



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)

über das Bewertungsobjekt

**1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 2556/4
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1**



5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses
Am Hag 19 | 96257 Redwitz a.d. Rodach

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

179.000 €

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg
Aktenzeichen: 1 K 54/25

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 18. September 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 | info@ib-knonsalla.de

Inhaltsverzeichnis

des Auszugs aus dem Verkehrswertgutachten

1	Zusammenstellung wesentlicher Daten.....	3
2	Beschreibung des Grundstücks	5
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	5
2.2	Lagebeschreibung.....	6
2.3	Bau-/Planungsrecht	6
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	7
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	7
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	7
2.7	Überbausituation	8
2.8	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	9
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung.....	9
3.2	Gebäudebeschreibung.....	9
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung.....	10
4	Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten	14
4.1	Aktuelle Nutzung, Mieterträge und Hausverwaltung	14
4.2	Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten	14
5	Anlagen.....	16

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	1/2 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 2556/4, Gemarkung Redwitz a.d. Rodach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt Kellerräume und Garage mit Dachboden, Nr. 1 laut Aufteilungsplan (Wohnungseigentum). Das Wohnungseigentum Nr. 1 im Zweifamilienhaus Am Hag 19 in 96257 Redwitz a.d. Rodach, besteht laut Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen Wohnung mit 5 Zimmern und ca. 135 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, einer Kellergarage und drei Kellerräumen mit ca. 61 m² Nutzfläche sowie einer separaten Garage mit ca. 58 m² Nutzfläche im Erdgeschoss und ca. 58 m² Nutzfläche im Dachgeschoss. Die vorhandene Wohnungsaufteilung der Wohnung Nr. 1 besteht lt. Planunterlagen im Erdgeschoss aus einem Flur, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer und Badezimmer. Der Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrechte an einer Terrassenfläche zugeordnet. Auf einem Teil der Terrassenfläche wurde ein beheizbarer Wintergarten errichtet, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Das Wohnhaus Am Hag 19 in Redwitz a.d. Rodach wurde vermtl. um das Jahr 1970 ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet und um das Jahr 1996 im Dachgeschoss aufgestockt und zum Zweifamilienhaus ausgebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Spitzboden. Das Gebäude umfasst laut Teilungserklärung zwei Wohnungseinheiten. Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erd- und Kellergeschoss. Neben dem Wohngebäude wurde eine Doppelgarage in Massivbauweise mit Satteldach errichtet, bestehend aus einem Erdgeschoss und Dachgeschoss. Die Garage wurde lt. Teilungserklärung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss der Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 zugeordnet.
Objektanschrift	Am Hag 19 96257 Redwitz a.d. Rodach
Baujahr (lt. Angaben Bauamt, Luftbilder und Objektunterlagen)	Wohnhaus vermtl. um 1970 Garage vermtl. um 1990 Umbau mit Aufstockung Dachgeschoss Wohnhaus und Garage vermtl. um 1996 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 2000
Grundbuch	Amtsgericht Lichtenfels Grundbuch von Redwitz a.d. Rodach Band 57 Blatt 1907 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch) Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 1: 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 2556/4 Am Hag 19, Gebäude- und Freifläche zu 891 m² verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss samt Kellerräume und Garage mit Dachboden Nr. 1 laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 57 Blatt 1907 bis Blatt 1908); Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche das hier eingetragene Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

	[...] Weitere Eintragungen, siehe Grundbuchauszug im Anhang des Gutachtens
Grundstücksgröße	891 m ² (lt. Grundbuch)
Derzeitige Nutzung	Die Wohnung lt. ATP Nr. 1 wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Wohnraum eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich besteht kein Miet- oder Pachtvertrag und kein Gewerbebetrieb.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	18. September 2025
Wohnfläche (WoFl)	Wohnfläche Wohnung Nr. 1 im EG: ca. 135 m² Nutzfläche Wohnung Nr. 1 im KG: ca. 61 m² Nutzfläche Wohnung Nr. 1 Garage EG: ca. 58 m² Nutzfläche Wohnung Nr. 1 Garage DG: ca. 58 m² Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf der Grundlage der Angaben aus den Aufteilungsplänen und der Teilungserklärung sowie Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Vom Sachverständigen wurde kein verformungsgerechtes Aufmaß vorgenommen. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung.
Zubehör gem. § 97 BGB	Hinweis: Ob eine Zubehör- oder Bestandteileigenschaft (§§ 93 ff. BGB) im rechtlichen Sinne vorliegt, kann durch den Sachverständigen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen nicht beurteilt werden. Gemäß Auftrag werden derartige Sachen nach sachverständigem Ermessen frei bewertet. Ggf. geschätztes Zubehör ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt und wird ggf. hier gesondert ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war eine ältere Einbauküche aus Systemelementen vorhanden. Die Kücheneinrichtung hatte zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung einen geschätzten Restwert in Höhe von ca. 800 €. Der Restwert wird an dieser Stelle gesondert ausgewiesen und ist im Verkehrswert <u>nicht</u> berücksichtigt.

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Lichtenfels | Grundbuch von Redwitz a.d. Rodach
Band 57 | Blatt 1907 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1: 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 2556/4
Am Hag 19, Gebäude- und Freifläche zu 891 m²
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss samt Kellerräume und Garage mit Dachboden
Nr. 1 laut Aufteilungsplan;
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 57 Blatt 1907 bis Blatt 1908);

Sondernutzungsrecht an der Terrassenfläche

das hier eingetragene Miteigentum ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte Bezugnahme auf
Bewilligung vom 28.06.2000; übertragen aus Neuses a. Main Band 9 Blatt 253; eingetragen am 31.05.2001.

Hinweis: Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe
aktuellen Grundbuchauszug im Anhang dieses Gutachtens.

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: Vorkaufsrecht für einen männlichen Berechtigten, geb. XX.04.1967; löschar bei Todesnachweis; gemäß
Bewilligung vom 28.06.2000 eingetragen am 31.05.2001.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Coburg, AZ: 1 K 54/25); eingetragen am 21.05.2025.

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

Der Zwangsversteigerungsvermerk unter 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 Zwangsversteigerungsver-
merks 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 Unterzeich-
ner aber in schriftlicher Form vor.

2.2 Lagebeschreibung

- Ort:** Redwitz a. d. Rodach ist eine Gemeinde im Landkreis Lichtenfels, Regierungsbezirk Oberfranken, im Bundesland Bayern. Redwitz a. d. Rodach liegt circa mittig zwischen den Kreisstädten Lichtenfels und Kronach, sowie zwischen Obermaintal und Frankenwald. Neben dem Hauptort selbst, besteht die Gemeinde Redwitz a. d. Rodach aus den vier Ortsteilen Unterlangenstadt, Mannsgereuth, Trainau und Obristfeld mit insgesamt ca. 3.442 Einwohnern (Stand 31.12.2024). Die oberfränkischen Kreisstädte Coburg, Kronach, Lichtenfels und auch das thüringische Sonneberg sind in einem Umkreis von 20 km Luftlinie erreichbar. Die Bundesautobahn A 73 ist in ca. 17 km Entfernung bei der Kreisstadt Lichtenfels erreichbar. Im Gemeindekreis von Redwitz a. d. Rodach befinden sich zwei Volksschulen, drei Kindertageseinrichtungen sowie eine stationäre Einrichtung für ältere Menschen (Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024).
- Nähere Umgebung:** Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Obristfeld, ca. 1,5 km südöstlich von Redwitz a.d. Rodach. Das nähere Umfeld ist geprägt durch ältere Wohnbebauungen, in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Es liegt überwiegend der Charakter eines dörflichen Wohngebiets im Ortsrandbereich vor.
- Straße:** Die Erschließung des Grundstücks ist über die Straße „Am Hag“ gesichert, die entlang der süd- und nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Straße „Am Hag“ ist eine Ortsnebenstraße, die zur Erschließung des umliegenden Wohngebiets dient. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, asphaltiert und befestigt. Es sind keine Gehwege vorhanden.
- Verkehrsanbindung:** Vom Ortsteil Obristfeld besteht eine Überlandbusanbindung an die Gemeinde Redwitz. Von Redwitz a. d. Rodach aus bestehen weitere Anbindungen an die Regionalbahn in Richtung Lichtenfels. Von hier aus bestehen überregionale IC und RE Anschlüsse. Die Bundesstraßen B173 und B289 sind im Umkreis von rd. 1,5 km erreichbar. Die nächsten Autobahnanschlüsse bestehen an die A73 bei Lichtenfels (ca. 17 km südwestliche Richtung) und an die A70 bei Thurnau (ca. 30 km südöstlicher Richtung). Insgesamt besteht eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der dörflichen Lage ist mit entsprechend geringen Lärmimmissionen durch Verkehrsbelastung zu rechnen. Durch umliegende Landwirtschaftsflächen ist ggf. zeitweise mit Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, Geruch).
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf sind im Gemeindebereich von Redwitz a. d. Rodach vorhanden und vom Bewertungsobjekt aus mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Pkw erreichbar. Öffentliche Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich von Redwitz a. d. Rodach elementar gegeben. Weiterführende Schulen und Infrastruktureinrichtungen sind in der Kreisstadt Lichtenfels erreichbar. Insgesamt ist von einer mittleren, ländlichen Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der zuständigen Behörde richtet sich das Baurecht für das zu bewertende Grundstück nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (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.

Der Bebauungsplan „Obristfeld“ wurde am 27.05.1977 rechtskräftig und legt eine Bebaubarkeit für ein allgemeines Wohngebiet (WA), mit gezeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen fest. Weitere Festsetzungen

gem. zeichnerischer Darstellung und textliche Ergänzungen. Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Bereich um den Gebäudebestand als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Hinweis: Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Straßenart: Ortsnebenstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, keine Gehwege vorhanden
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Gemeindeverwaltung Redwitz a.d. Rodach sind zum Wertermittlungsstichtag keine Ausstände für Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB bzw. hinsichtlich sonstiger kommunaler Beiträge bekannt. Der Bodenwert bzw. der Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.¹

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

2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

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

Nach Auskunft des Landratsamts Lichtenfels sind hinsichtlich des Bewertungsgrundstücks Flst. 2556/4 keine Eintragungen im Altlastenkataster oder Verdachtsmomente hinsichtlich Kontaminationen bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren für den Sachverständigen keine Hinweise auf Kontaminationen ersichtlich. Dies erhebt jedoch keinen Anspruch darauf, dass keine Altlasten vorhanden sind bzw. an den zurückliegenden Wertermittlungsstichtagen vorhanden waren. 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 rechteckig, handtuchförmig, mit Eckabrundung im Straßenkreuzungsbereich
Mittlere Grundstücksbreite ca. 25 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 37 m
Grundstücksgröße: 891 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Angaben des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz (Bayern-Atlas/Denkmalschutz) bestehen für das Bewertungsobjekt keine Denkmalschutzaufgaben. Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Auskunft der Gemeinde Redwitz a.d. Rodach nicht in einem städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiet.

¹ Eine öffentliche Last, die vor Erteilung des Zuschlags fällig geworden ist, begründet den Anspruch auf Befriedigung aus dem Grundstück (§ 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG). Siehe hierzu auch Stöber Kommentar Zwangsversteigerungsgesetz, 2006, § 10 RN 6.4: Vom Ersteher zu übernehmen ist diese öffentliche Last nicht; sie "erlischt" mit dem Zuschlag.

2.7 Überbausituation

Gesetzliche Grundlage für die Überbauung sind insbesondere die §§ 912 und 913 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Unter Überbau versteht man das unbeabsichtigte Bauen über die Grenze des eigenen Grundstücks hinaus. Der Eigentümer des Grundstücks, welches überbaut wurde, muss den Überbau dulden, sofern er nicht während des Überbaus Widerspruch einlegt (§ 912 Abs.1 BGB). Als Entschädigung für die überbaute Grundstücksfläche ist gem. § 913 BGB eine Geldrente vom Eigentümer des überbauenden Grundstücks zu entrichten. Die Pflicht zur Duldung des Überbaus bzw. der Zahlung einer Überbaurente geht allen anderen Rechten vor und erlischt nicht im Zwangsversteigerungsverfahren. Der Überbau bzw. die Belastung durch die Überbaurente stellt demnach ein Bestandteil des jeweiligen Grundstücks dar und wird daher im ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall wird das Nachbargrundstück Flst. 2556 vom Bewertungsgrundstück Flst. 2556/4 mit einem Teil des Garagengebäudes mit ca. 38 m² überbaut. Ebenfalls befindet sich aktuell die Zufahrt zur Garage auf dem Nachbargrundstück Flst. 2556. Soweit bekannt und ersichtlich, existiert keine dingliche oder schuldrechtliche Vereinbarung, die den Überbau bzw. eine Überbaurente regelt (ehem. Eigengrenzüberbau). Der überbauende Gebäudeteil bildet als Nebengebäude eine bauliche und wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude des Grundstücks Flst. 2556/4.



Darstellung des Überbaus (rote Markierung) von Grundstück Flst. 2556/4 auf Flst. 2556

Die Nutzung der Grundstücksfläche für den Überbau erfolgt gem. § 913 BGB gegen Zahlung einer entsprechenden Geldrente. Der Wertnachteil für das herrschende Grundstück ergibt sich daher aus der zu zahlenden Überbaurente, kapitalisiert auf den Bewertungsstichtag. Maßgebend für die Bemessung der Überbaurente ist der Verkehrswert der überbauten Grundstücksfläche zum Zeitpunkt des Überbaus².

Die Belastung des Bewertungsgrundstücks durch den Überbau wird in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV als „Besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ berücksichtigt (siehe Abschnitt 8.4).

² Vgl. Kleiber/Simon- Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 9. Auflage 2020, S. 3004 ff.

2.8 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück Flst. 2556/4 ist mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaut. Das Bewertungsgrundstück wurde in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten nach WEG aufgeteilt. Die Lage im Ortsgebiet von Obristfeld, im Gemeindegebiet Redwitz a.d. Rodach, ist als mittlere ländliche Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße von circa 891 m² ist für die vorhandene Bebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar. Das Baurecht richtet sich § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung

Grundlage für die Gebäude- und Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie Angaben aus der Bauakte (sofern vorhanden). Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Das Verkehrswertgutachten stellt hierbei kein 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. Instandhaltungsmängel, 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. 2556/4 ist mit einem Zweifamilienhaus nebst Garage bebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nicht ausgebauter Spitzboden.

Das Gebäude wurde im Jahr 2000 in Wohnungseigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt und umfasst laut Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan (ATP) zwei Wohneinheiten (Nr. 1 und Nr. 2). Die zugehörigen Räume des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentums Nr. 1 befinden sich im Erdgeschoss und Kellergeschoss des Wohnhauses sowie im Erd- und Dachgeschoss des Garagengebäudes. Nach Angaben der Planunterlagen und den Eindrücken zur Ortsbesichtigung, stellt sich die räumliche Situation der Wohnung Nr. 1 wie folgt dar:

Die Wohnung Nr. 1 besteht lt. Aufteilungsplan (ATP) aus einer abgeschlossenen 5-Zimmer-Wohnung mit rd. 135 m² Wohnfläche, im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses Am Hag 19 in 96257 Redwitz a.d. Rodach sowie aus einer Kellergarage und drei Kellerräumen mit ca. 61 m² Nutzfläche sowie einem separaten Garagengebäude mit ca. 58 m² Nutzfläche im Erdgeschoss und ca. 58 m² Nutzfläche im Dachgeschoss. Die Wohnung besteht lt. Aufteilungsplan im Erdgeschoss aus einem Flur, Gäste-WC, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, zwei Kinderzimmern, Schlafzimmer und Badezimmer. Der Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrechte an einer Terrassenfläche zugeordnet. Auf einem Teil der Terrassenfläche wurde ein beheizbarer Wintergarten errichtet, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist.

Die Raumaufteilung des Gebäudes und der Wohnung kann den Planauszügen im Anhang dieses Gutachtens im Ansatz entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grundrissaufteilungen und die Gebäudeöffnungen (Türen,

Fenster, Trennwände) in der Realität zum Teil abweichen können. Vor einer Vermögensdisposition wird empfohlen, sich ggf. selbst ein Bild von den baulichen Anlagen zu machen.

3.3 Baubeschreibung und Objektbeurteilung

Beschreibung Gesamtobjekt:

Gebäudetyp:	Zweifamilienhaus, vermtl. in Massivbauweise mit Satteldach, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr: (lt. Angaben Bauamt, Luftbilder und Objektunterlagen)	Wohnhaus vermtl. um 1970 Garage vermtl. um 1990 Umbau mit Aufstockung Dachgeschoss Wohnhaus und Garage vermtl. um 1996 Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum nach WEG im Jahr 2000
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente aus Stampfbeton, Bodenplatte aus Beton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, Außenwärmedämmung, Fassaden verputzt und gestrichen, Fassadensockel mit Natursteinverblendung.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände, verputzt, in Teilbereichen ggf. Trockenbauelemente.
Böden/Decken:	Vermtl. Betonbodenplatte, lt. Planunterlagen Fertigteildecken vermtl. aus Beton- oder Hohlkörperplatten.
Dach:	Satteldach in zimmermannsgemäßer Ausführung vermtl. als Kehlbalkendach, Dachgeschoss ausgebaut, Dachschrägen und oberste Geschossdecke mit Zwischensparrendämmung mit Alukaschierung, im Spitzboden sichtbare Sparren, Holzverschalung, Teilbereiche mit Zwischensparrendämmung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupferblech, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, Fledermausgaube mit Kunstschieferverkleidung, Dachflächenfenster vorhanden.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 2000, Fensterbänke innen vermtl. aus Kunstharzstein und Naturstein, Fensterbänke außen vermtl. aus eloxierten Alublech, Außenverschattung über Kunststoffrollläden. Dachflächenfenster als Holzrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, im Kellergeschoss Stahlblechrahmenfenster vermtl. mit Kunststoffverglasung.
Haustüre:	Hauseingangstüre an der Nordostfassade als Holzrahmentüre mit Sprossenteilung und Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 2000, seitlich an der Fassade Klingelanlage mit zwei Klingelknöpfen und Gegensprecheinrichtung sowie eine Funkklingel, Briefkastenanlage aus zwei Einzelbriefkästen. Kellerzugangstüren als Kunststoffrahmentüren mit Glasausschnitten.
Treppen/-haus:	Innentreppe vom Erdgeschoss zum Kellergeschoss als Betontreppenlauf, Handlauf aus Metall. Innentreppe vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss als geschliffener Betonsteintreppenlauf, Geländer aus Metall, Handlauf auf Kunststoff. Zum Spitzboden Deckenluke mit Klappleiter aus Holz. Treppenhauswände mit Trockenbauplatten verkleidet und gespachtelt, tlw. ältere Tapete.
Heizung:	Öl-Zentralheizung, Fabrikat De Dietrich, vermtl. aus dem Jahr 1985, Brenner und Pufferspeicher vermtl. aus dem Jahr 2004, Wärmeverteilung über Heizkreislauf mit Rippenheizkörpern mit Thermostatventilen, in Teilbereichen Flachheizkörper, Stahlblech-Heizöltanks mit ca. 6.000 Liter Fassungsvermögen lt. Angabe. Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung mit Pufferspeicher, zusätzliche Unterstützung durch fünf Solarpaneele auf der Dachfläche, zusätzlich alte Warmwasserwärmepumpe vermtl. von 1985, aktuell nicht in Betrieb. Im Wintergarten lt. Angabe Fußbodentemperierung vorhanden.

Elektro:	Sicherungsanlagen mit Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, Schalter- und Steckdosenelemente in verschiedenen Ausführungen, Gegensprecheinrichtungen vorhanden, im Kellergeschoss Glasfaseranschlusskabel vorbereitet, Sat-TV-Empfangsanlagen vorhanden.
Balkon / Terrasse:	Im Erdgeschoss ist eine Terrassenfläche vorhanden, im Obergeschoss eine Balkonfläche.
Gemeinschaftsräume:	Im Kellergeschoss gemeinschaftlicher Flur, Heizungsraum, Heizöltankraum und Waschküche. Boden mit Zementestrich und Fliesen, Wände tlw. raumhoch gefliest, sonst verputzt und gestrichen, Decken mit Putz und Trockenbauverkleidungen, lackierte Stahlblechtüren mit Stahleckzargen.
Pkw-Stellplätze:	Es besteht ein Garagenstellplatz im Kellergeschoss des Wohnhauses und zwei Garagenstellplätze im Garagengebäude. Laut Teilungserklärung sind alle Garagenstellplätze der bewertungsgegenständlichen Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss zugeordnet.
Außenanlagen:	Außenanlagen sind die mit dem Grundstück fest verbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen und Gartenanlagen. Folgende Außenanlagen waren ersichtlich: - Ver- und Entsorgungsleitungen augenscheinlich vorhanden - Grundstücksweg mit Betonsteinpflaster angelegt - 5-stufige Hauseingangstreppe aus Natursteinelementen, Geländer aus Metall, Handlauf aus Kunststoff - Vorgartenbereiche mit Hecken-, Busch- und Baumbewuchs - Zisterne mit Handpumpe im Vorgartenbereich - Gartenzaunelemente aus Stahlprofilen, tlw. Holzfängerzaun auf Betonsteinmauerwerk, Grundstückseinfriedungen aus Heckenpflanzungen - Garagenzufahrt zum Haus mit Betonsteinpflaster angelegt, seitliche Zufahrtsstützmauern mit Natursteinverblendung, Entwässerungsrinne an der Gebäudezufahrt - Gartentreppenstufen und Kellertreppenzugänge aus Beton - Außentreppenzugang zur Dachfläche über der Garage als Stahltreppenlauf, Geländer und Handlauf aus Metall - Gemauerte Grill-Anlagen im Gartenbereich - Kleine Gartenhütte aus Holz mit Satteldach (baufällig) - Außentreppe zur Terrasse mit Fliesenverkleidung - Entlang des Fassadensockels in Teilbereichen Kiesfilterschicht eingefasst mit Betonrandsteinen - etc. Außenanlagen mit Pflege- und Instandsetzungsbedarf. Alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Beschädigungen sind vorhanden.
Zustandsmerkmale:	Wohnhaus im Keller- und Erdgeschoss weitgehend Ausstattungen und Zustand aus den 1970er Jahren, mit kleineren Teilmodernisierungen. Räume im Dachgeschoss weitgehend mit Ausstattung und Zustand von 1996 - 2000. Es wurden seitdem nur partielle Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen. Es bestehen in vielen Teilbereichen Bauschäden sowie ein Bedarf an Restfertigstellungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Ausstattung Wohnung Nr. 1:

Wohn-/Nutzfläche:	ca. 135 m ² Wohnfläche im Erdgeschoss
	ca. 61 m ² Nutzfläche im Kellergeschoss
	ca. 58 m ² Nutzfläche im Erdgeschoss Garage
	ca. 58 m ² Nutzfläche im Dachgeschoss Garage

Böden:	Fliesenböden, Teilbereiche PVC-Böden, Teppichboden, im Wintergarten Zementestrichboden.
Decken:	Raufasertapeten, Dekorpaneelen, Polystyrolplatten, Holzpaneele.
Wände:	Muster- und Schaumtapeten, Rauputz, Küche mit Fliesenspiegel, Sanitärräume raumhoch gefliest, Gäste-WC tlw. mit Holzverkleidung.
Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, vermtl. aus dem Jahr 2000, im Wintergartenbereich vermtl. um 2002, Außenverschattungen über Kunststoffrollläden, im Wintergartenbereich über Metall-Lamellen mit elektr. Antrieb, Innenfensterbänke vermtl. aus Kunstharzstein.
Wohnungstüre:	Weißer Furnier- oder Laminattüre, vermtl. erneuert vermtl. Ende der 2000er Jahre.
Innentüren:	Ältere Schichtholztüren, Umfassungszargen aus Stahl, Drückergarnituren aus Metall.
Heizung:	Anschluss an die Zentralheizung, Wärmeverteilung über Rippen- und Flachheizkörper mit Thermostatventilen.
Warmwasser:	Warmwassergewinnung vermtl. über die Zentralheizung.
Elektro:	Sicherungsanlagen mit älteren Kippschalterautomaten, FI-Schutzschalter vorhanden, Schalter- und Steckdosenelemente in heller Ausführung, ältere Gegensprecheinrichtung vorhanden. Insgesamt mittlerer Standard älterer Baujahre.
Sanitär:	Gäste-WC, Boden gefliest, Wände tlw. gefliest, tlw. mit Holzverkleidung, Sanitärgegenstände bestehend aus blauem Waschbecken und weißem Stand-WC mit Druckspüler. Insgesamt einfache Ausstattung aus dem Ursprungsbaupjahr um 1970. Badezimmer, Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, weiße Sanitärgegenstände, bestehend aus Badewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Innenspülkasten, Dusche mit Massagebrausen, Handtuchheizkörper. Insgesamt mittlere bis gute Ausstattung vermtl. aus dem Jahr 2010.
Terrasse:	Terrassenfläche im Erdgeschoss, Massivplatte mit Fliesenbelag, Geländer aus Holz, Sonnenmarkise vorhanden (defekt).
Kellerraum:	Laut Aufteilungsplan sind dem Wohnungseigentum Nr. 1 drei Kellerräume und eine Kellergarage zugeordnet. Kellerräume mit einfacher Ausstattung aus dem Ursprungsbaupjahr um 1970, teilweise mit späteren Ausbauten.
Garage/Kfz-Stellplatz:	Laut Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 1 ein Pkw-Stellplatz im Kellergeschoss des Wohnhauses und zwei Pkw-Stellplätze im Erdgeschoss des Garagengebäudes zugeordnet. Böden als Betonbodenplatten mit Glattstrich, Wände und Decken verputzt, im Garagengebäude Betondecke, Sektionaltore mit elektr. Antrieb (tlw. ohne Funktion), Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasungen, Licht- und Stromanschlüsse vorhanden.

Beurteilung Gesamtobjekt:

Haustechnik:	- Beheizung über Öl-Zentralheizung, Heizkreislauf, ältere Heizkörper mit Thermostatventilen
Energetische Betrachtung	- Gebäudetechnikinstallationen im Wohnhaus aus unterschiedlichen Jahren, Hauptinstallationen im Keller und Erdgeschoss vermtl. von 1970, Wohnungsverteilung im Dachgeschoss vermtl. von 1996 - Außenwände vermtl. Mauerwerkswände, lt. Planunterlagen 30 cm bis 36,5 cm Wandstärken - Zusätzliche Außenwärmedämmung vermtl. um 2000 - Fensterflächen in den beheizten Flächen überwiegend mit Wärmedämmverglasungen - Hauseingangstüre vermtl. modernisiert um 2000 - Kellergeschossdecke unterseitig nicht wärmegeklämt

	- Dachschrägen und oberste Geschossdecke wärmegeklämt um 1996 - Deckenluke zum Spitzboden nicht wärmegeklämt - Kein Energieausweis vorhanden bzw. einsehbar - Energetische Ertüchtigungen sind im mittelfristigen Zeitraum zu empfehlen
Ausstattungsstandard:	Wohnhaus im Keller- und Erdgeschoss mit mittlerem Ausstattungsstandard aus den 1970er Jahren, mit kleineren Teilmodernisierungen. Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss mit mittlerer, älterer Ausstattung von 1970 mit kleineren Teilerneuerungen.
Besonnung, Belichtung:	- Wohnräume ausreichend gut belichtet - Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen - Dachfläche mit Südausrichtung für energetische Nutzung geeignet
Zustandsmerkmale: Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel	In Teilbereichen sind ein Instandhaltungsrückstau und bauliche Schäden vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Auffälligkeiten ersichtlich:³ Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss und Kellergeschoss sowie Nebengebäude: - Sicherungsanlagen und Stromverteilung veraltet von 1970 - Erhöhter Räumungsbedarf in den Wohnungs-, Keller- und Nebengebäudeflächen - Deckenbereich der Kellergarage mit Beschädigungen - Fenster in der Kellergarage mit Bauschaumresten im Rahmenbereich - In Teilbereichen veraltete Boden-, Wand- und Deckenbeläge vorhanden - Veraltete Heizungskörper und Heizungsverteilung von 1970 - Anzeichen undichter Wasserleitung im Bereich des Keller-Werkstattraums - Veraltete Wasserverteilung im Kellerbereich - Geländer und Sonnenmarkise der Terrasse defekt - Gäste-WC mit veralteter Ausstattung - Zugangstür zum Garagengebäude beschädigt - Garagentore tlw. nicht funktionsfähig - Garagenflächen mit Restfertigstellungsbedarf im Fensterbereich und Risse im Wandbereich Gemeinschaftsflächen am Wohnhaus: - Treppenhauswände und -decke im Bereich Treppenaufgang zum Dachgeschoss mit Restfertigstellungsbedarf - Gemeinschaftsflächen im Kellergeschoss mit erhöhtem Räumungsbedarf - Außenbauteile aus Holz mit Anstrich- und Instandsetzungsbedarf - Heizkörper und Heizungsverteilung tlw. veraltet aus den 1970er Jahren - Elektroverteilungen und Sicherungsanlagen tlw. aus den 1970er Jahren - Deckenbereiche im Kellergeschoss tlw. mit Beschädigungen und Rissanzeichen - Ungenügender Feuchteschutz im Bereich der Kellerzugangstüren (keine Schwelle, keine Ablaufrinne, o.ä.) - Außengeländer und Zaunanlagen aus Holz mit Austausch- oder Instandsetzungsbedarf

³ 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.

- Gartenflächen mit Rückschnitt- und Pflegebedarf
- Zugangswege und Zufahrten mit Reinigungsbedarf
- Heizungsanlage veraltet
- Wasserhauptleitungen veraltet aus den 1970er Jahren
- Wasserzähler im Sondereigentum gelegen
- Waschküche mit Putzschäden im Außenwandbereich
- Gartenhaus aus Holz abbruchreif
- Zuananlagen aus Metall mit Korrosionsanzeichen
- Garagenzufahrt verläuft aktuell über das Nachbargrundstück Flst. 2556
- Fassadenflächen mit Anstrichbedarf
- Kellerlichtschachtbereich augenscheinlich mit ungenügendem Regenablauf
- Fassadenverblendungen im Bereich der Terrasse mit Beschädigungen durch Feuchte/Frost
- Garagenzufahrt im Gartenbereich nur als Schotterfläche angelegt
- 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:

- Wohnung in einem Zweifamilienhaus
- 5-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 135 m²
- Ergänzende Nutzflächen im Kellergeschoss mit ca. 61 m² und im Nebengebäude mit ca. 116 m²
- Ein Garagenstellplatz im Kellergeschoss, zwei Garagenstellplätze im Nebengebäude vorhanden
- Terrassenfläche vorhanden
- Wohnung Nr. 1 und Kellerflächen errichtet um 1970, Grundriss und Raumhöhen entsprechen dem damaligen Wohnstandard
- Gebäudeinstallationen und -ausstattung im Kellergeschoss und Erdgeschoss in weiten Bereichen aus den 1970er Jahren
- Es sind ein Instandhaltungsrückstau und Bauschäden vorhanden
- Keine Barrierefreiheit gegeben
- Objektnutzung für Familien geeignet
- Insgesamt mittlere bis gute Wohnqualität möglich (je nach Renovierungsstandard)

4 Beurteilung der wirtschaftlichen Gegebenheiten

4.1 Aktuelle Nutzung, Mieterträge und Hausverwaltung

Die Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss des Zweifamilienhauses wurde zum Bewertungsstichtag zu Wohnzwecken eigengenutzt. Soweit bekannt und ersichtlich, bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb. Das Zweifamilienhaus wird eigenverwaltet, es besteht keine Hausverwaltung nach WEG. Die Wohnung ist für den Eigengebrauch oder zu Vermietungszwecken geeignet. Es wird innerhalb der Verkehrswertermittlung von einer ortsüblichen Vermietbarkeit unter Berücksichtigung der sonstigen Wertparameter (Instandsetzungskosten, etc.) ausgegangen.

4.2 Marktgängigkeit, Wirtschaftlichkeit und zukünftige Nutzungsmöglichkeiten

Das Wohnhaus Am Hag 19 in Redwitz a.d. Rodach wurde vermtl. um das Jahr 1970 ursprünglich als Einfamilienhaus errichtet und um das Jahr 1996 im Dachgeschoss aufgestockt und zum Zweifamilienhaus ausgebaut. Kleinere Teilmodernisierungen erfolgten in den 2000er Jahren. Im Jahr 2000 erfolgte eine Aufteilung in zwei Wohnungseigentumseinheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im

Erdgeschoss des Wohnhauses. Der Wohnung Nr. 1 sind zudem eine Kellergarage und drei Kellerräume sowie das Garagengebäude zugeordnet. Die 5-Zimmer Wohnung mit ca. 135 m² Wohnfläche zeigt insgesamt eine noch nutzbare Raumaufteilung und ausreichende Raumhöhen. Instandhaltungsrückstau zeigt sich vor allem in den älteren Hausbereichen und in der Gebäudeinstallation. Die Wohnung eignet sich zur Nutzung durch Familien im Eigengebrauch oder als Vermietungsobjekt. Für das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag aufgrund der Lage- und Objekteigenschaften von einer mittleren Marktgängigkeit in einem noch ausgeglichenen Marktumfeld ausgegangen.

Nachrichtlich Werteübersicht:

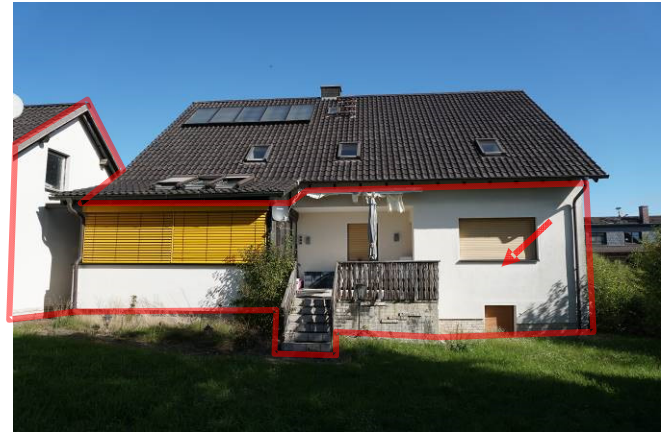
Grundbuch Band / Blatt	57 / 1907	
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1	Zwischen- summe
Sondereigentum	WE Nr. 1	Gesamt- summe
Miteigentumsanteile	1/2 MEA	
Flurstück	2556/4	
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	179.000 €	179.000 €
Werteinfluss aus		
- Grundbuch Abt. II/1	-4.600 €	-4.600 €
Zwischensumme	-4.600 €	-4.600 €
- Rundung	-400 €	0 €
Gesamtsumme	-5.000 €	-4.600 €
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	174.000 €	174.000 €

5 Anlagen

Fotodokumentation:



Blick von Osten auf das Zweifamilienhaus
mit Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss



Blick von Süden auf das Zweifamilienhaus
mit Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss, Kellergeschoss und
Nebengebäude (rot markiert)



Blick von Nordwesten auf das Zweifamilienhaus
mit Wohnungseigentum Nr. 1 im Erdgeschoss und Nebengebäude
(rot markiert)



Blick auf die Kellergarage im Zweifamilienhaus
als Bestandteil des Wohnungseigentums Nr. 1



Blick von Norden auf das Bewertungsobjekt,
Doppelgarage als Bestandteil des Wohnungseigentums Nr. 1.
Rechte Garage als Überbau errichtet.



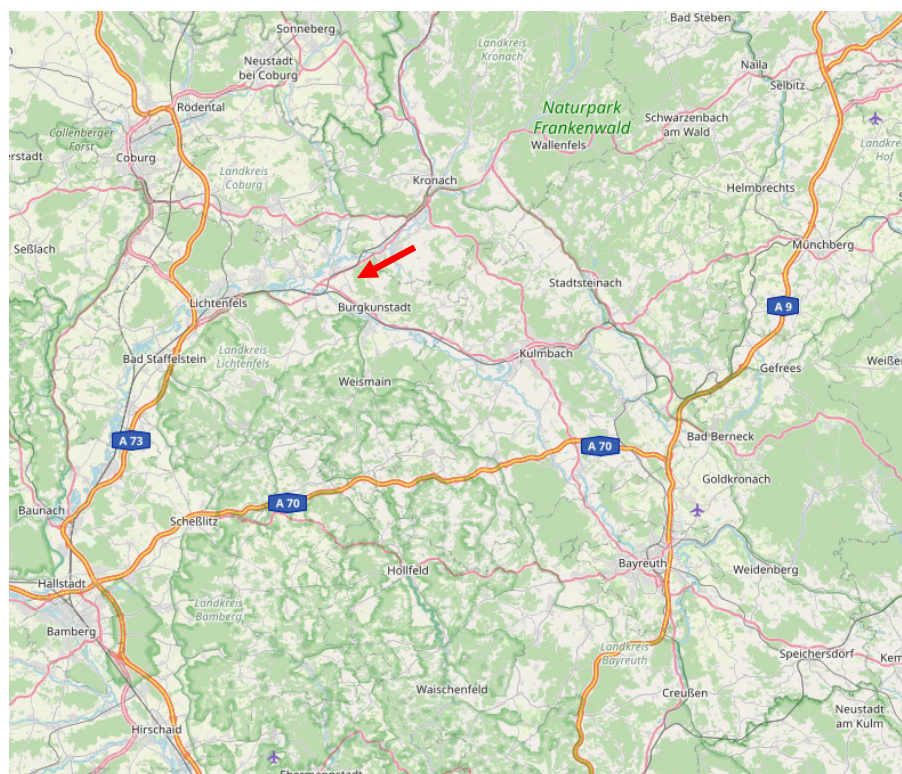
Hauseingang zum Zweifamilienhaus
an der Nordostseite

Makrolage: Redwitz a. d. Rodach



Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

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

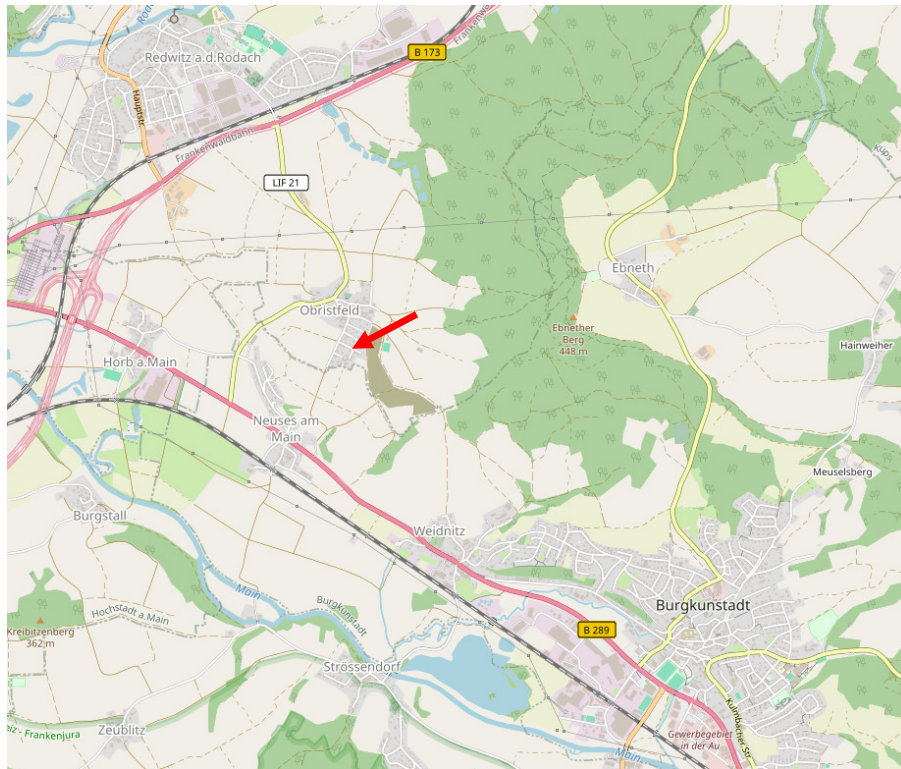
Aktualität: 2008, Datenbezug über www.bkg.bund.de

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

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

Aktualität: Datenabruf Online 07/2025

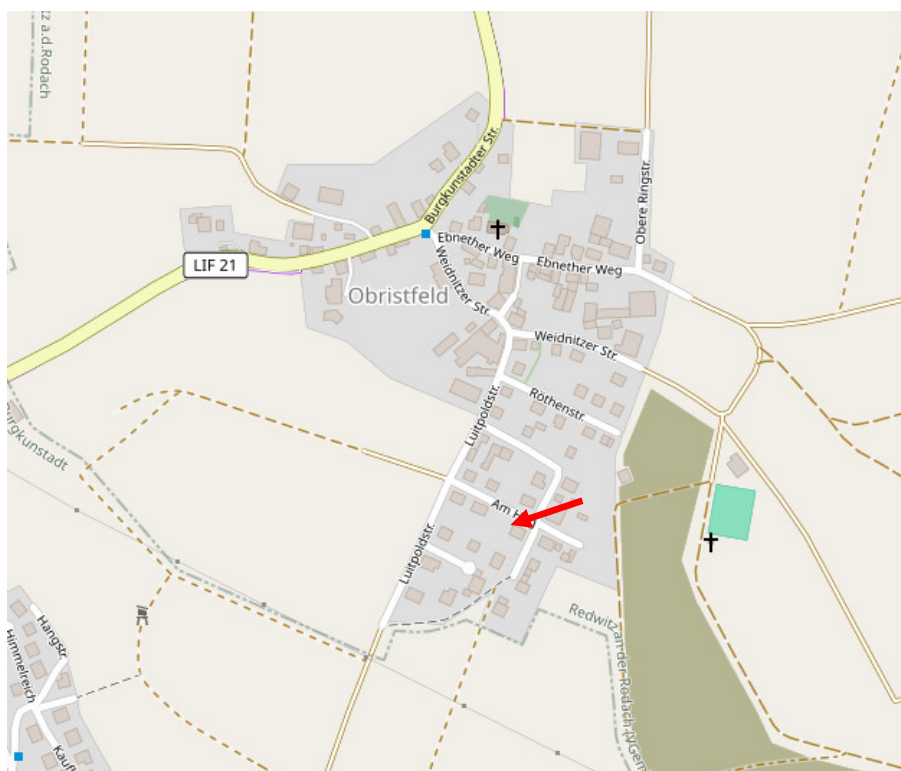
Mikrolage: Redwitz a.d. Rodach / Obristfeld



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 07/2025



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

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

Aktualität: Datenabruf Online 07/2025

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



5558346

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter