Verkehrswertgutachten i. S. des § 194 BauGB

Zweifamilienwohnhaus

Friedrich-Rückert-Straße 59, 96450 Coburg

Flurstück Nr. 191/7
Grundstücksfläche: 530 m²
Wohnfläche: 167 m²

Wertermittlungsstichtag: 28.3.2025

Verkehrswert: 161.000,00 €

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Angaben
- Auftrag ..... Blatt 1
- Wertermittlungsstichtag ..... Blatt 1
- Grundlagen ..... Blatt 1

Objektbeschreibung
- Grundstücksbeschreibung ..... Blatt 2
- Gebäudebeschreibung ..... Blatt 4

Bewertung
- Bodenwertermittlung ..... Blatt 10
- Sachwertermittlung ..... Blatt 13
- Ertragswertermittlung ..... Blatt 17

Gesamtwürdigung
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ..... Blatt 23

Ergebnis
- Verkehrswertermittlung ..... Blatt 26

Anlagen
- Auszug aus einer Straßenkarte von Nordbayern
- Auszug aus einem Stadtplan der Stadt Coburg
- Lageplan 1: 500
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Grundrisse und Schnitte
- Beschreibung der Gebäudestandards
- Altlastenauszug
- Grundbuchauszug
- 28 Lichtbilder

GUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes des bebauten Flurstücks Nummer 191/7 Gemarkung Neuses bei Coburg Friedrich-Rückert-Straße 59, 96450 Coburg

Auftraggeber:
Stadt Coburg, Liegenschaftsabteilung, Markt 10, 96450 Coburg

Auftrag:
vom 10.2.2025 "Ermittlung des Verkehrswertes" - Verwendungszweck zum Verkauf

Wertermittlungsstichtag:
28. März 2025
an dem das Anwesen besichtigt wurde

Qualitätsstichtag:
28. März 2025

Grundlagen:

1. der zum Stichtag örtlich geltende Richtwert
2. die zum Stichtag herrschende Marktlage
3. eine Besichtigung am 28.3.2025 im Beisein von Herrn Verwaltungsinspektor Rico Schneider und Frau Dipl.Ing. (FH) Anne-Maria Gronow-Köhler (Sachverständige)
4. folgende Unterlagen: Grundbuch; Baupläne, zur Verfügung gestellt vom Stadtarchiv und dem Bauarchiv der Stadt Coburg; amtlicher Lageplan
5. eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg
6. die Modellbeschreibung für das Sachwertverfahren zur Ableitung des Sachwertfaktors vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg
7. die einschlägigen Gesetze, Verordnungen und Fachliteratur, insbesondere
   BauGB Baugesetzbuch
   BauNVO Baunutzungsverordnung
   ImmoWertV Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
   Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWertA 23
   Kleiber "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", Kommentar und Handbuch, 10. Auflage, Reguvis
8. die Richtigkeit der Angaben, die die mir vorgelegten Unterlagen enthalten, wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar sind, vorausgesetzt

Das Gutachten ist nur für den vom Auftraggeber bestellten Verwendungszweck bestimmt.
Urheber- und sonstige Rechte bleiben der Verfasserin vorbehalten.

I. Objektbeschreibung

1.1. Grundbuchangaben

Grundbuch:	des Amtsgerichts Coburg von Neuses bei Coburg Blatt 1853
Flurstück:	**191/7**
Beschrieb:	Friedrich-Rückert-Straße 59, Gebäude- und Freifläche
Größe:	0,0530 ha
Rechte:	keine
Lasten (Abt. II):	keine Eintragungen
Eigentümer:	Stadt Coburg

1.2. Ortsangaben

Lagemerkmale:

des Ortes:	Neuses ist ein Stadtteil der ca 42.000 Einwohner zählenden, kreisfreien Stadt Coburg, im Regierungsbezirk Oberfranken und im Bundesland Bayern, mit ausgedehntem Gewerbepark und Ansiedlung bedeutender Großunternehmen. Coburg ist zu erreichen über die A 73, die B 4 und die B 303.
im Ort:	Das Anwesen liegt nordwestlich des Stadtkerns von Coburg in unmittelbarer Nähe eines Gewerbegebietes und des Goldbergsees.
Infrastruktur:	Im weiteren Umkreis befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfes, Post und Bank, Ärzte und Apotheke, Kindergarten, Schulen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Ämter, Gerichte und medizinische Einrichtungen .
Verkehrslage:	Es besteht Bus- und Bahnverbindung. Zur nächsten Bushaltestelle sind es wenige Gehminuten.
Umfeld:	Das direkte Umfeld besteht aus wohnbaulicher und gewerblicher Bebauung in offener ein- bis fünfgeschossiger Bauweise.

Planungsmerkmale:

Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan der Stadt Coburg weist den Bereich, in dem sich das Anwesen befindet, als gemischte Bauflächen aus.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nach Auskunft des örtlich zuständigen Bauamtes im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes"Fluchtlinienplan über Neugestaltung des Blattes Nr. 6, 11.7.1920. Des Weiteren ist eine Bebauung entsprechend § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) danach zu beurteilen, wie sich Art und Maß der bestehenden und einer noch möglichen baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
Bodenordnung:	Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen geplant oder erforderlich.

1.3. Grundstücksangaben

Flurstück: **191/7**

Erschließung:

Straße: Das Anwesen liegt an einer öffentlichen Straße. Hierbei handelt es sich um eine Durchgangsstraße mit mäßigem Verkehr.

Anschlüsse: Es ist mit folgenden Anschlüssen versehen:
Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon

Beiträge: Hierbei handelt es sich um Bestand. Es werden deshalb derzeit keine Erschließungsbeiträge erhoben.

Nutzung:

bestehend: Das Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus. Das Gebäude befindet sich, soweit erkennbar, innerhalb der katastermäßigen Grenzen.

möglich: Die Grundstücksnutzung entspricht der Bebauung der näheren Umgebung entsprechend § 34 BauGB. Eine intensivere Bebauung ist im Rahmen der Gegebenheiten nicht oder nur bedingt möglich.

öffentl. Lasten: nicht bekannt

sonstige Lasten: nicht bekannt

Beschaffenheit:

Gestalt: Die Gestalt des Grundstücks entspricht im Wesentlichen einem unregelmäßigen Rechteck.

Topographie: Es ist eben und fällt zur südöstlichen Grundstücksgrenze leicht ab.

Maße:

Straßenfront: ca 20,4 m

mittlere Länge: ca 27,0 m

mittlere Breite: ca 19,5 m

Baugrund: Anhaltspunkte für das Erfordernis besonderer Gründungsmaßnahmen ergeben sich aus dem Einfluß eines oberirdischen Vorfluters (Lauter), der zusätzlich eine sorgfältige Dränung erforderlich macht.

Altlasten: Altlastenkataster: Das Grundstück ist nicht ins Altlastenkataster der Stadt Coburg eingetragen.
Altlastenverdachtsfläche: Es besteht kein Altlastenverdacht.
Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Schadstoffen im Baugrund oder in der Gebäudesubstanz waren nicht zu erkennen.
Eine Überprüfung des Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Schadstoffen wurde nicht durchgeführt. Das Gutachten wird auf der Grundlage eines insofern unbelasteten Grundstückes erstellt.

2. Gebäude

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen und der erfolgten Besichtigung stellt sich der Gebäudebestand wie folgt dar:

2.01 Zweifamilienwohnhaus:

Gebäudetyp:	Zweigeschossiges, voll unterkellertes, freistehendes Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr:	1935
Baugenehmigungen:	1935 Neubau eines Zweifamilienwohnhauses 1935 Tekturplan für das Zweifamilienwohnhaus 1936 Einfriedung 1937 drei Dachkammern
Renovierungen:	1998 Es wurden Renovierungsarbeiten ausgeführt: Außenputz mit Dämmung, Renovierung von Bädern und Heizung nach 2010: drei neue Fenster im Windfang
Bestand:	Dachgeschossausbau Am Wertermittlungsstichtag lag bei der Baubehörde keine Baugenehmigung für eine abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss vor. Für evtl. vorhandene Abweichungen von den genehmigten Plänen, in sowohl planungsrechtlicher als auch bauordnungsrechtlicher Hinsicht, wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass eine ggf. notwendige Legalisierung, soweit nicht tatsächlich bereits vorhanden, durchsetzbar ist. Das Dachgeschoss kann derzeit nicht als eigenständige Wohnung vermietet werden.
Zustand:	Der besichtigte Zustand entspricht dem der Baujahre.
Mieter:	Das Anwesen ist nicht vermietet und steht seit 1 1/2 Jahren leer.

Konstruktion:

Gründung:	Streifenfundamente, massive Betonbodenplatte
Außenwände:	UG: Mauerwerk EG/OG: Mauerwerk DG: Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, möglicherweise Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen
Decken:	UG: Stahlsteindecke EG/OG/DG: Holzbalkendecken
Dach:	Walmdach: Holz-Pfettendach Ziegeldacheindeckung, Holzschalung Spenglerarbeiten Zinkblech Flachdach-Gauben mit Holzverkleidung
Kamine:	Formsteine, Kaminköpfe verklinkert
Fassade:	Putz gestrichen, 6 cm Außen-Dämmung, Sockelbereich verklinkert
Heizung:	für die EG-Wohnung: Gas-Zentralheizung, Heizkessel - Baujahr 2001 für die OG-Wohnung: Gas-Zentralheizung, Heizkessel - Baujahr 2001
Treppen:	KG: Betontreppe EG/OG/DG: Holztreppen mit Kunststoffbelag und mit Holzgeländer
Treppenhaus:	Holz-Eingangstüre, Erdgeschoss mit Werksteinbelag
Kellereingang:	Keller-Außentreppe aus Beton und Klinkerabmauerung mit Metallbrüstung
bes. Bauteile:	Windfanganbau mit Holz-Eingangstüre und mit darüberliegendem Balkon

Gliederung: Die Aufteilung der Räume entspricht im Wesentlichen den beigefügten Plänen.

Obergeschoss:
Nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) § 4 (4) ist die Grundfläche des Balkons zu einem Viertel in Ansatz zu bringen: Aufstellung von Tischen und Stühlen möglich, Süd-Westausrichtung

Dachgeschoss:
Nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) § 4 (2) sind die Grundflächen von Räumen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern zur Hälfte anzurechen.

Ausstattung:

Untergeschoss:

Böden:	Zementestrich
Wände:	Putz gestrichen
Decken:	Rohbeton gestrichen
Fenster:	Holz-Einfachfenster, teilweise mit Vergitterung
Türen:	Holztüren
Elektro:	Einfachausstattung
bes. Bauteile:	Kellerausgang

Erdgeschoss:

Wohnung:	**3-Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur**
Böden:	Laminat- und Kunststoffbodenbelag, Badezimmer Fliesenbodenbelag
Wände:	Putz gestrichen oder tapeziert, Badezimmer halbhoch gefliest (teilgefliest) Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	Putz gestrichen oder tapeziert
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, außen Alu-Fensterbleche
Türen:	Holz-Eingangstür mit Verglasung Holztüren in Holz-Umfassungszargen
Heizung:	Flachheizkörper für die Warmwasserbereitung, Durchlauferhitzer, Baujahr 1998
Elektro:	in jedem Raum ausreichende Licht- und Stromauslässe
Sanitär:	Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Rohre auf Putz

Wohnfläche: nach Bauplan:

Flur:	4,26	x	1,38		
	+1,10	x	0,25	=	6,15 m²
Schlafen:	4,44	x	3,77		
	+2,20	x	0,33	=	17,47 m²
Wohnen:	4,44	x	3,77	=	16,74 m²
Badezimmer:	1,70	x	2,40		
	-0,45	x	0,70	=	3,77 m²
Küche:	3,95	x	3,29		
	-0,35	x	0,35	=	12,87 m²
Kinderzimmer:	3,69	x	2,67	=	9,85 m²
gesamt:				=	66,84 m² - 3 % = 64,83 m²

Obergeschoss:
Wohnung: **3-Zimmer, Küche, Badezimmer, Flur, Balkon**

Böden:	Laminat- und Linoleumbodenbelag, Badezimmer Fliesenbodenbelag
Wände:	Putz gestrichen oder tapeziert, Badezimmer halbhoch gefliest (teilgefliest) Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	Putz gestrichen oder tapeziert
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster, außen Alu-Fensterbleche
Türen:	Holz-Eingangstür mit Verglasung Holztüren in Holz-Umfassungszargen
Heizung:	Flachheizkörper für die Warmwasserbereitung Gas-Durchlauferhitzer, Baujahr rund 1980
Elektro:	in jedem Raum ausreichende Licht- und Stromauslässe
Sanitär:	Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufsatzspülkasten, Rohre auf Putz
Balkon:	Balkon mit Waschbetonplatten und Metallbrüstung

Wohnfläche: nach Bauplan:

Flur:	4,26	x	1,38		
	+1,10	x	0,25	=	6,15 m²
Schlafen:	4,44	x	3,77		
	+2,20	x	0,33	=	17,47 m²
Wohnen:	4,44	x	3,77	=	16,74 m²
Badezimmer:	1,70	x	2,40		
	-0,45	x	0,70	=	3,77 m²
Küche:	3,95	x	3,29		
	-0,35	x	0,35		
	-1,00	x	0,25	=	12,62 m²
Kinderzimmer:	3,69	x	2,67	=	9,85 m²
Balkon:	4,50	x	1,50:4	=	1,68 m²
gesamt:				=	68,28 m2 - 3 % = 66,23 m²

Dachgeschoss:
Wohnraum: **2-Zimmer, Küche, Bad, zwei Abstellräume**

Boden:	Kunststoffbodenbelag
Wände:	Putz oder Leichtbauplatten gestrichen oder tapeziert, Badezimmer teilgefliest, Küche mit Fliesenspiegel
Decken:	Putz oder Leichtbauplatten gestrichen oder tapeziert, teilweise Holzverkleidung im Kniestock-Bereich
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoff-Aufsatz-Außenrollladen
Türen:	Eingangstüre: Holztüre mit Verglasung einfache Sperrholztüren in Holz-Umfassungszargen, gestrichen
Heizung:	Flachheizkörper Gas-Etagenheizung, Kombiwasserheizer, Baujahr 2001
Elektro:	in jedem Raum ausreichende Licht- und Stromauslässe
Sanitär:	Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und Stand-WC mit Aufsatzspülkasten

Wohnfläche: nach Bauplan:

Flur:	3,00	x	1,38		
	+1,20	x	0,40	=	4,62 m²
Abstellraum:	2,70	x	1,60		
	-2,40	x	0,70:2		
	-1,10	x	0,95:2	=	2,95 m²
Schlafen:	3,40	x	2,70		
	-0,35	x	0,35		
	-1,90	x	0,95:2	=	8,16 m²
Abstellraum:	2,70	x	1,40		
	-1,30	x	0,95:2		
	-1,00	x	0,70:2	=	2,81 m²
Küche:	4,00	x	2,70		
	+0,90	x	0,40		
	-2,50	x	0,70:2	=	10,28 m²
Badezimmer:	2,25	x	1,40		
	-2,25	x	0,95:2		
	-1,25	x	0,70:2	=	1,64 m²
Wohnen:	3,40	x	2,40		
	-1,90	x	0,95:2		
	-0,40	x	0,80		
	-0,60	x	0,40	=	6,69 m²
gesamt:				=	37,15 m² - 3 % = 36,03 m²

Energetische Eigenschaften:
Es ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) zu beachten. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die Energieeffizienz des Gebäudes entspricht den gültigen Wärmeschutzanforderungen des Baujahres.

Barrierefreiheit: Es ist im gesamten Gebäude keine Barrierefreiheit gegeben. Der Zugang zum Gebäude ist nur über Treppenstufen möglich.

Pflegezustand: Der Zustand des Gebäudes ist dem Alter entsprechend als mäßig bis ungepflegt anzusehen. In den Wohnungen wurden Bauausführungen und Schönheitsrenovierungsarbeiten in Eigenleistung ausgeführt. Deshalb ist teilweise eine mangelnde Qualität der Bauleistungen gegeben. Für das Gebäude sind mittlere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu berücksichtigen.

Baumängel/ Bauschäden:

Untergeschoss:
Es bestehen im gesamten Keller an den Außenwänden Putz- und Feuchtigkeitsschäden in mehr oder weniger starker Ausprägung, vermutlich aufgrund mangelnder und/oder defekter Drainung und horizontaler und/oder vertikaler Abdichtung. Die Stähle der Stahlsteindecke wurden überstrichen. An einigen Stellen ist Korrosion erkennbar. Es kann keine Aussage darüber getroffen werden, in welchem Zustand sich die Stähle unter der Farbe befinden. Fortschreitende Korrosion der Stahlträger führt zu einer Reduzierung der Tragfähigkeit. Alle Stähle sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu sanieren. Des Weiteren bildet sich auf dem Mauerwerk stellenweise schwarzer Schimmel.

Erd-, Ober-, Dachgeschoss:
Die Hauseingangstüren und die Wohnungseingangstüren sind energetisch veraltet, teilweise demoliert, aufgebrochen und defekt. Viele Zimmertüren wurden bunt gestrichen und sind ebenfalls teilweise demoliert und defekt. Die Wand- und Bodenbeläge müssen erneuert werden. Die Fußleisten sind stel-

lenweise entfernt worden. Die Fenster sind am Ende der Nutzungsdauer. Die Beschläge sind teilweise defekt und Scheiben erblindet. Die Außenrollladen im Dachgeschoss sind defekt und nicht mehr gangbar. Heizkörper sind defekt. Das Heizsystem ist zu überprüfen und stellenweise zu erneuern. Die Wasser- und Abwasserleitungen sind zu überprüfen und gegebenenfalls zu erneuern. Die Bäder sind am Ende der Nutzungsdauer. In jedem Fall muss die Elektroversorgung überprüft und wahrscheinlich im Dachgeschoss erneuert werden.

Dach:

Die Dachziegel haben sich im westlichen Bereich geringfügig verschoben und müssen gerichtet werden. Es besteht die Möglichkeit des Eindringens von Regen und Schnee. Die Dachgauben müssen saniert werden. Es besteht Pilzbefall. Die Schornsteinzüge sind versottet. Die Holzstiege zum Spitzboden und Bodenhölzer haben Holzschädlingsbefall. Es sind runde Ausfluglöcher mit Holzmehl (Holzwurmbefall) ersichtlich. Deshalb müssen Holzschädlingsbekämpfungsmaßnahmen ausgeführt werden.

Fassade:

Der Außenputz weist Verschmutzungen und Algenbelag auf.

Heizkessel:

Nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfen Heizkessel die älter als 30 Jahre alt sind nicht mehr betrieben werden. Die Gesamtnutzungsdauer von Heizkesseln beläuft sich auf rund 25 bis 30 Jahre. Die Heizkessel sind am Wertermittlungsstichtag 24 Jahre alt. Es ist deshalb ein neuer Heizkessel in Abzug zu bringen.

Baumängel oder -schäden im gesamten Anwesen:

Eine über den Augenschein hinausgehende Untersuchung auf Bauschäden oder -mängel ist nicht Gegenstand des Gutachtens und somit nicht erfolgt. Ebensowenig wurde die Statik und die technischen Anlagen und Installationen auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Es wurden keine Untersuchungen auf Holzschädlingsbefall durchgeführt. Es liegen keine Anhaltspunkte für den Verdacht auf Hausschwamm vor.

3. Außenanlagen

Hof- und Wegeflächen:	Beton und Betonplatten, Pkw-Stellplatz Betonflicken
Gartenanlagen:	in geringem Umfang mit Rasenflächen, Baum- und Buschbestand
Einfriedung und Tore:	Straße: Betonmauer mit Holzlattenzaun, Holzlatten-Eingangstüre (defekt) das Zufahrtstor ist nicht vorhanden Maschendrahtzaun
Treppen:	Eingangsbereich Betontreppen Werkstein-Eingangstreppen zum Gebäude
Nebengebäude:	Im rückwärtigen Bereich befand sich in der Vergangenheit ein Nebengebäude. Dieses wurde abgebrochen. Allerdings sind noch die Fundamente und Steine vorhanden. Diese sind abzutragen.
Zustand:	Der Zustand des Anwesens ist als mäßig gepflegt anzusehen

II. Bewertung

Allgemeines:

Der Begriff des Verkehrswertes ist definiert in § 194 BauGB. Er lautet:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Bewertungsmethoden:

Zur Ermittlung dieses Verkehrswertes stehen grundsätzlich drei Methoden zur Verfügung:

1. der unmittelbare Vergleich des zu bewertenden Objektes mit einem entsprechenden Vergleichsobjekt

   das Vergleichswertverfahren,

   das sich allerdings nur bei sich sehr ähnelnden Objekten eignet, wie zum Beispiel bei einer Eigentumswohnung oder bei der Ermittlung des Wertes des unbebauten Grundstücks

2. die Ermittlung der einzelnen Sachwerte, insbesondere des Bodens, der Bauten und der Außenanlagen

   das Sachwertverfahren

3. die Ermittlung des Wertes, der sich ergibt, wenn man die marktüblich erzielbaren Erträge, die das zu bewertende Objekt für die üblicherweise noch zu erwartende Restnutzungsdauer erwarten läßt, zum Stichtag kapitalisiert, das heißt, den Wert ermittelt, der, entsprechend verzinst, am Ende der zu erwartenden Laufzeit zum gleichen Ergebnis führen würde,

   das Ertragswertverfahren

Der Wert eines Grundstückes ist in jedem Fall im Vergleich zu ermitteln, und zwar, soweit möglich, im unmittelbaren Vergleich mit anderen, vergleichbaren Grundstücken, oder, soweit vorhanden, unter Verwendung der Werte einer Richtwertkarte oder Richtwertliste, die gemäß § 196 BauGB nach entsprechenden landesrechtlichen Vorschriften von den Gutachterausschüssen der Landkreise oder kreisfreien Städte auf der Grundlage notariell verbriefter Verkäufe ermittelt werden.
In den Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich erst die allgemeinen Wertverhältnisse und dann die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.
Bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

1. Bodenwertermittlung

zum Stichtag: 28.3.2025

1.11 Flurstück: **191/7**

Größe: 530 m^2

Vergleichspreise: Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Coburg liegen für den stichtagrelevanten Zeitraum keine registrierten, direkt vergleichbaren Verkäufe vor.

Bodenrichtwerte:

a) Als Richtwert für die **Stadt Coburg - Gemarkung Neuses bei Coburg** und die **Richtwertzone 601** ist zum 1.1.2024 angegeben ein Betrag von **85,00 €/m².**

Entwicklungszustand: **baureifes Land (B)**
Art der baulichen Nutzung: **Gewerbeflächen (G)**
Grundflächenzahl: **GRZ : 0,8**
(wertrelevante) Geschoßflächenzahl: **WGFZ -**
Geschosszahl: **--**
beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand: **BZ: ebf -**
(erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei sowie abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetzt)

b) Als Richtwert für die **Stadt Coburg - Gemarkung Neuses bei Coburg** und die **Richtwertzone 555** ist zum 1.1.2024 angegeben ein Betrag von **95,00 €/m².**

Entwicklungszustand: **baureifes Land (B)**
Art der baulichen Nutzung: **gemischte Baufläche (M)**
Bauweise: **offen (o)**
Grundflächenzahl: **- (GRZ)**
(wertrelevante) Geschoßflächenzahl: **- (WGFZ)**
Geschosszahl: **II**
beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand: **ebf**
(erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei sowie abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetzt)

c) Als Richtwert für die **Stadt Coburg - Gemarkung Neuses bei Coburg** und die **Richtwertzone 556** ist zum 1.1.2024 angegeben ein Betrag von **150,00 €/m².**

Entwicklungszustand: **baureifes Land (B)**
Art der baulichen Nutzung: **Wohnbauflächen (W)**
Bauweise: **offen (o)**
Grundflächenzahl: **- (GRZ)**
(wertrelevante) Geschoßflächenzahl: **- (WGFZ)**
Geschosszahl: **II**
Grundstücksgröße: **700 m^2**
(der dem Bodenrichtwert zugrundegelegte Grundstücksgröße)
beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand: **ebf**
(erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei sowie abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetzt)

d) Ergebnis:
Die Bodenrichtwertkarte weist in dem Bereich des zu bewertenden Anwesens die Richtwertzone 601 und einen Richtwert für Gewerbeflächen aus. Da es aber nach Flächennutzungsplan in einem Gebiet für gemischte Bauflächen liegt, ist eine diesbezüglich vergleichbare Fläche hierfür heranzuziehen.
Die Richtwertzone 555, ebenfalls im Stadtteil Neuses, kann als vergleichbar angesehen werden, da es sich um gemischte Bauflächen handelt.
Die sich anschließende Richtwertzone 556 bezieht sich auf Wohnbauflächen.
Da das zu bewertenden Anwesen mit einem Wohngebäude bebaut und von Wohnbauflächen, Grünflächen und einer lockeren Bebauung umgeben ist, aber in einem reinen Mischgebiet und an einer Durchgangsstraße liegt, erscheint es angemessen, die beiden Richtwertzonen am Wertermittlungsstichtag zu mitteln (95,00 €/m² + 150,00 €/m² : 2 = gerundet 123,00 €/m²).

Basiswert: Für die weitere Berechnung werden somit zugrundegelegt:
als Richtwert: 123,00 €/m²

Zeitzuschlag: Hier sind keine Zu- oder Abschläge gegeben.

Beurteilung der Grundstücksqualität:

Allgemein: Wesentliche Bewertungskriterien für das Grundstück sind in erster Linie seine Lage, in zweiter Linie die Intensität der Nutzung, aber auch besondere Eigenschaften wie Topographie, Grundwasserstand oder andere grundstücksspezifische Gegebenheiten.

Lagequalität: Nachdem der zugrundegelegte Vergleichs- oder Richtwert aus Grundstücksverkäufen in vergleichbarer Lage resultiert, ist die besondere Lage des zu bewertenden Grundstücks nicht gesondert zu wichten.

Die Lagequalität entspricht hiermit dem Durchschnitt.

Nutzungsqualität:
Nach ImmoWertV sind Wertunterschiede zu Vergleichs- oder Richtwertgrundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksgröße, der Grundstückstiefe oder dem Grundstückszuschnitt, zu berücksichtigen.
Es sind gegenüber den Richtwertgrundstücken keine Zu- oder Abschläge erforderlich.

Sonstiges:
Da der Boden gegenüber dem Durchschnittsgrundstück keine weiteren Besonderheiten aufweist, sind diesbezügliche Zu- oder Abschläge nicht erforderlich.

Bodenwert: Dieser errechnet sich wie folgt:

1.	Richt- oder Vergleichswert		123,00 €
2.	Zeitzuschlag	0 % aus 1.:	0,00 €
3.	Lagequalitätszuschlag	0 % aus 1.+2.:	0,00 €
4.	Nutzungszuschlag	0 % aus 1.+2.+3.:	0,00 €
5.	sonstige Abschläge	0 % aus 1.+2.+3.+4:	0,00 €
6.	Wert der Grundstückserschließung, soweit nicht enthalten		0,00 €

pro Quadratmeter: rund 123,00 €/m²

dieses Flurstück: **65.200,00 €**

gesamt: **65.200,00 €**

2. Gebäude-Sachwertermittlung:

Allgemeines:

Die Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen erfolgt in vier Schritten:

1. Es wird die Brutto-Grundfläche (BGF), die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes oder auch der Brutto-Rauminhalt (BRI) errechnet. Die hierzu erforderliche Ermittlung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1: 2005-02.

2. Es werden die Normalherstellungskosten des Bauwerkes zum Stichtag berechnet. Hierzu wird die ermittelte Brutto-Grundfläche bzw. Baumasse vervielfältigt mit einem Baukosten-Richtwert, der auf der Grundlage von Herstellungskosten vergleichbarer Bauwerke ermittelt wurde.

   Dieser beinhaltet sämtliche zur Herstellung des Bauwerks erforderlichen Kosten. Hierbei wird von ortsüblichen, für die zu bewertende Bauweise üblichen, durchschnittlichen Fremdleistungen, einschl. Umsatzsteuer, ausgegangen.

   Die aufgeführten Richtwerte beziehen sich auf die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), einschließlich Baunebenkosten, gemäß Anlage 4 ImmoWertV 2021. Die Indizierung erfolgt auf der Basis 2010.

   Zudem werden beim Ansatz des Richtwertes berücksichtigt: Berechnungen im Gebäudemix, Ausführung bei verschiedenen Baujahren oder unterschiedlichen Raumhöhen sowie nur teilweise ausgeführten Ausbauten.
   Von den Normalherstellungkosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone oder Vordächer sind durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen, außer sie fallen bei der Beschreibung der Sachwertfaktoren weg.

3. Da jedes Gebäude nur eine bedingte Lebensdauer hat, ist es entsprechend abzuschreiben. Ausgegangen wird hierbei von objekt- und bauzeitüblichen Gebäudestandzeiten.

   Der Alterswertmindungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

   Da die zu erwartende Restnutzungsdauer in hohem Maße vom Pflege- und Unterhaltungszustand des Objektes abhängt, ist diese nicht unbedingt mit der Differenz zwischen dem tatsächlichen Alter und der üblichen Lebenserwartung gleichzusetzen, sondern entsprechend dem vorgefundenen Zustand frei zu wählen.

4. Der theoretisch ermittelte Gebäudezeitwert berücksichtigt möglicherweise keine bestehenden über die normale Altersabnutzung hinausgehenden Schäden und Mängel, so dass diese gesondert bei den "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen" beurteilt werden. Hierbei werden überschlägig die Kosten geschätzt, die erforderlich sind, um die Schäden und Mängel zu beseitigen, die den zum Stichtag ermittelten Gebäudezeitwert beeinträchtigen.

   Ebenfalls ergibt sich aus den Berechnungen nicht unmittelbar eine mögliche Wertminderung des Gebäudes wegen planungs- oder konstruktionsbedingter unwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten. Diese sind ebenfalls zusätzlich in Ansatz zu bringen.

Grundlagen: **2.01 Zweifamilienwohnhaus:**
Beschreibung der Gebäudestandards zur Ermittlung der Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten (NHK 2010): - Anlage 4 ImmoWertV 2021 -

Die Beschreibung der Gebäudestandards liegt dem Gutachten in der Anlage bei. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen - Bezugsjahr 2010. Die Gebäudeausstattung wird unter Berücksichtigung der kalkulierten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten durch Ansatz von Wägungsanteilen in den verschiedenen Gewerken berücksichtigt.

Gebäudeausstattung mit Wägungsanteilen:

	Standardstufen 1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		18	5			**23**
Dächer		15				**15**
Außentüren und Fenster		6	5			**11**
Innenwände und -türen	8	3				**11**
Deckenkonstruktionen/Treppen	8	3				**11**
Fußböden		5				**5**
Sanitäreinrichtungen		9				**9**
Heizung		4,5	4,5			**9**
sonstige technische Ausstattung		6				**6**
gewichtete Anteile	16 %	69,5 %	14,5 %			**100 %**
Kostenkennwerte Typ 1.11 in €/m² BGF	**635**	**725**	**835**	**1.005**	**1.260**	

Punktevergabe für Modernisierungselemente: Anlage 2 ImmoWertV 2021 - Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ergibt sich eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierungselemente:

Modernisierungselemente	Punkte max.	Punkte real
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,00
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,50
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abw.)	2	0,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände (Sanierung)	4	0,50
Modernisierung von Bädern	2	0,50
Modernisierung des Innenausbaus - Decken, Fußböden,Treppen	2	0,00
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,00
Gesamtpunktzahl (Modernisierungselemente)		**3,0**

Ermittlung des Modernisierungsgrades:
Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad nach folgenden Anhaltspunkten definiert:

0 bis 1 Punkt	=	nicht modernisiert
2 bis 5 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
6 bis 10 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
11 bis 17 Punkte	=	überwiegend modernisiert
18 bis 20 Punkte	=	umfassend modernisiert

2.01 Zweifamilienwohnhaus:

Normalherstellungskosten: **NHK 2010/ Typ. 1.11**

Gebäudeart: Ein- Zweifamilienwohnhaus

Gebäudestandardstufe: 1	16 %
Gebäudestandardstufe: 2	69,5 %
Gebäudestandardstufe: 3	14,5 %

Typ 1.11 Keller-, Erd-, Ober-, ausgebautes Dachgeschoss
Kosten der Bruttogrundfläche: (Kostenkennwert)
655 €/m² x 16 % + 725 €/m² x 69,5 % + 835 €/m² x 14,5 % — 729,80 €/m²
einschließlich Baunebenkosten in Höhe von — 17 %

Abschlag:
für in der Brutto-Grundfläche erfasste Bauteile:
(Anlage 4 ImmoWertV Punkt 3 (3 a)))
eingeschränkte Ausbaufähigkeit und eingeschränkte
wirtschaftliche Nutzbarkeit des Daches -
fehlender Kniestock, Walmdach — - 6 %

Korrekturfaktor:
freistehende Zweifamilienwohnhäuser — + 5 %

Kosten der Bruttogrundfläche: (Kostenkennwert)
729,80 €/m² - 1 % — 722,50 €/m²

Baupreisindex:
Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes
einschließlich Umsatzsteuer - Wohngebäude
Index zum Basisjahr 2010 = 100 — Februar 2025 = 187,2

Regionalfaktor:
Regionalfaktor § 36 (3) ImmoWertV — 1,00

Gesamtnutzungsdauer:
Einfamilienwohnhaus (Anlage 1 ImmoWertV 2021) — 80 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer — 80 Jahre

Gebäudealter:
2025 - 1935 = — 90 Jahre

Modernisierungsgrad: (Anlage 2 ImmoWertV 2021)
Modernisierungsgrad
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Restnutzungsdauer:
(Anlage 2, Punkt II ImmoWertV oder Anlage 2, II. 2, Tabelle b, ImmoWertA))
modifizierte Restnutzungsdauer
3 Modernisierungspunkte — **18 Jahre**

Brutto-Grundfläche:
Untergeschoss:
9,60 x 9,60 — **92,16 m²**

Erdgeschoss:
9,72 x 9,72 + 4,72 x 1,71 — **102,55 m²**

Obergeschoss:
9,72 x 9,72 — **94,48 m²**

Dachgeschoss:
9,72 x 9,72 — **94,48 m²**

Gebäudedaten:

	Brutto-Grundfläche:	Brutto-Rauminhalt:	Wohn./Nutzflächen:
Untergeschoss:	92,16 m^2	m^3	m^2
Erdgeschoss:	102,55 m^2	m^3	65,0 m^2
Obergeschoss:	94,48 m^2	m^3	66,0 m^2
Dachgeschoss:	94,48 m^2	m^3	36,0 m^2
Summen:	383,67 m^2	m^3	167,0 m^2

Normalherstellungskosten zum Stichtag: 28.3.2025

Richtwert	bei einem Index **2/25**	**von**	**187,20**
für 2010 von:	722,50 €/m^2		
und zum Stichtag von:	1352,50 €/m^2		
multipliziert mit einer Brutto-Grundfläche:	383,67 m^2		518.914,00 €
Neubauwert zum Stichtag:			518.914,00 €

Zeitwert:

übliche Nutzungsdauer:	80 Jahre		
zu erwartende Restnutzungsdauer:	18 Jahre		
Abschreibung: linear	77,5 %		-402.158,00 €

Gebäudezeitwert, gerundet, zum Stichtag 28.3.2025 116.800,00 €

3. Außenanlagen-Sachwertermittlung:

Für die Außenanlagen entsprechend ImmoWertV 2021 und DIN 276 (Einfriedung, Geländeverarbeitung und -gestaltung, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Gasanschluß, Wirtschaftsgegenstände, Verkehrsanlagen sowie Grünflächen), werden als Zeitwert nach sachverständiger freier Schätzung pauschal angesetzt: **4.000,00 €**

4. Zusammenfassung vorläufiger Sachwert:

Bodenwert	65.200,00 €
Wohngebäude	116.800,00 €
Außenanlagen	4.000,00 €
gesamt	186.000,00 €

5. Ertragswertermittlung:

Allgemeines: Die Ertragswertermittlung zeigt grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit eines Objektes auf. Auch wenn es sich bei einem zu bewertenden Anwesen möglicherweise um ein solches handelt, das üblicherweise kein Renditeobjekt ist, kann eine Ertragswertermittlung auf der Grundlage vergleichbarer Mieten nützliche Hinweise auf die Wirtschaftlichkeit des Objektes geben.

Grundlage der Ertragswertermittlung sind die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Umlagen und nicht objektspezifische Leistungen werden hierbei ebensowenig berücksichtigt wie mitvermietete oder -verpachtete Einrichtungsgegenstände oder Dienstleistungen.

Den Einnahmen werden zugrundegelegt die für vergleichbare Wohn- und Nutzflächen marktüblich erzielbaren Quadratmetermieten auf der Grundlage allgemein zugänglicher Informationen wie Mietenspiegel, Mietpreisauskünfte der Gutachterausschüsse, örtliche Presse und Maklerauskünfte sowie eigener Erfahrungswerte, die mit den üblicherweise anzurechnenden und anrechenbaren Flächen zu vervielfältigen sind. Die entsprechend zugrundegelegten Maße werden den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Von den Einnahmen abzuziehen sind die Bewirtschaftungskosten und der Anteil des Bodenwertes. Letzterer ergibt sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Sie werden pauschal bzw. mit einem Prozentsatz von den Einnahmen abgezogen entsprechend den Angaben in Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Bestehende vertragliche Bindungen werden, soweit sie bekannt sind und dies rechtlich geboten ist, berücksichtigt.
Der sich aus den dargestellten Ermittlungen ergebende Jahresreinertrag wird vervielfältigt mit dem sich aus der noch zu erwartenden Restnutzungsdauer und dem zugrundegelegten Liegenschaftszins ergebenden Barwertfaktor.
Hieraus ergibt sich der Gebäudeertragswert.
Da der theoretisch ermittelte Gebäudeertragswert keine möglicherweise bestehenden Schäden oder Mängel berücksichtigt, sind diese ebenso wie bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert bei den "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen" zu berücksichtigen.

Ertragswertberechnung:

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz spiegelt das Risiko der Immobilie wider und die daraus zu erwartende angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals. Die Verwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere auch der Marktanpassung.
Abgeleitete Liegenschaftszinssätze nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV liegen in dieser Region nicht vor. Deshalb wird der Liegenschaftszinssatz aufgrund der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt.

Marktübliche Zinsspanne für angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssätze nach Empfehlung der Fachliteratur:

Kleiber: (Anlage 3 BelWV)

Freistehende Einfamilienhausgrundstücke	1,0 % - 2,0 %
Zweifamilienhausgrundstücke	2,0 % - 3,0 %
Dreifamilienhausgrundstücke	2,5 % - 3,5 %

Immobilienverband IVD 2022/23:

frei stehendes Einfamilienwohnhaus	1,5 % - 3,5 %
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung bis 3-Familienwohnhaus	1,0 % - 4,0 %

Gutachterausschuss der Stadt Coburg 2023
(Empfehlung - Bericht über die Jahre 2021 und 2022)

freistehendes Einfamilienwohnhaus	2,0 %
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	2,0 %
Dreifamilienwohnhaus	--

Objekteigenschaften:

(+) Nachfrage derzeit größer als das Angebot
(+) städtisches Gebiet, Zentrumsnähe
(+) geringes wirtschaftliches Risiko
(+) gute Vermietbarkeit
(-) Modernisierungsbedarf besteht
(-) Energieeffizienz des Baujahres
(-) nicht zeitgemäße Ausstattung hinsichtlich der Außenwände, der Decken, des Daches und der Sanitärausstattung

Es ist die Lage, die Nutzung, das Mietniveau sowie die vorhandene Marktlage des Objekts am Wertermittlungstichtag abzuwägen. Der in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,5 % bezieht sich auf die durchschnittliche bis schwierige Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit des Anwesens.

Bewirtschaftungskosten: § 32 ImmoWertV 2021 (1.1.2025)

Instandhaltungskosten: Wohnfläche 14,00 €/m², Außenstellplatz: 28,00 €
Verwaltungskosten: Ein-/Zweifamilienwohnhaus je Wohngebäude 359,00
Mietausfallwagnis: Wohnen 2 %

Miete/Pacht: Die Miete wurde nach den Erläuterungen der allgemeinen Mietspiegel aus nachfolgenden Kriterien festgelegt:

Makrolage: Standortfaktoren der Region:

Lagequalität:
- an einer Durchgangsstraße
- Zentrumsnähe

Verkehrslage:
- gute Infrastruktur und Erreichbarkeit
- Bus- und Bahnanbindung
- Autobahnanschluss

Mikrolage: Grundstücksmerkmale und Ausstattung

Grundstück:
- nahezu rechteckiger Grundstückszuschnitt
- Parkmöglichkeiten

Ausstattungsstandard:
- einfache bis durchschnittliche Ausstattung
- klar gegliederte Raumanordnung
- Zentralheizung, Badezimmer
- kein barrierefreier Zugangsbereich zum Erdgeschoss
- Ausrichtung der Wohnräume nach Süden und Westen
- Balkon und Garten

Modernisierung:
- kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Baujahr: fiktives Baujahr 1963

nachrichtlich: - IVD-Wohn-Preisspiegel 2024: Stadt Coburg - Wohnungsmieten (3-Zimmer-Wohnungen, 70 m² Wohnfläche ; € je m² Wohnfläche, monatlich, Nettokaltmiete)

Wohnwert	*Bestandswohnungen* Wiedervermietung/Neuvertrag	*Neubau-Erstbezug* Erstbezug/Erstvermietung
einfach	5,80 €/m²	
mittel	6,40 €/m²	8,25 €/m²
gut	7,80 €/m²	9,25 €/m²
sehr gut	8,90 €/m²	10,00 €/m²

- Mietpreisentwicklung Coburg - Gutachterausschuss der Stadt Coburg - Coburger Grundstücksmarktbericht 2023 über die Jahre 2021 und 2022 (€ je m² Wohnfläche, monatlich, Nettokaltmiete) Wohnungsgröße 55 - 80 m²

Jahr	*Bestandswohnungen* Bestandsmieten Miete min - Miete max	Miete im Mittel	ausgewertete Wohnungen
2018	4,66 €/m² - 8,23 €/m²	6,41€/m²	17
2019	4,70 €/m² - 8,69 €/m²	6,53 €/m²	26
2020	6,00 €/m² -11,03 € /m²	7,47 €/m²	15
2021	5,28 €/m² - 11,82€/m²	7,16 €/m²	21
2022	4,92 €/m² - 11,76 €/m²	7,63 €/m²	15

- Bestandsmieten - Standard/Ausstattung **einfach**
  Wohnungsgröße 55 - 80 m²

Wohnwert	*Bestandswohnungen* Bestandsmieten Miete min - Miete max	Miete im Mittel	ausgewertete Wohnungen
mittel 2018	6,13 €/m² - 8,25 €/m²	7,19 €/m²	2
mittel 2019	4,75 €/m² - 8.49 €/m²	6,19 €/m²	8
mittel 2020	6,00 €/m² - 7,53 €/m²	6,94 €/m²	5
mittel 2021	7,69 €/m² - 11,82 €/m²	9,92 €/m²	3
mittel 2022	4,92 €/m² - 8,44 €/m²	6,43 €/m²	5

- Bestandsmieten - Standard/Ausstattung **mittel**
  Wohnungsgröße 55 - 80 m²

Wohnwert	*Bestandswohnungen* Bestandsmieten Miete min - Miete max	Miete im Mittel	ausgewertete Wohnungen
mittel 2018	4,66 €/m² - 8,01 €/m²	6,38 €/m²	11
mittel 2019	4,70 €/m² - 8.69 €/m²	6,69 €/m²	16
mittel 2020	6,00 €/m² - 10,64 €/m²	7,39 €/m²	11
mittel 2021	5,28 €/m² - 9,06 €/m²	6,82 €/m²	22
mittel 2022	5,87 €/m² - 11,76 €/m²	8,40 €/m²	8

einfach:
älteres Bad, einfache Ausstattung, jedoch guter Zustand, Heizkörper oder Nachtspeicheröfen

mittel:
Bad zeitgemäß bzw. erneuert, teilsaniert oder einfach saniert, insgesamt durchschnittlicher Zustand

gehobener Zustand:
umfassend saniert oder Erstbezug mit sehr guter Ausstattung

- **Garagen:**

Art	*Mieten 2021/22* Miete min - Miete max	Miete im Mittel	Anzahl
Stellplatz	20,00 €/m² - 100,00 €/m²	36,50 €/m²	19
Carport	15,00 €/m² - 60,00 €/m²	42,00 €/m²	15
Tiefgarage	35,00 €/m² - 80,00 €/m²	56,00 €/m²	17
Garage	35,00 €/m² - 90,00 €/m²	46,00 €/m²	20

Miete:

Vermietung:

Das Anwesen ist nicht vermietet.

Vergleichsmieten:

Mieten von direkt vergleichbaren Wohnhäusern konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Auch beim Gutachterausschuss der Stadt Coburg liegen keine direkten Vergleichspreise vor. Regional lassen sich nach Untersuchungen erhebliche Unterschiede bei der Ausstattung, dem Baujahr, der Lage und den Mieten feststellen.

Marktmiete:

Die in Ansatz gebrachte marktübliche Miete basiert auf den Ausstattungsstandards der Baujahre von 1935 und 1998. Die Energieeffizienz des Gebäudes entspricht den gültigen Wärmeschutzanforderungen ebenfalls der Baujahre von 1935 und 1998. Das Gebäude hat keine Außenrollladen.

Im Ertragswertverfahren kann der Ertragswert nur auf der Grundlage langfristig und nachhaltig erzielbarer Erträge bei zulässiger Nutzung ermittelt werden.

Auf Grund der einfachen bis mittleren Ausstattung kann von einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ausgegangen werden von 7,10 €/m².

Die Mieten wurden aus Durchschnittswerten errechnet und es wird davon gegangen, dass diese als solche auch erzielbar sind.

Anrechenbare Wohn- und Nutzflächen nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) und Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G):

Räume	Wfl/Nfl [m²]	€/m² [€]	Miete/Monat [€]	Miete/Jahr [€]
Zweifamilienwohnhaus				
Erdgeschosswohnung	65	7,10	462,00	5.544,00
Obergeschosswohnung	66	7,10	469,00	5.628,00
Dachgeschoss	36	7,10	256,00	3.072,00
Stellplatz			40,00	480,00

Gebäudeertragswert:

Jahresrohertrag:		14.724,00 €
Jahres-Bewirtschaftungskosten:		
a) Instandhaltungsrücklagen mit:	2.338,00 €	
Außenstellplatz	28,00 €	
b) Verwaltungsaufwand mit:	359,00 €	
c) Mietausfallwagnis mit 2,0% mit:	290,00 €	
Gesamt:		-3.015,00 €
Bodenverzinsung		
bei einem Bodenwert von:	65.200,00 €	
und einem Liegenschaftszins von:	2,5 %	-1.630,00 €
Jahresreinertrag:		10.079,00 €
Barwertfaktor bei einer		
Restnutzungsdauer von:	18 Jahren	
und einem Liegenschaftszins von:	2,5 %	14,35
Gebäudeertragswert:		145.000,00 €

Bodenwert:	65.200,00 €
vorläufiger Ertragswert zum Stichtag:	**210.200,00 €**

III. Gesamtwürdigung - Allgemeine Wertverhältnisse:

Allgemeines:

Die Summe der Boden- und Sachwerte ergibt
(Vorläufiger Sachwert) **186.000,00 €**

Die Summe der Boden- und Gebäudeertragswerte ergibt
(Vorläufiger Ertragswert) **210.200,00 €**

Nachdem laut Rechtsprechung der Verkehrswert ein definierter Wert sein muß, ist dieser aus den ermittelten Teilwerten unter Berücksichtigung der Marktlage abzuleiten.

Weiterhin ist die Marktgängigkeit des Objektes zu prüfen, das heißt, ob zum Stichtag eine entsprechende Nachfrage bejaht werden kann.

Letztendlich ist zu prüfen, ob das zu bewertende Objekt Besonderheiten aufweist, welche den Wert zusätzlich beeinflussen.

Verhältnis vorläufiger Sachwert zu vorläufigem Ertragswert:

Da es sich um ein Zweifamilienwohnhaus handelt, dient das Objekt in erster Linie dem Eigennutz, sodass dem vorläufigen Sachwert der Vorrang einzuräumen ist. Der vorläufige Ertragswert hat Kontrollfunktion.

Marktanpassung:

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 Absatz 3 ImmoWertV).

Am Wertermittlungstichtag kann davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Resonanz beim Kauf von freistehenden Zweifamilienwohnhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den Stadtteilen von Coburg besteht.

Die Marktanpassung wäre nach § 21 ImmoWertV über den veröffentlichen Sachwertfaktor der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für die Stadt Coburg, für die Geschäftsjahre 2021/2022 mit 1,60 vorzunehmen.

Nach dem Grundstücksmarktbericht hat bereits eine Schnellanalyse im Jahr 2023 ergeben, dass die Preise für Einfamilienwohnhäuser nachgegeben haben. Nach weiteren Auswertungen im Jahr 2024 sind die Preise nochmals weiter gefallen. Insgesamt ist für die Preisentwicklung ein Abschlag von 14 % vorzunehmen.

Darüber hinaus haben bundesweite Untersuchungen gezeigt, dass das Immobiliensegment der Gebäude aus den sechziger bis achtziger Jahren, die in Teilen modernisiert werden müssen, einen zusätzlichen Rückgang verzeichnet.
Der Sachwertfaktor wird im vorliegenden Fall insbesondere aufgrund der veralteten Ausstattung und des ungepflegten Inneren um weitere 15 % reduziert.

Der Sachwertfaktor wird für das nicht renovierte Gebäude aus dem Jahr 1935 auf (1,60 - 0,14 - 0,15 = 1,31) 1,31 festgelegt. Der vorläufige Sachwert von 186.000,00 € ist mit einem Sachwertfaktor von 1,31 in Ansatz zu bringen

Marktangepasster vorläufiger Sachwert: **243.660,00 €.**

IV. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Diese wurden bei der bisherigen Ermittlung der vorläufigen Verfahrenswerte berücksichtigt.

Nachfolgend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen abweichen.

1. Abschlag wegen Mängeln und Schäden:

1.1. Disponible Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten:

Die Kosten für Schadensbeseitigungsmaßnahmen werden im Rahmen der Wertermittlung überschlägig und grob geschätzt. Die Bauteile sind für die Schadensanalyse nur beschränkt einsehbar, weshalb bei der Durchführung der Schadensbeseitigungsarbeiten weitere Erkenntnisse gewonnen werden und somit die Preise nach oben und unten abweichen können.

Nach § 8 (3) ImmoWertV 2021 sind Baumängel und Bauschäden durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Allerdings bemisst sich die Wertminderung hierfür nicht nach den Schadensbeseitigungskosten selbst, sondern auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten. Die Bauschäden auf Grund unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung werden unter Heranziehung von prozentualen Wertanteilen an den Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.
Die instand gesetzten Bauteile teilen das Schicksal des Gebäudes. Deshalb sind die Schadensbeseitigungskosten regelmäßig derselben Alteswertminderung zu unterwerfen, die für die Ermittlung des Gebäudesachwerts maßgeblich ist, da der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann, als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Es handelt sich um Kosten, um den Erhalt der Nutzbarkeit/Vermietbarkeit der Gebäude nach derzeitigem Ausstattungsstandard für die Restnutzungsdauer zu gewährleisten, also um Maßnahmen zur Bewahrung und Wiederherstellung des Sollzustandes, und **nicht** um Sanierungs- oder Modernisierungskosten.

Es werden nach Erfahrungssätzen pauschal nachfolgende Kosten in Ansatz gebracht, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen:

Bei dem Wohngebäude liegt eine abgenutzte Gebäudesubstanz mit Baumängeln und Bauschäden vor, sowie beim Innenausbau ein veralteter Ausstattungsstandard. Es sind für das Gebäude mittlere bis durchgreifende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu berücksichtigen.

Alterswertgeminderte Baumängel und Bauschäden
sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten:

Insgesamt sind folgende Kosten(lt.Beschreibung Blatt 6/7) anzusetzen:

380,00 €/m² x 167 m² gerundet	63.500,00 €
Summe	63.500,00 €

1.2 Nicht disponible Instandsetzungskosten:

Nicht disponible Instandsetzungskosten sind Kosten solcher Maßnahmen, die aus rechtlichen, wirtschaftlichen oder gesundheitlichen Gründen zwingend erforderlich sind.

Heizkessel:

Wie bereits auf Seite 8 beschrieben, beläuft sich die Gesamtnutzungsdauer von Heizkesseln auf rund 25 bis 30 Jahre. Da am Wertermittlungsstichtag die bestehenden Heizkessel 24 Jahre alt sind, ist ein neuer Heizkessel in Abzug zu bringen.

Ausbau und Entsorgung der alten Heizkessel Einbau eines neuen Heizkessels, Schornsteinsanierung Einzug eines Edelstahlrohres und Montage	12.000,00 €
Summe	12.000,00 €

(Verlängerung der Restnutzungsdauer bei der Sachwertberechnung aufgrund des neuen Heizkessels - 1 Modernisierungspunkt)

2. Besondere energetische Eigenschaften:

Das Gebäude mit Baujahr 1935 weist unterdurchschnittliche energetische Eigenschaften auf. Allerdings können aus energetischer Sicht Maßnahmen ergriffen werden um Wärmeverluste auszugleichen, z. B. die Wärmedämmung der untersten Geschossdecken (Kellerräume unter beheizten Räumen) und obersten Geschossdecken (nicht ausgebaute Flächen im Dachboden über Wohnflächen).

Der Grundstückmarkt wird mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auf die unterdurchschnittlichen energetischen Eigenschaften reagieren, so dass ein zusätzlicher Wertminderungsabschlag für das Wohngebäude erforderlich erscheint von rund **3.000,00 €.**

3. Ungepflegtes Äußere:

Am Wertermittlungsstichtag befindet sich das Anwesen in einem ungepflegten Zustand. Die Außenanlagen und der Bewuchs sind verwildert. Es sind noch die Fundamente und der Boden des abgebrochenen Nebengebäudes zu entfernen.

Die Kosten hierfür können nur grob geschätzt werden.Insgesamt kann aufgrund der Unwägbarkeiten von einem Betrag ausgegangen werden von rund **2.500,00 €**

4. Fehlende Baugenehmigung für das Dachgeschoss:

Am Wertermittlungsstichtag liegt bei der Baubehörde eine Baugenehmigung für den Ausbau von Räumen im Dachgeschoss vor, allerdings nicht für eine abgeschlossene Wohnung. Es kann auch keine Aussage darüber getroffen werden, ob eine Nachgenehmigung möglich ist.

Vorbehaltlich einer rechtlichen Überprüfung, die nicht Gegenstand dieses Gutachtens sein kann, erscheint eine Nachgenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde möglich.

Für die damit verbundenen Kosten für den Bauantrag durch einen Architekten, für die Baugenehmigung, für mögliche Umbaumaßnahmen, sowie möglichen weiteren diesbezüglichen Unwägbarkeiten, ist ein Abschlag erforderlich von **2.000,00 €.**

4. Zubehör:

In allen drei Etagen sind Kücheneinrichtungen vorhanden. Die Kücheneinrichtungen befinden sich alle in einem äußerst ungepflegten Zustand, so dass diesen kein Wert mehr zugemessen werden kann.

V. Ermittlung des Verkehrswertes:

Der Verkehrswert ergibt sich aus nachfolgender Berechnung:

Vorläufiger Sachwert	186.000,00 €
+/- Marktanpassung + 31 %	57.660,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	243.660,00 €
./. Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	
./. Instandhaltungs-/Instandsetzungsrückstau Wohnhaus	-63.500,00 €
./. Abschlag Heizkessel	-12.000,00 €
./. Abschlag für besondere energetische Eigenschaften	-3.000,00 €
/. Abschlag für ungepflegtes Äußeres	-2.500,00 €
./. Abschlag für fehlende Baugenehmigung DG-Wo	-2.000,00 €
Verkehrswert:	160.660,00 €

Nachdem es sich bei der Ermittlung des Verkehrswertes auch nach höchstrichterlicher Rechtssprechung immer nur um eine Schätzung handelt, ist der ermittelte Betrag entsprechend den üblichen Rundungsregeln zu runden.

VI. Ergebnis:

Nach sachverständiger Würdigung aller mir bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte ermittle ich den Verkehrswert für das Anwesen Friedrich-Rückert-Straße 59, 96450 Coburg für den Stichtag 28.03.2025 wie folgt:

161.000,00 €

(in Worten: einhunderteinundsechzigtausend)

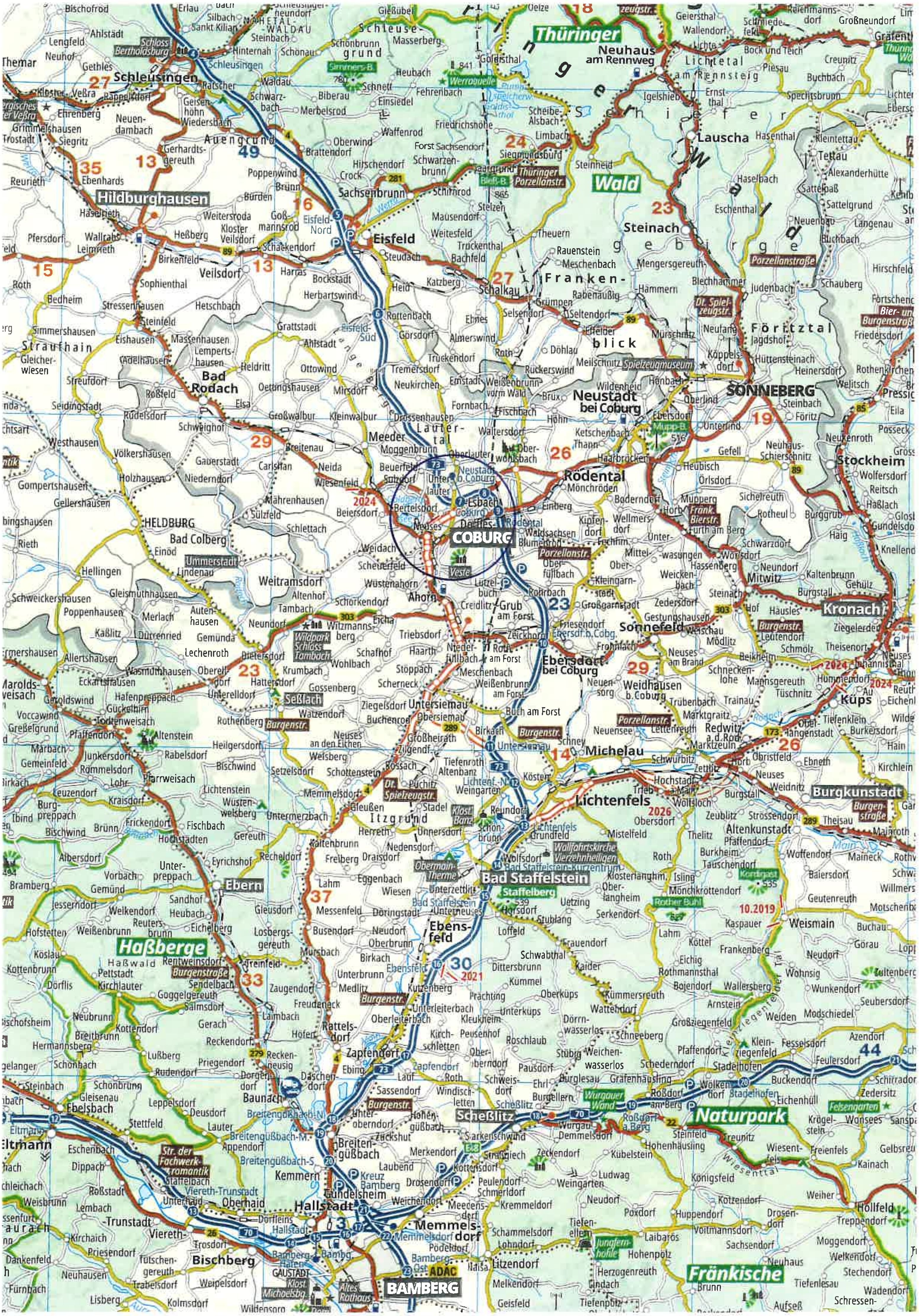
Coburg, den 26. Mai 20225

Dipl.Ing. (FH) Anne-Maria Gronow-Köhler
Sachverständige

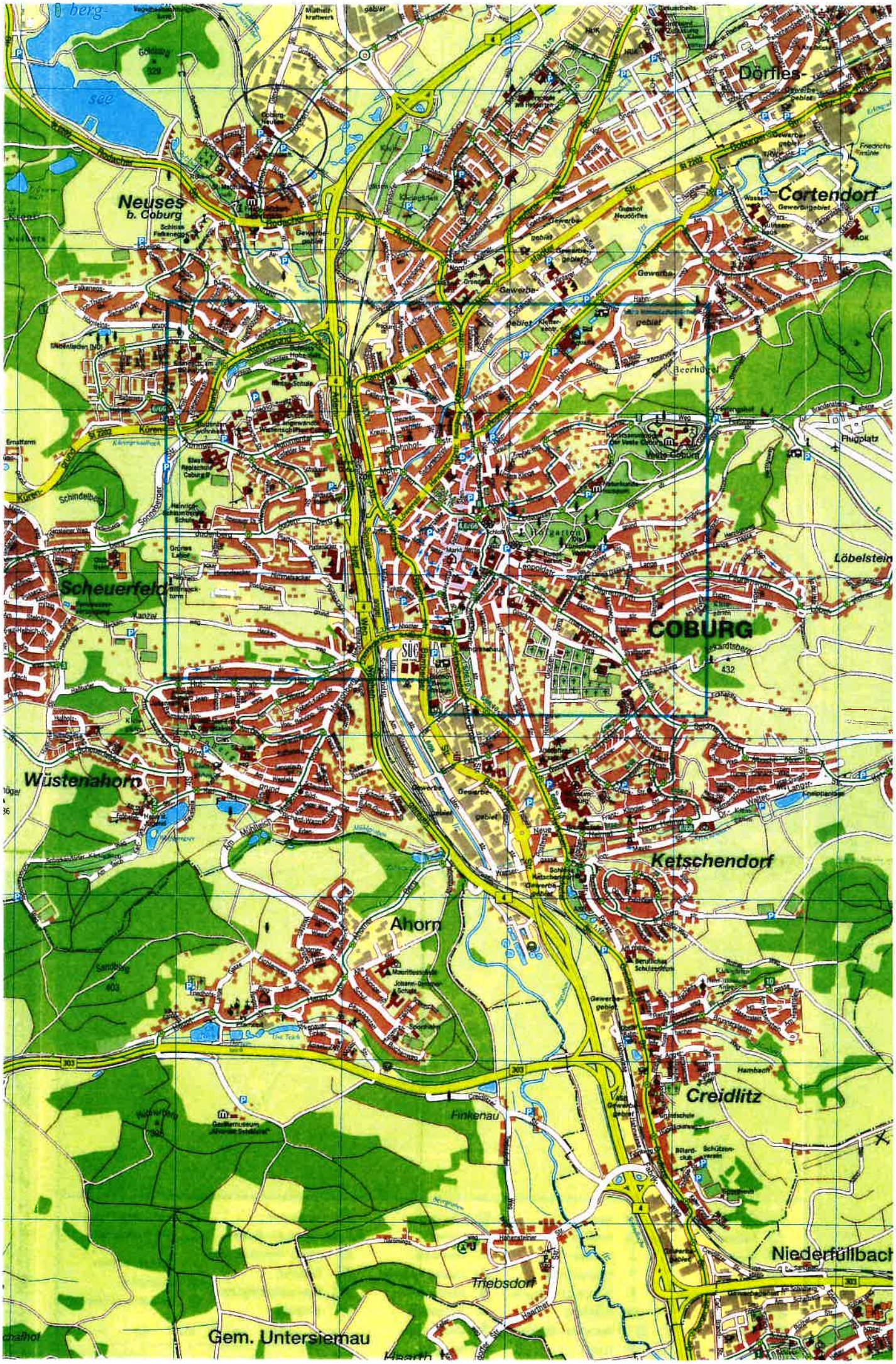
Dipl. Ing. (FH)Tanja Worm
Vorsitzende des Gutachterausschusses

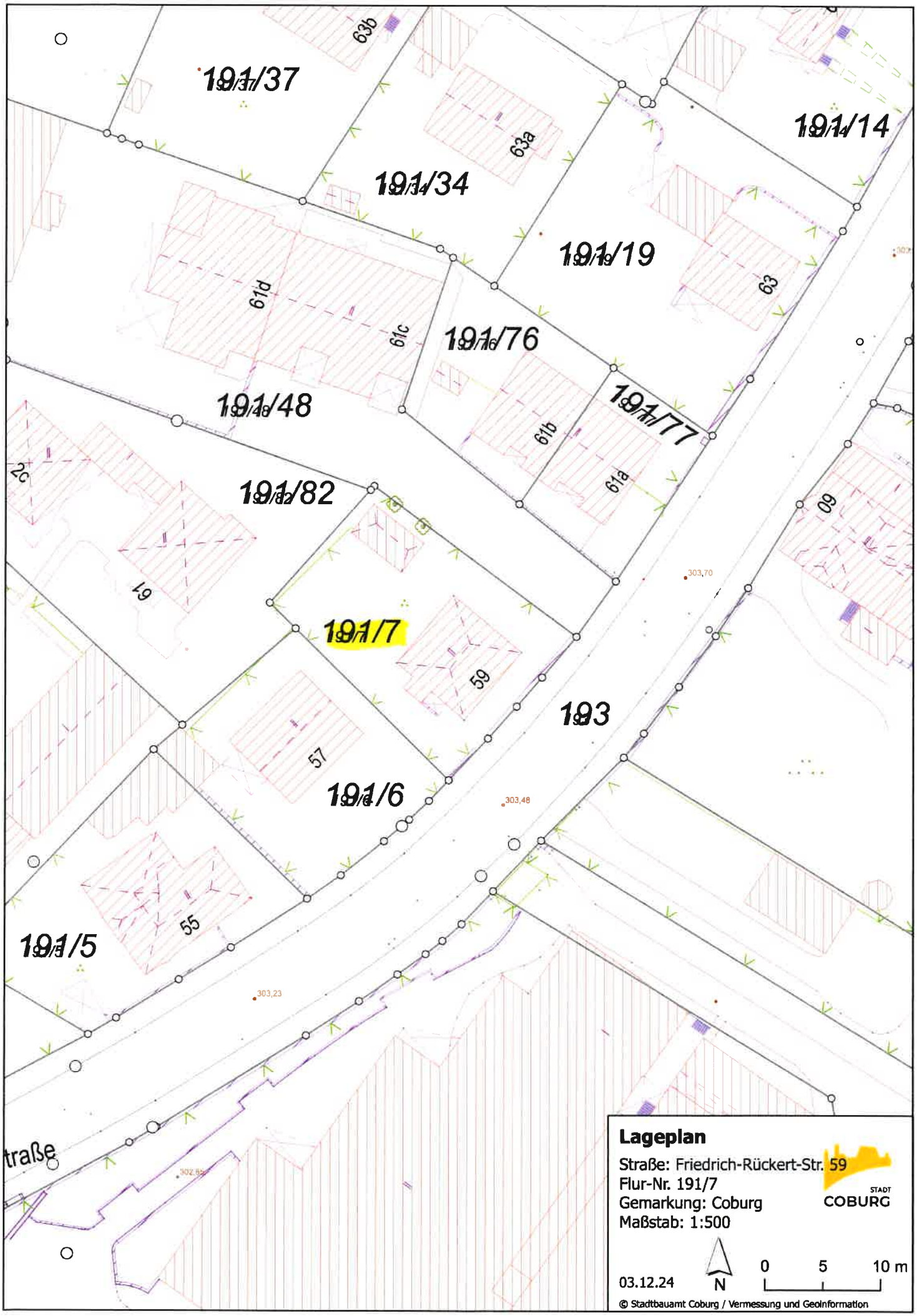
Dipl.Ing. (FH) Uwe Knoch
Sachverständiger

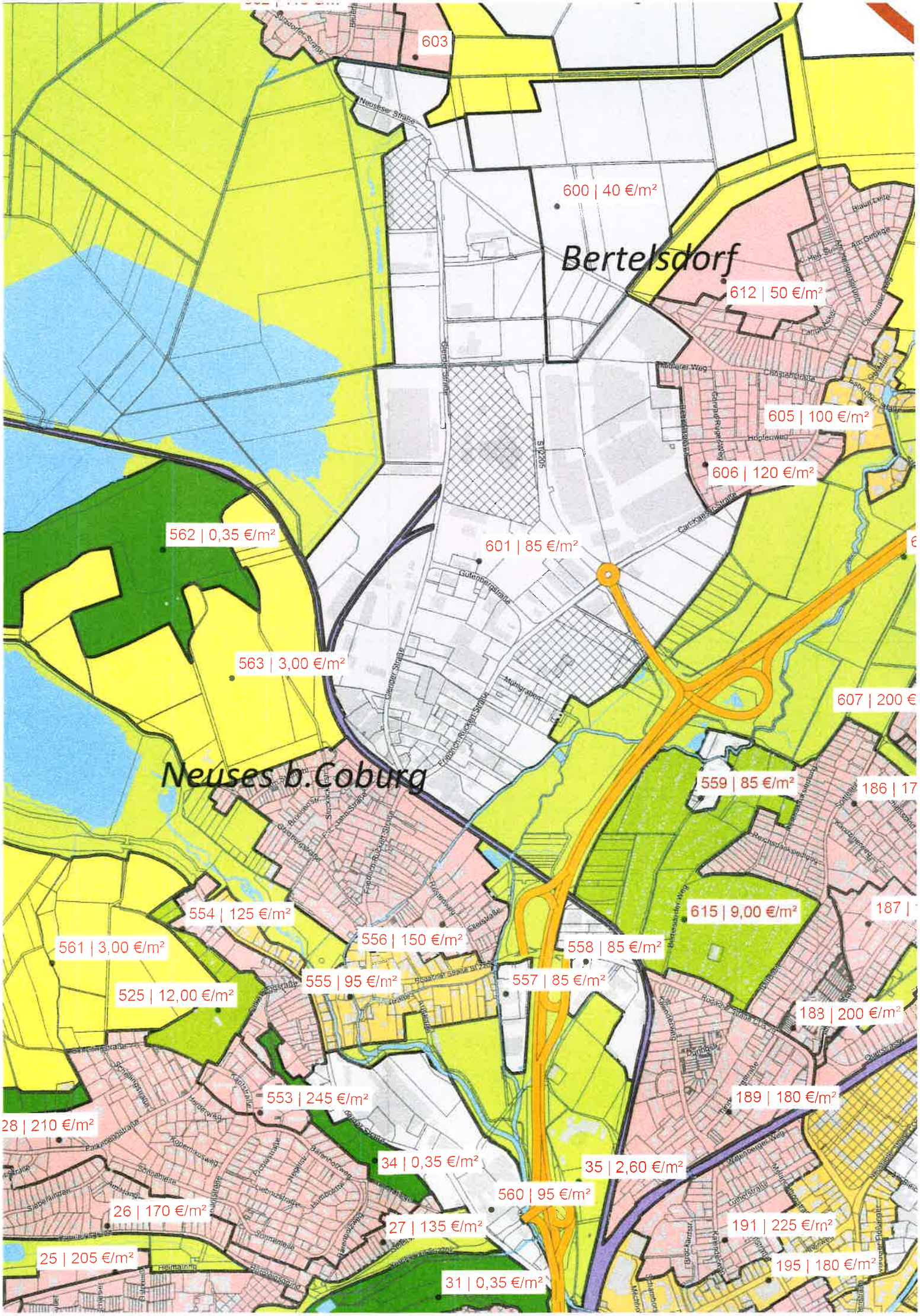
Die Verwendung unvollständiger Gutachtensauszüge erfolgt in jeglicher Hinsicht auf alleiniges Risiko des Verweders!

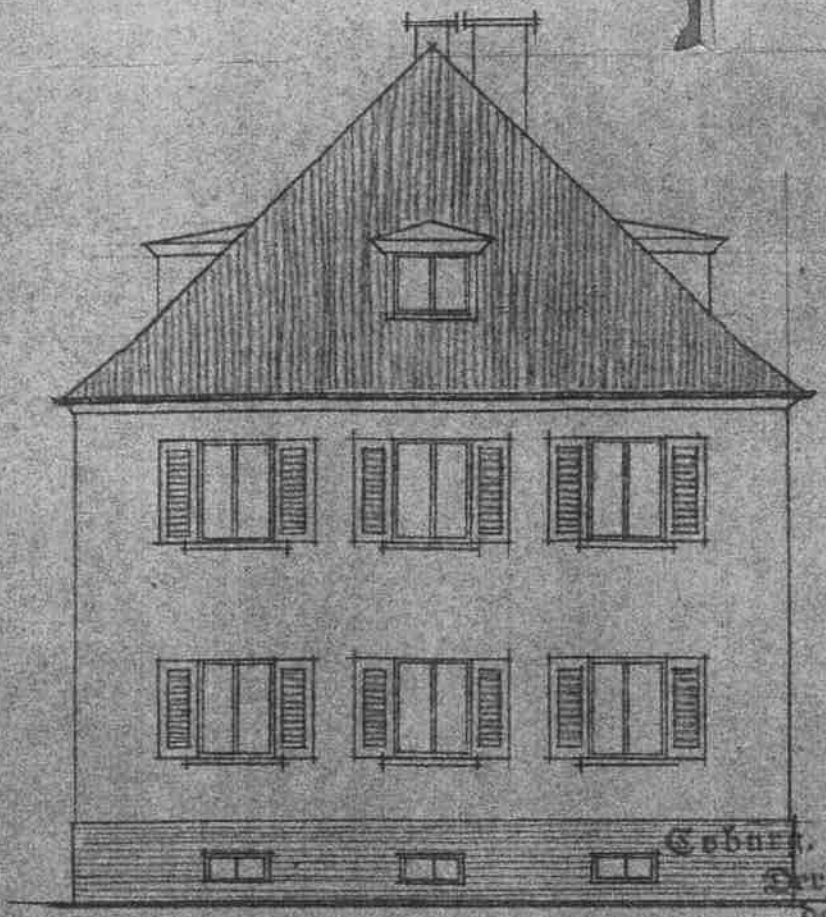


Thüringer
Wald
Schleusingen
Hildburghausen
Eisfeld
Lauscha
Neuhaus am Rennweg
Steinach
Sonneberg
Neustadt bei Coburg
Rödental
Bad Rodach
Coburg
Heldburg
Bad Colberg
Weitramsdorf
Ahorn
Grub am Forst
Sonnefeld
Kronach
Ebersdorf bei Coburg
Weidhausen b. Coburg
Küps
Michelau
Lichtenfels
Burgkunstadt
Altenkunstadt
Bad Staffelstein
Staffelberg
Weismain
Ebensfeld
Ebern
Haßberge
Zapfendorf
Scheßlitz
Naturpark
Hallstadt
Memmelsdorf
Bischberg
Eltmann
Ebelsbach
Bamberg
Fränkische
Hollfeld
Mitwitz
Redwitz a.d.Rodach
Itzgrund
Untersiemau
Lautertal
Meeder
Stockheim


Neuses
b. Coburg
Dörfles-
Cortendorf
Scheuerfeld
COBURG
Löbelstein
Wüstenahorn
Ketschendorf
Ahorn
Creidlitz
Finkenau
Niederfüllbach
Triebsdorf
Gem. Untersiemau


191/37
63b
191/34
63a
191/14
191/19
63
61d
61c
191/76
191/48
61b
191/77
61a
191/82
2c
61
191/7
59
191/6
57
191
60
55
191/5
303,70
303,48
303,23
302,85
traße
Lageplan
Straße: Friedrich-Rückert-Str. 59
Flur-Nr. 191/7
Gemarkung: Coburg
Maßstab: 1:500
STADT
COBURG
03.12.24
N
0
5
10 m
© Stadtbauamt Coburg / Vermessung und Geoinformation


603
Neustadter Straße
600 | 40 €/m²
Bertelsdorf
612 | 50 €/m²
Blauer Leite
Am Gehage
Carl-Kaiser-Straße
Hopfenweg
605 | 100 €/m²
606 | 120 €/m²
562 | 0,35 €/m²
601 | 85 €/m²
Gutenbergstraße
563 | 3,00 €/m²
Glesener Straße
Mühlgraben
607 | 200 €
Friedrich-Rückert-Straße
Neuses b.Coburg
559 | 85 €/m²
186 | 17
Rechsdorfer Weg
554 | 125 €/m²
615 | 9,00 €/m²
187 |
556 | 150 €/m²
558 | 85 €/m²
561 | 3,00 €/m²
555 | 95 €/m²
557 | 85 €/m²
525 | 12,00 €/m²
Rosenauer Straße
183 | 200 €/m²
553 | 245 €/m²
189 | 180 €/m²
28 | 210 €/m²
34 | 0,35 €/m²
35 | 2,60 €/m²
560 | 95 €/m²
26 | 170 €/m²
27 | 135 €/m²
191 | 225 €/m²
25 | 205 €/m²
195 | 180 €/m²
31 | 0,35 €/m²



Nord-Ostseite

Geprüft

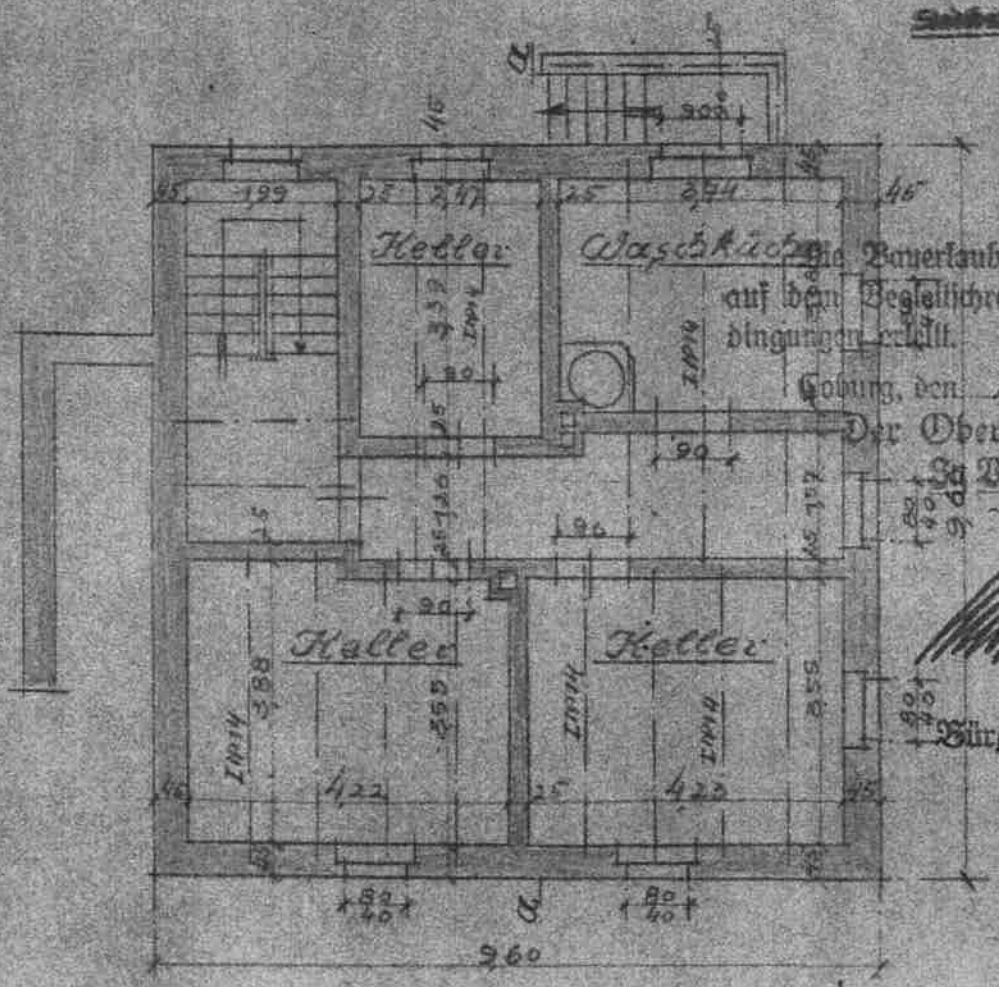
Coburg, den 9.10

Der Oberbürgerm

der Stadt Co

Stadtbauamt

Im Auftrage



Die Bauerlaubnis wird

auf dem Begleitschreiben ge

dingungen erteilt.

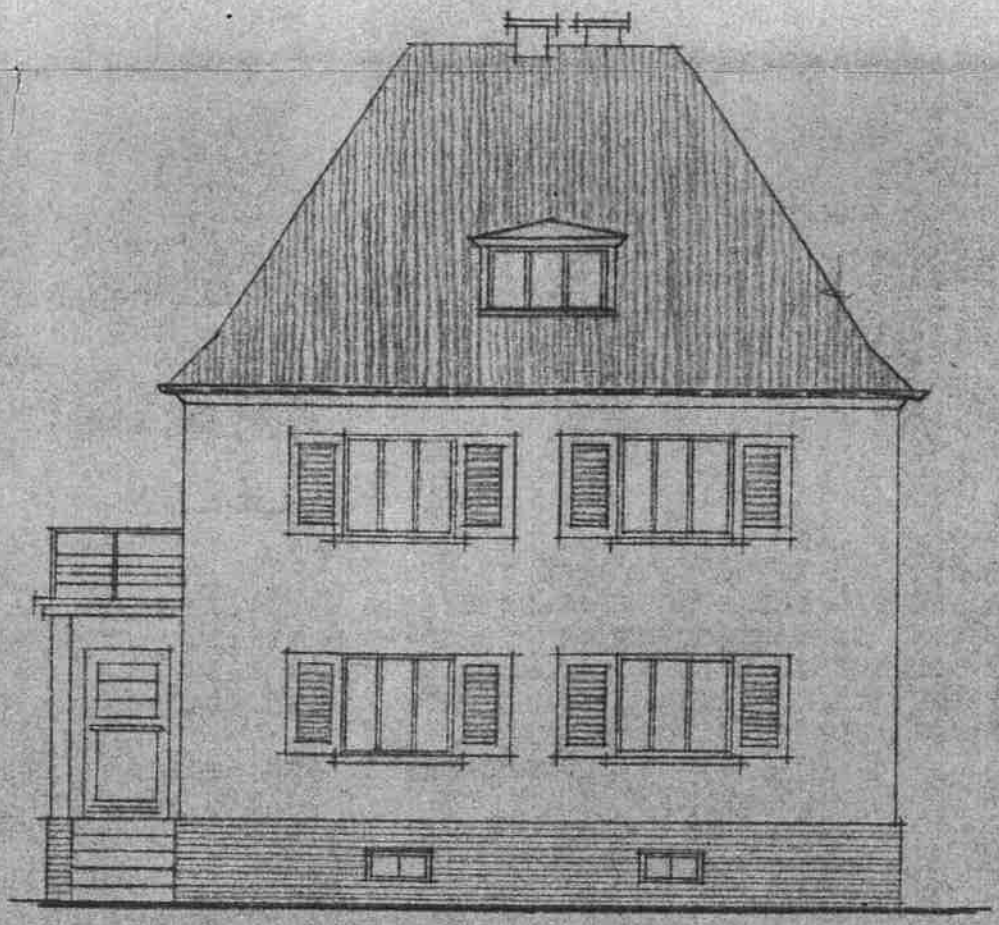
Coburg, den 9/10

Der Oberbürgerm

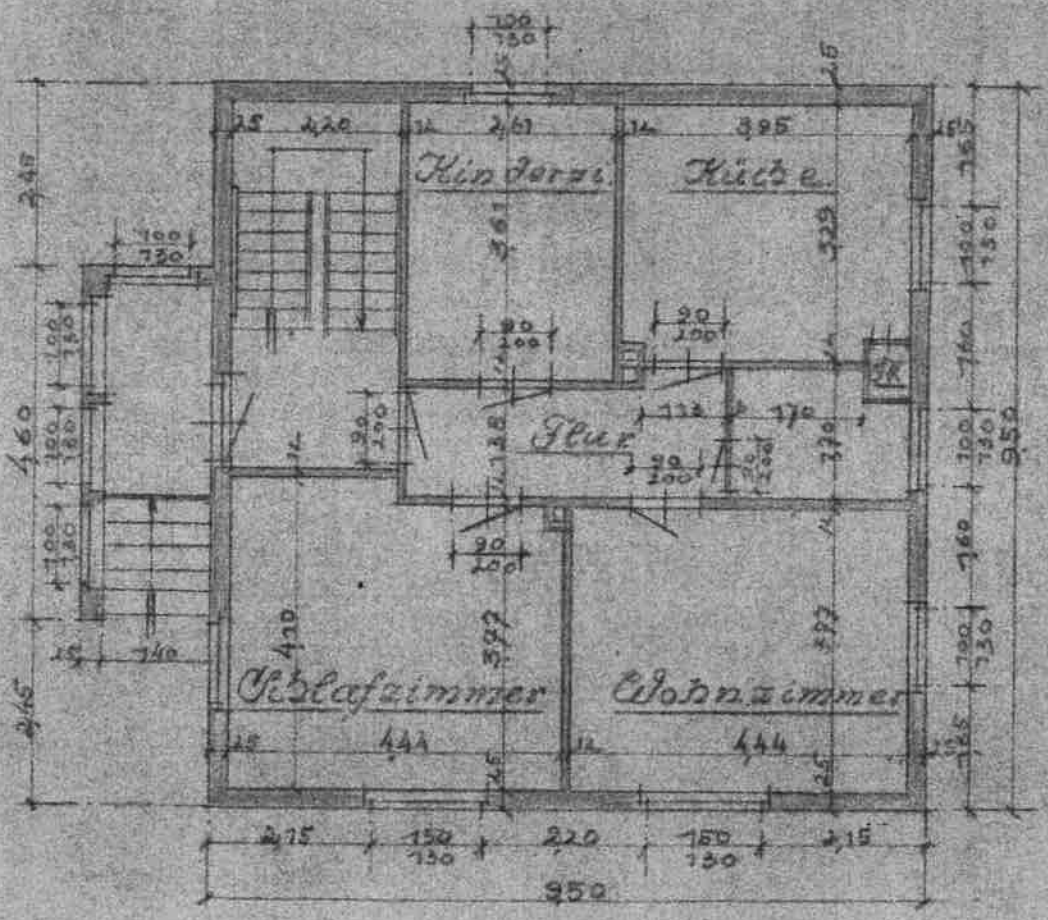
In Vertretung

Bürgermeiste

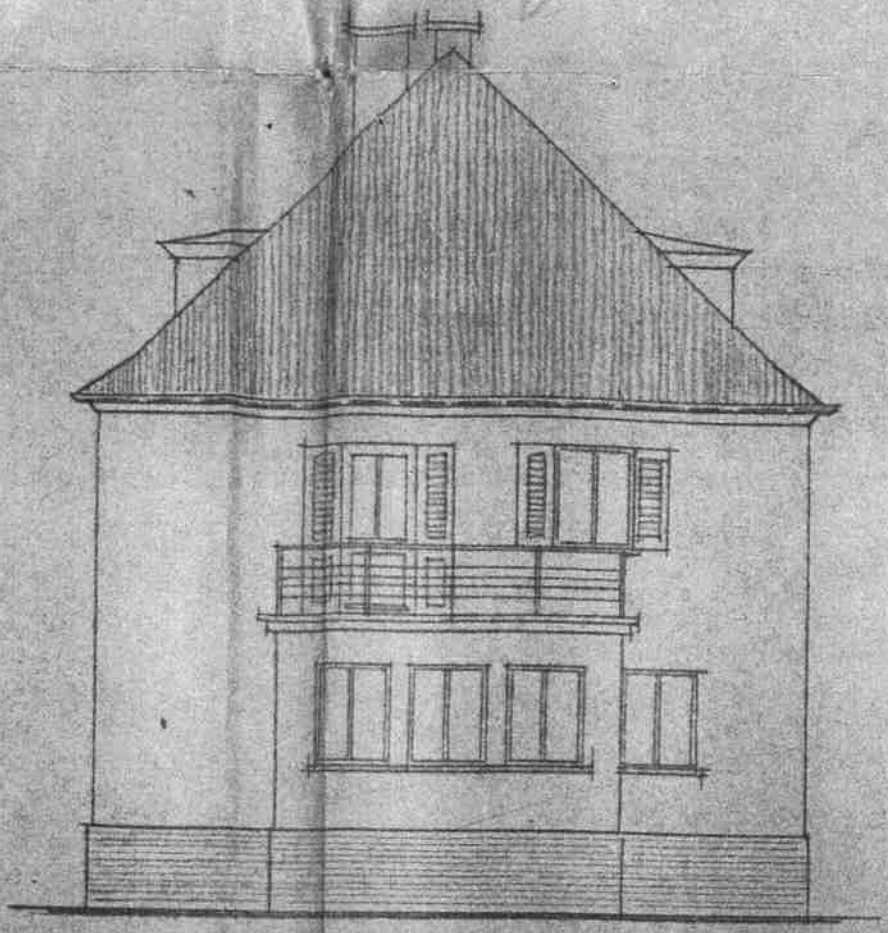
Kellergeschoss



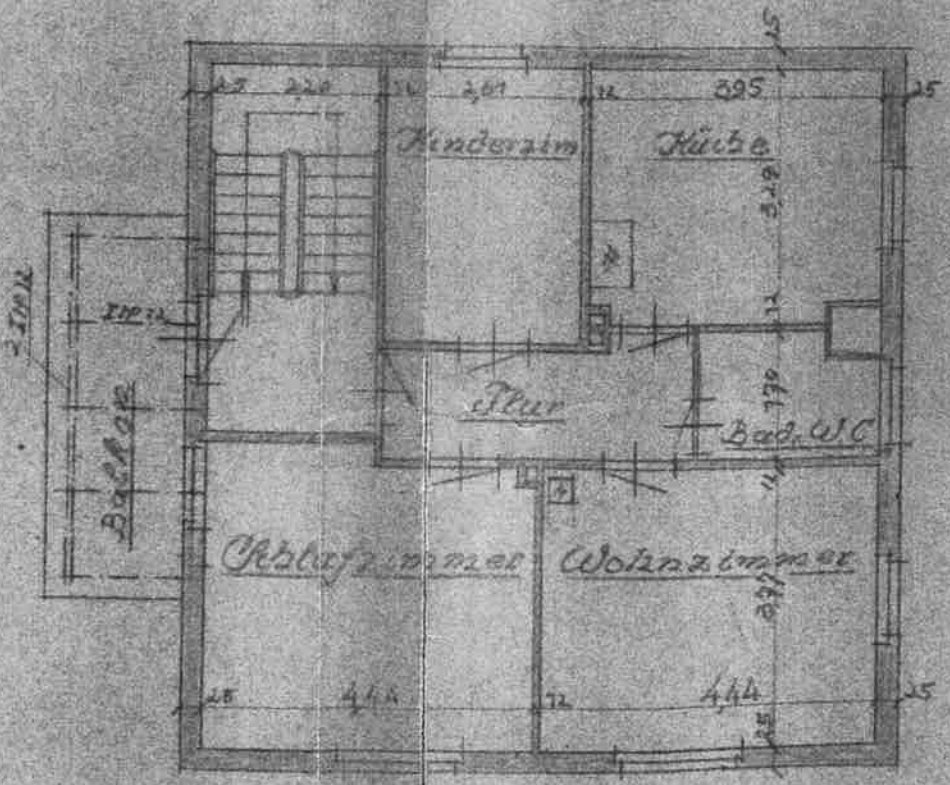
Süd-Ostseite



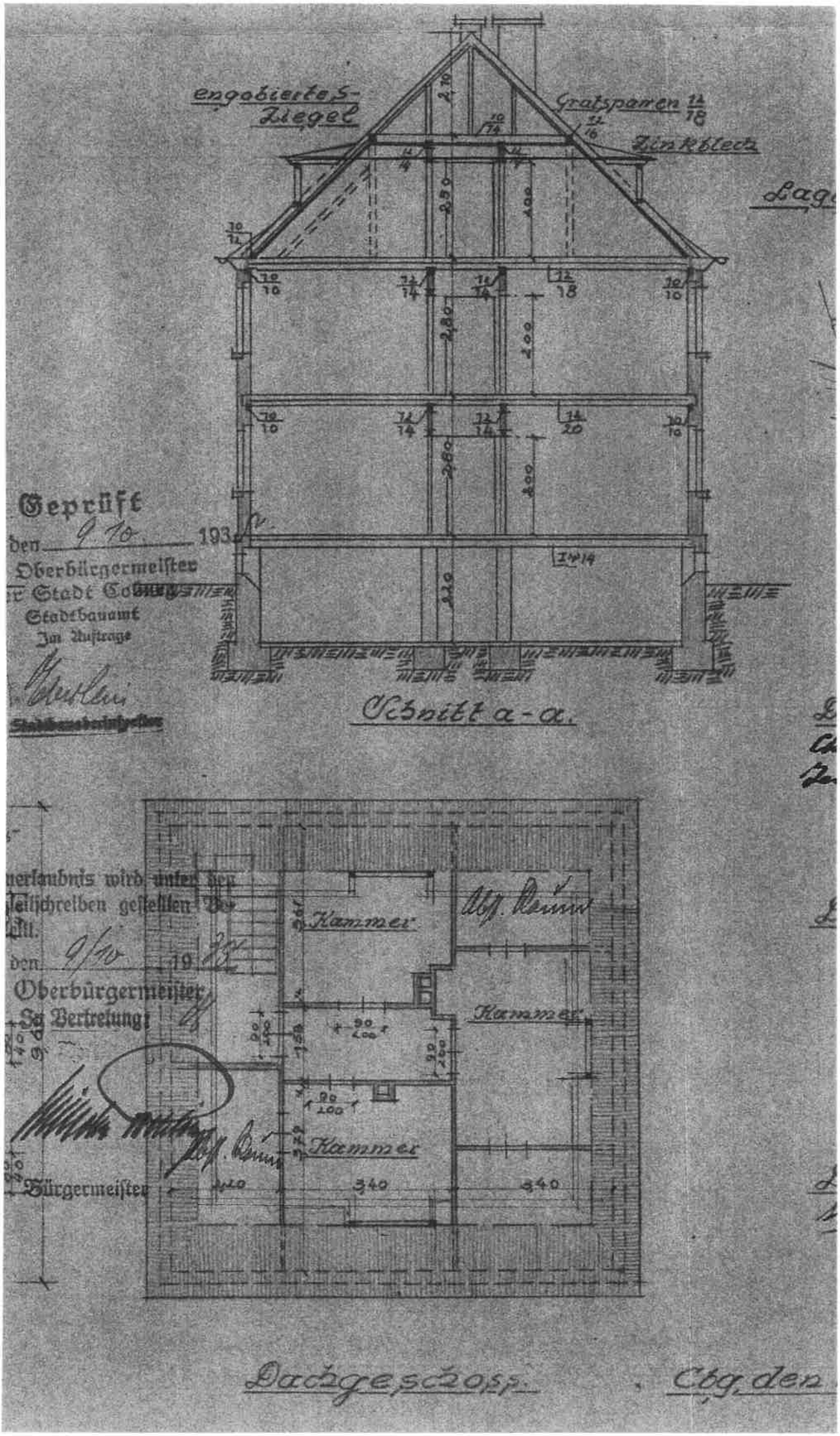
Erdgeschoss



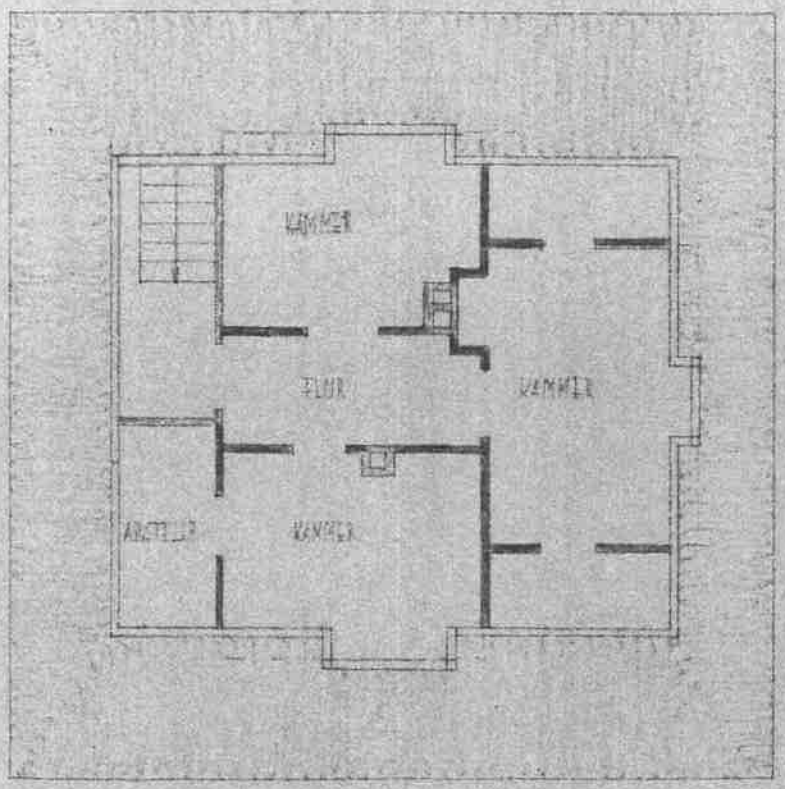
Süd-Westseite



Obergeschoss


engobiertes S-Ziegel
Gratsparren 12/18
Zinkblech
Lage
Geprüft
den 9/10 193
Oberbürgermeister
der Stadt Coburg
Stadtbauamt
Im Auftrage
Schnitt a-a.
Kammer
Kammer
Kammer
Kammer
Oberbürgermeister
Im Vertretung
Bürgermeister
Dachgeschoßp.
Cbg, den

NIUBAU RUDOLPH, NEUES
MEDICISCHOSS - M 1:100



COOB (WEST) STADTBAUAMT

III. Beschreibung der Gebäudestandards

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen; in Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der Normalherstellungskosten (2010).

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
	nicht zeitgemäß		zeitgemäß			
	einfachst	einfach	Basis	gehoben	aufwendig	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung (z. B. Passivhausstandard)	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995); Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech;	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; hochwertigste Dämmung (z. B. Passivhausstandard); Rinnen und Fallrohre aus Kupfer ①aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach-konstruktionen	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen ①Holzzargen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter ①Wandvertäfelungen (Holzpaneele)	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente ①Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz ①Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung ①Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	①Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz ②Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	①Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung ②zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall) ①Decken mit großen Spannweiten, gegliedert; breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest; Dusche und Badewanne ①1 Bad mit WC, Gäste-WC ②1 Bad mit WC je Wohneinheit	1–2 Bäder (②je Wohneinheit) mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) ①mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; ②2 und mehr Bäder je Wohneinheit	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung ①zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme ①aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse ①Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem ②aufwendige Personenaufzugsanlagen	6

STADT
COBURG

Altlastenauskunft

(Die Auskunft gibt den uns bekannten Kenntnisstand vom 05.03.2025 wieder.)

Anfrage von:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Steingasse 18, 96450 Coburg
Auftraggeber	nicht bekannt
Datum der Anfrage	17.02.2025
Flurstück(e)	191/7, Gemarkung Neuses b. Coburg
Straße	Friedrich-Rückert-Straße 59
Umweltrelevante Branchen	Fehlanzeige
Aktuelle Nutzung (Bewertungsbasis)	Mischgebiet
Aktenzeichen	642-111 Bd. 6

Erstbewertung nach Art. 2 BayBodSchG vorhanden

- ☒ kein Altlastverdacht
- ☐ Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast liegen vor
- ☐ sonstige Erkenntnisse (siehe Begründung und Anmerkung)

Katastereintrag nach Art. 3 BayBodSchG vorhanden

☐ ja (Altlastenkataster oder ABuDIS ☒ nein

☐ Erfasst im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG
unter Nr. 46300 , als
☐ Altlastenverdachtsfläche ☐ Altlastenfläche

☐ Erfasst im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS)
unter Nr. 46300 , da
- ☐ abfallrechtlich relevante Restbelastungen
- ☐ wasserrechtlich relevante Restbelastungen
- ☐ Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen
- ☐ Nutzungseinschränkungen
- ☐ Überwachungs- und Eigenkontrollmaßnahmen
- ☐ Sicherungsmaßnahmen
- ☐ sonstige Aufnahmen

PEFC Klimaneutral

Detailinformationen

Historische Erkundung	☒ nein	☐	ja, vom
Orientierende Untersuchung	☒ nein	☐	ja, vom
Detailuntersuchung	☒ nein	☐	ja, vom
Bodenschutzlastvermerk	☒ nein	☐	ja, vom
Entlassungsbescheid	☒ nein	☐	ja, vom

Bewertung: **Das Flurstück ist als nicht altlastenrelevant eingestuft.**

Begründung:

Zum Zeitpunkt der Beantragung der Altlastenauskunft liegen keine Informationen vor, welche zu einer Bewertung als Altlastenverdachtsflächen oder als Altlastenfläche

Eventuell vorhandene belastete Bausubstanz ist nicht Bestandteil dieser Bewertung!

Aufgestellt: 05.03.2025

60-14 Jürgen Stammberger

Unterschrift

Erweiterte Altlastenauskunft (beantragt: ☒ **nicht beantragt:** ☐**):**

Überschwemmungsgebiet	☒	nein	☐	ja
Umgang mit wassergefährdenden Stoffen			Fehlanzeige	
Wasserrechtliche Erlaubnisse (inkl. thermische Nutzung)			Fehlanzeige	
Grundwasserflurabstand			ca. 3,5 m uOKG	
Auszug Bodenkataster/Schichtenverzeichnis			2571-7-8	

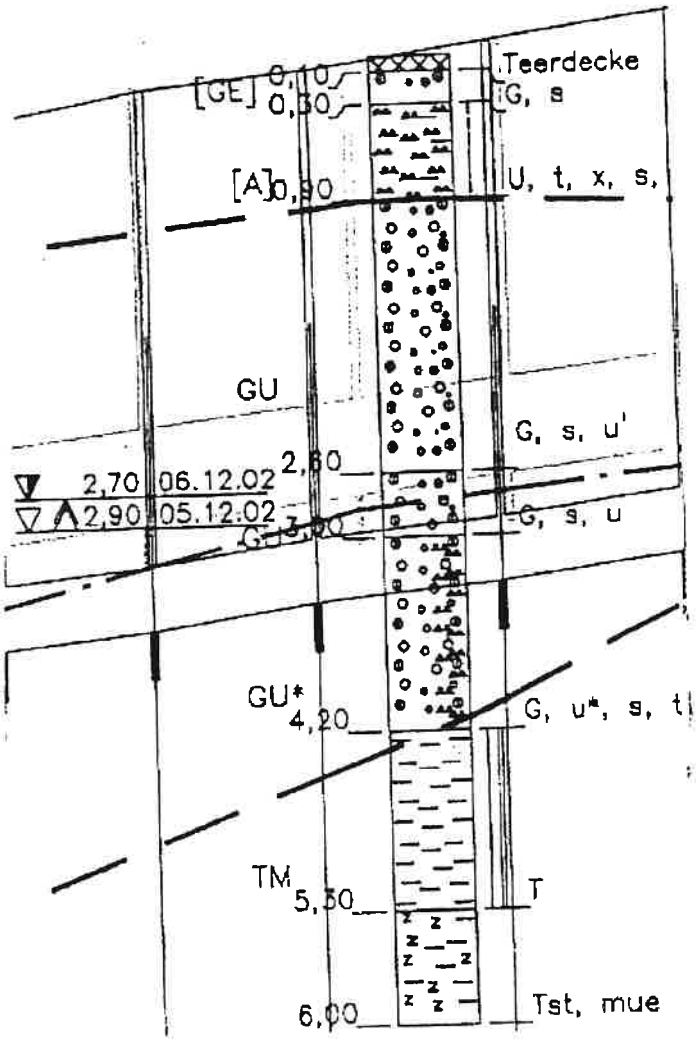
Aufgestellt: 05.03.2025

60-14 Jürgen Stammberger

Unterschrift

2571-7-8

B1
303,24m



Amtsgericht Coburg

Grundbuch

von

Neuses bei Coburg

Blatt 1853

Amtsgericht Coburg
Grundbuch von Neuses bei Coburg **Blatt** 1853 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-					
2	-					
3	-					
4	-					
5	-	191/7	Friedrich-Rückert-Straße 59, Gebäude- und Freifläche		5	30
6	-					
	-					
7	-					
8	-					
9	1					
	1					
10	2					
	2					
	2					
	2					
	2					

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Im Bestand übertragen von Blatt 1205 am 15.06.2004. Welsch	7	Nach Falschbuchung hier abgeschrieben, richtig gebucht in Blatt 1942 am 24.02.2010. Ammon
2,3	Übertragen von Blatt 1384 am 11.08.2005. Ammon	9	Flst. 191/80 übertragen nach Blatt 2083 am 18.12.2014. Schneider
4	Übertragen von Blatt 1377 am 26.09.2005. Ammon	10	Flst. 164/59 übertragen nach Blatt 2111 am 13.07.2018. Wilke
5	Übertragen von Blatt 1478 am 16.10.2008. Ammon	10	Wegen Aufteilung in WEG Flst. 164/60, 164/61 und 164/62 übertragen nach Blatt 1603 bis 1606 am 13.07.2018. Wilke
6	Flste aus Blatt 1205 und 1144 hierher übertragen, Flst. 191/94 dem Flst. 190 als Bestandteil zugeschrieben und unter BVNr. 6 vorgetragen am 20.07.2009. Ammon		
7,8	Übertragen von Blatt 1256 am 08.02.2010. Ammon		
1,9	FN 0525: BVNr. 1 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 9 neu vorgetragen am 13.05.2014. Bornschlegel		
2,10	FN 054201: BVNr. 2 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BVNr. 10 neu vorgetragen am 05.04.2018. Knabe		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	**Stadt Coburg**	1	Auflassung vom 25.09.2002; eingetragen am 15.06.2004. Welsch
		2,3	Im Eigentum übertragen; eingetragen am 11.08.2005. Ammon
		4	Im Eigentum übertragen; eingetragen am 26.09.2005. Ammon
		5	Auflassung vom 28.05.2008; eingetragen am 16.10.2008. Ammon
		6	Flst. im Eigentum übertragen; Flst. aufgelassen am 16.03.2009; eingetragen am 20.07.2009. Ammon
		7,8	Auflassung vom 12.03.2007; eingetragen am 08.02.2010. Ammon

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1 9	Fernwärmeleitungs- und Steuerkabelrecht für den jeweiligen Eigentümer von Blatt 1205 BVNr. 16 (Flst. 191); gemäß Bewilligung vom 25.09.2002 -URNr.1720-D-2002 Notar Dannecker Coburg- eingetragen am 22.01.2003 und hierher übertragen am 15.06.2004. Welsch
2	3	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücksteils zu 2080 m2 Blatt 1394 BVNr. 4, gemessen zu Flst. 190/2 lt. VN 23; gemäß Protokoll vom 29.03.1911 eingetragen am 29.03.1911; bei Vollzug des VN 23 eingetragen am 18.06.1980 und hierher übertragen am 11.08.2005. Ammon
3	2 3 ,10	Wasserleitungsrecht für **SÜC Energie und H2O GmbH**, Coburg; gemäß Bewilligung vom 20.06.2005 eingetragen am 11.08.2005. Ammon
4	4	Starkstromleitungsrecht für Energieversorgung Oberfranken Aktiengesellschaft, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 13.11.1992 eingetragen am 22.12.1993 und hierher übertragen am 26.09.2005. Ammon
5	1 9	Starkstromleitungsrecht (Leitung Sesslach-Coburg Nr. E10005) für **E.ON Netz GmbH**, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 08.09.2008 URNr. - E.ON Netz GmbH, Bamberg; eingetragen am 24.06.2009. Schneider
6	6	Stromleitungsrecht für **Energieversorgung Oberfranken Aktiengesellschaft**, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 09.10.1990 eingetragen am 23.11.1990 in Blatt 1144 und nach Pfandunterstellung hierher übertragen am 20.07.2009. Ammon
7	6	Stromleitungsrecht für **Energieversorgung Oberfranken Aktiengesellschaft**, Bayreuth; gemäß Bewilligung vom 08.07.1991 eingetragen am 11.09.1991 in Blatt 1205 und nach Pfandunterstellung hierher übertragen am 20.07.2009. Ammon

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	Der Inhalt des Rechts ist geändert; gemäß Bewilligung vom vom 10.05.2004 -URNr. 795-D-2004 Notar Dannecker, Coburg-; eingetragen am 01.07.2004. Welsch		
1	Wegen teilweiser Bestandsabschreibung lastet das Recht nun auch in Blatt 2083; eingetragen am 18.12.2014. Schneider		
5	Richtig wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 08.09.2008 Stadt Coburg; wegen teilweiser Bestandsabschreibung lastet das Recht nun auch in Blatt 2083; eingetragen am 18.12.2014. Schneider		
3	Infolge pfandfreier Abschreibung nach § 1026 BGB lastet das Recht nicht mehr an Flst. 164/59 der BVNr. 10; eingetragen am 13.07.2018. Wilke		
3	Infolge pfandfreier Abschreibung nach § 1026 BGB lastet das Recht nicht mehr an den Flst.en 164/60, 164/61 und 164/62 der BVNr. 10; eingetragen am 13.07.2018. Wilke		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Amtsgericht Coburg
Grundbuch von Neuses bei Coburg **Blatt** 1853 **Dritte Abteilung**

Einlegebogen 1 R

Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag		Lfd. Nr. der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10

Fortsetzung auf Einlegebogen

Bild 01: **Blick von der Friedrich-Rückert-Straße auf die Südostfassade des Wohngebäudes mit dem Eingangsbereich.**

Bild 02: **Blick auf die Dachgaube im südöstlichen Bereich.**

Bild 03: **Blick auf die Südost- und Nordostfassade des Wohngebäudes mit dem fehlenden Einfahrtstor.**

Bild 04: **Blick auf die Nordwestfassade des Wohngebäudes. Rechts ist der angebaute Windfang zu sehen.**

Bild 05: Blick auf den Kellereingang.

Bild 06: Blick auf die Dachgaube im nordwestlichen Bereich.

Bild 07: Blick auf den Balkon.

Bild 08: Blick auf den Windfang.

Bild 09: **Blick auf die Dachziegel im südwestlichen Dachbereich über dem Hauseingang.**

Bild 10: **Blick auf die Reste des abgebrochenen Nebengebäudes im nördlichen Grundstücksbereich.**

Bild 11: **Blick in den östlichen Keller.**

Bild 12: **Blick auf die Abwasserleitungen.**

Bild 13: Blick auf die beiden Gasheizkessel.

Bild 14: Blick auf die Zugangstüre zum Treppenhaus.

Bild 15: **Blick in einen Wohnraum der Erdgeschosswohnung.**

Bild 16: **Blick in die Küche der Erdgeschosswohnung und in den Anschlussraum mit dem Durchlauferhitzer.**

Bild 17: Blick ins Badezimmer der Erdgeschosswohnung.

Bild 18: Blick auf die Wohnungseingangstüre der Obergeschosswohnung.

Bild 19: Blick ins Badezimmer der Obergeschosswohnung.

Bild 20: Blick in die Küche der Obergeschosswohnung.

Bild 21: **Blick ins Treppenhaus und auf die Eingangtüre zum Dachgeschoss und dahinter auf die Elektroversorgung.**

Bild 22: **Blick in den südöstlichen Raum im Dachgeschoss.**

Bild 23: **Blick in die Küche im nordöstlichen Dachbereich.**

Bild 24: **Blick in den Raum im nordwestlichen Dachbereich.**

Bild 25: Blick ins Badezimmer im Dachgeschoss.

Bild 26: Blick ins Badezimmer im Dachgeschoss.

Bild 27: Blick auf die oberste Stufe der Holzstiege in den Spitzboden.

Bild 28: Blick in den Spitzboden.