagen vermtl. Mauerwerkswände ggf. in Teilbereichen auch Trockenbauelemente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Böden/Decken:       | Keine Innenbesichtigung möglich. Baujahrestypisch vermtl. Bodenplatte aus Stahlbeton, lt. Planunterlagen Geschossdecken aus Stahlbeton mit Estrichaufbau, Decke über dem Dachgeschoss als Holzbalkendecke im Bereich der Kehlbalkenlage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dach:               | Satteldach, Dacheindeckung lt. Planunterlagen aus Betondachsteinen, Dachrinnen und Regenfallrohre vermtl. aus Zinkblech, Schornsteinkopf mit Einblechung, Sat-TV Empfangsanlage auf der Dachfläche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Treppen:            | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Laut Planunterlagen Holzfertigtreppe als Zweiholmtreppe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Balkon / Terrasse:  | Terrassenfläche an der Südfassade, angelegt mit Betonsteinpflaster, Pergolaüberdachung vermtl. aus Leichtmetallprofilen und Stoffsegeln.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Außenanlagen:       | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden</li><li>- Terrassenfläche mit Betonsteinpflaster und Pergolaüberdachung angelegt</li><li>- Gartenflächen mit Rasen, Busch- und Baumbewuchs</li><li>- Gartengerätehütte in Holzkonstruktion mit Pultdach</li><li>- Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Kunststoff, mit Strickmetallgitterabdeckung</li><li>- Kiesfilterschüttungen entlang der Fassade</li><li>- Zufahrt mit Betonsteinpflaster angelegt</li><li>- Sichtschutzelemente aus Holz</li><li>- Grundstückseinfassungen mit Pflanzringen aus Betonfertigteilen und Heckenpflanzungen</li><li>- etc.</li></ul> <p>Außenanlagen in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen sind in Teilbereichen vorhanden.</p> |
| Garage/Stellplatz:  | Carport östlich vom Wohnhaus, Holzkonstruktion, Flachdach mit Randeinblechung, Dacheindeckung vermtl. aus Bitumenbahnen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ausstattung:</b> | Hinweis: Die baulichen Anlagen konnten <b>nicht von innen</b> besichtigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Böden:              | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Decken:             | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Wände:              | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Fenster:            | Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Ursprungsbaujahr um 2003, Außenverschattungen über Kunststoffrollläden, Außenfensterbänke vermtl. aus eloxiertem Alublech.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Haustüre:           | Hauseingangstüre an der Ostfassade des Wohnhauses, ausgeführt als Holzrahmentüre mit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | Holztürblatt und kleinem Glasausschnitt.                                                                                                                                                                                                         |
| Innentüren:         | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich.                                                                                                                                                                                          |
| Heizung/Warmwasser: | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. An der Dachfläche ein Schornsteinkopf mit zwei sichtbaren Auslässen.                                                                                                                     |
| Elektro:            | Aufgrund fehlender Innenbesichtigung nicht ersichtlich. Es wird aufgrund des allgemeinen Zustandes der baulichen Anlagen sowie des Eindrucks während der Ortsbesichtigung von einer mittleren Elektroausstattung des Baujahres 2003 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 Sanitärausstattung des Baujahres 2003 ausgegangen. |

**Objektbeurteilung:**

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Haustechnik:                                                    | - Vermtl. Mauerwerksfassaden, keine zusätzliche Außenwärmedämmung ersichtlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Energetische Betrachtung                                        | - Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen ausgeführt<br>- Keine Solar- oder Photovoltaikpaneele ersichtlich<br>- Energieausweis nicht vorhanden bzw. nicht einsehbar                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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 des Baujahres 2003, ohne weitere Modernisierungen, ausgegangen.                                                                                                              |
| Besonnung, Belichtung:                                          | - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben<br>- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen<br>- Garten- und Terrassenflächen mit Ausrichtung nach Süden und Westen<br>- Satteldachfläche mit einer Hauptdachfläche nach Süden für Solarenergiegewinnung nutzbar                                                                                 |
| Zustandsmerkmale:<br>Bauliche Schäden,<br>Instandhaltungsmängel | Das Gebäude konnte zur Ortsbesichtigung <b>nicht von innen besichtigt</b> werden. Die 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). |

Die Grundsubstanz des Wohnhauses stammt vermtl. in weiten Bereichen aus dem Ursprungsbaujahr um 2003. An den baulichen Außenflächen und den Außenanlagen sind teilweise gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen vorhanden. Bei der Ortsbesichtigung waren, unter anderem, folgende Auffälligkeiten ersichtlich: <sup>1</sup>

<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 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.

- Grundstückseinfriedungen mit Betonringen mit Setzungsanzeichen
- Gepflasterte Grundstückszufahrt und Grundstückswege mit Setzungsschäden und Reinigungsbedarf
- Lichtschachtaufsatz neben der Terrasse mit Beschädigung
- Gartengerätehaus mit Anstrichbedarf
- Sichtschutzelemente aus Holz mit Beschädigung
- Holzrahmenfenster mit Anstrich-/Instandsetzungsbedarf
- Ortgangsparren nach Westen mit Anstrichbedarf
- 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:

- Einfamilienhaus mit Baujahr vermtl. um 2003
- Nach äußerem Anschein typische Architektur- und Baugestaltung der frühen 2000er Jahre
- Circa 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Kellergeschoss als Nutzfläche vorhanden
- Soweit ersichtlich, keine Barrierefreiheit gegeben
- Carport mit einem Pkw-Stellplatz vorhanden
- Terrassen- und Gartenflächen vorhanden
- Objektnutzung für Familien im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt möglich
- Insgesamt gute bis sehr gute Wohnqualität möglich

## 4 Beschreibung und Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

### 4.1 Aktuelle Nutzung und Mieterträge

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich zu Wohnzwecken genutzt. Die baulichen Anlagen konnten **nicht von innen** besichtigt werden. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Wohnhaus mit Carport ist grundsätzlich im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt nutzbar.

### 4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Bewertungsobjekt liegt im Gemeindegebiet von Meeder, im Ortsteil Wiesenfeld. Die Lage ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Das Gebäude zeigt sich nach den äußeren Eindrücken zur Ortsbesichtigung mit einer baujahrestypischen Architektur- und Baugestaltung der frühen 2000er Jahre. Das Einfamilienhaus wurde vermutlich um 2003 in Massivbauweise errichtet. Nach Durchführung von in Teilbereichen notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten, kann das Gebäude weiterhin gut als Einfamilienhaus zu Vermietungszwecken oder im Eigenbedarf genutzt werden. Für das Bewertungsobjekt wird aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften insgesamt von einer guten Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen regionalen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

|                                                          |                            |                            |                          |
|----------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>Grundbuch<br/>Band / Blatt</b>                        | <b>.. / 741</b>            | <b>Zwischen-<br/>summe</b> | <b>Gesamt-<br/>summe</b> |
| <b>Bestands-<br/>verzeichnis</b>                         | <b>lfd. Nr. 3</b>          |                            |                          |
| Flurstück                                                | 275/20                     |                            |                          |
| <b>Verkehrswert<br/>unbelastet,<br/>i.S.d. § 74a ZVG</b> | <b>301.000 €</b>           |                            | <b>301.000 €</b>         |
| <b>Werteinfluss aus</b>                                  |                            |                            |                          |
| - GB / Abt. II/1                                         | -1.200 €                   | -1.200 €                   |                          |
| - Sonstiges                                              | -152 € (kommunale Abgaben) | -152 €                     |                          |
| - Rundung                                                | 352 €                      | 352 €                      |                          |
| <b>Gesamtsumme</b>                                       | <b>-1.000 €</b>            | <b>-1.000 €</b>            |                          |
| <b>Verkehrswert belastet,<br/>gem. § 194 BauGB</b>       | <b>300.000 €</b>           |                            | <b>300.000 €</b>         |

## 5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Südosten auf das Bewertungsobjekt



Blick von Südwesten auf das Bewertungsobjekt



Hauseingang an der Ostfassade



Gartengerätehütte



Fensterflächen



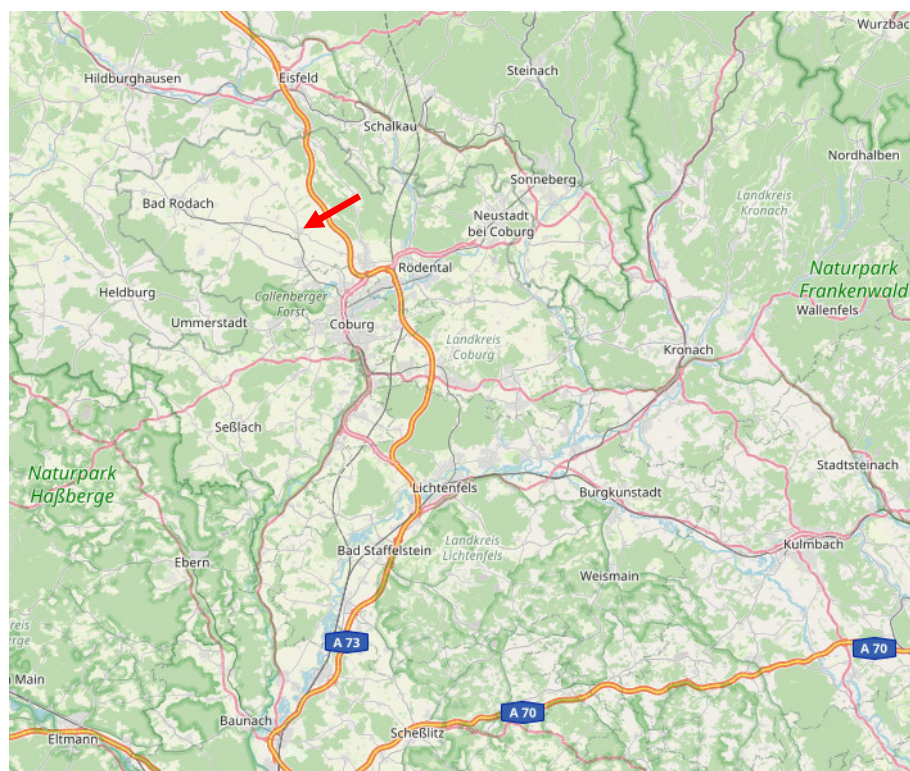
Dachflächen

Makrolage: Meeder



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

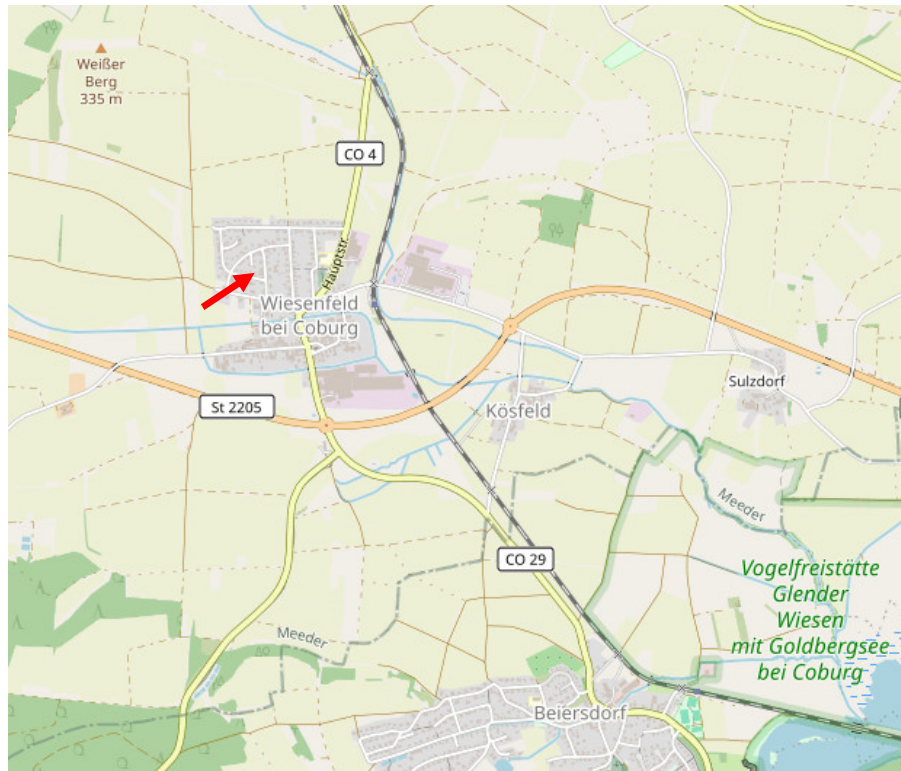
Aktualität: 2012, Datenbezug über [www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

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

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

Aktualität: Datenabruf Online 11/2025

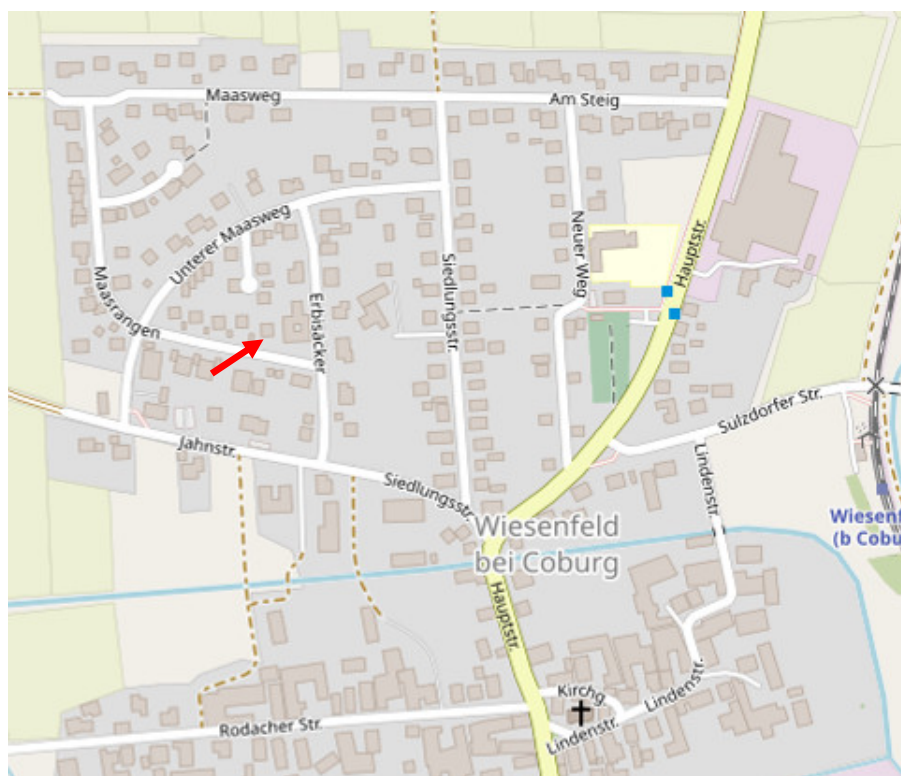
Mikrolage: Meeder / Wiesenfeld



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 11/2025



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 11/2025



Maßstab 1:1000



0 10 20 30 Meter