



KNONSALLA - IMMOBILIENBEWERTUNG
Ö.B.U.V. SACHVERSTÄNDIGER & BERATENDER INGENIEUR

Auszug aus dem Verkehrswertgutachten

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
i. V. m. § 74a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

für die Bewertungsobjekte

- a) Grundstück Flst. 102/5, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude
- b) Grundstück Flst. 102/8, unbebautes Land



a) Gemarkung Pressig, Flst. 102/5
Angerstraße 12 | 96332 Pressig



b) Gemarkung Pressig, Flst. 102/8
Bei der Angerstraße | 96332 Pressig

BEGUTACHTETER VERKEHRSWERT

a) Grundstück Flst. 102/5: (Abrissgebäude) symbolisch 1,-- €

(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG)

b) Grundstück Flst. 102/8: 13.000,-- €

(für das unbelastete Grundstück i. S. d. § 74a ZVG)

Auftraggeberin: Amtsgericht Coburg

Aktenzeichen: 1 K 11/22

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag am 07. Dezember 2022

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	4
2.1	Grundbuchamtliche Angaben	4
2.2	Lagebeschreibung.....	4
2.3	Bau-/Planungsrecht	5
2.4	Erschließungs-, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	5
2.5	Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht.....	6
2.6	Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet	7
2.7	Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks	7
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	7
3.1	Vorbemerkung.....	7
3.2	Gebäudebeschreibung zu Grundstück a) Flst. 102/5.....	7
3.3	Baubeschreibung und Objektbeurteilung zu Grundstück a) Flst. 102/5.....	8
3.4	Beschreibung und Objektbeurteilung zu Grundstück b) Flst. 102/8	11
4	Anlagen.....	13

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

Bewertungsobjekte	<p>a) Grundstück Flst. 102/5 in der Gemarkung Pressig, bebaut mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Walmdach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Westlich vom Wohnhaus wurde ein erdgeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise mit Pultdach errichtet. Nördlich vom Nebengebäude schließt ein Carport in Holzkonstruktion mit Pultdächern an. Die baulichen Anlagen weisen eine veraltete Gebäudeausstattung und zahlreiche Bauschäden auf (Abrissobjekte). Im Bodenbereich bestehen Altlasten.</p> <p>b) Grundstück Flst. 102/8 in der Gemarkung Pressig, als unbebautes Land.</p>																																
Objektanschrift	<p>a) Angerstraße 12 96332 Pressig</p> <p>b) Bei der Angerstraße 96332 Pressig</p>																																
Grundbuch	<p>Amtsgericht Kronach Grundbuch von Pressig Band 27 Blatt 920 Bestandsverzeichnis:</p> <p>lfd. Nr. 1: Flurstück 102/5, Angerstraße 12; Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten zu 1.346 m²</p> <p>lfd. Nr. 2: Flurstück 105/8, Bei der Angerstraße; Grünland zu 837 m²</p>																																
Baujahr <small>(lt. Objektunterlagen)</small>	<p>a) Baujahr Wohnhaus und Nebengebäude vermtl. um 1963 Wenige Teilmodernisierungen vermtl. um 1987 und 1996</p>																																
Derzeitige Nutzung	<p>a) Grundstück Flst. 102/5: Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Soweit bekannt und ersichtlich bestehen keine Miet- oder Pachtverträge und kein Gewerbebetrieb.</p> <p>b) Grundstück Flst. 102/8: unbebaut, aktuelle Nutzung als Grünfläche. Kein Miet- oder Pachtvertrag vorhanden.</p>																																
Bruttogrundfläche (BGF) Wohnfläche (WoFl) Nutzfläche (Nutzfl)	<p>Hinweis: Die Flächenangaben basieren auf Angaben von Planunterlagen, dem Katasterplan und Stichprobenmessungen zum Ortstermin. Die Flächenangaben sind augenscheinlich plausibel und für die Wertermittlung hinreichend genau. Für etwaige Flächendifferenzen übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Es wird empfohlen vor Vermögensdisposition ggf. ein verformungsgerechtes Aufmaß vorzunehmen. Die Wohnflächen enthalten Terrassenflächen mit einem 1/4-Flächenanteil.</p> <table border="1" data-bbox="534 1630 1485 1854"> <thead> <tr> <th>a) Grundstück Flst. 102/5 Wohnhaus</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kellergeschoss</td> <td>ca. 126 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 98 m²</td> </tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 165 m²</td> <td>ca. 128 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> </tr> <tr> <td>Dachgeschoss</td> <td>ca. 165 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 117 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Wohnhaus:</td> <td>ca. 456 m²</td> <td>ca. 128 m²</td> <td>ca. 215 m²</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="534 1895 1485 2051"> <thead> <tr> <th>a) Grundstück Flst. 102/5 Nebengebäude</th> <th>Bruttogrundfläche (BGF)</th> <th>Wohnfläche (WoFl)</th> <th>Nutzfläche (Nutzfl)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgeschoss</td> <td>ca. 98 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 83 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt Nebengebäude:</td> <td>ca. 98 m²</td> <td>ca. 0 m²</td> <td>ca. 83 m²</td> </tr> </tbody> </table>	a) Grundstück Flst. 102/5 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Kellergeschoss	ca. 126 m ²	ca. 0 m ²	ca. 98 m ²	Erdgeschoss	ca. 165 m ²	ca. 128 m ²	ca. 0 m ²	Dachgeschoss	ca. 165 m ²	ca. 0 m ²	ca. 117 m ²	Gesamt Wohnhaus:	ca. 456 m²	ca. 128 m²	ca. 215 m²	a) Grundstück Flst. 102/5 Nebengebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)	Erdgeschoss	ca. 98 m ²	ca. 0 m ²	ca. 83 m ²	Gesamt Nebengebäude:	ca. 98 m²	ca. 0 m²	ca. 83 m²
a) Grundstück Flst. 102/5 Wohnhaus	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																														
Kellergeschoss	ca. 126 m ²	ca. 0 m ²	ca. 98 m ²																														
Erdgeschoss	ca. 165 m ²	ca. 128 m ²	ca. 0 m ²																														
Dachgeschoss	ca. 165 m ²	ca. 0 m ²	ca. 117 m ²																														
Gesamt Wohnhaus:	ca. 456 m²	ca. 128 m²	ca. 215 m²																														
a) Grundstück Flst. 102/5 Nebengebäude	Bruttogrundfläche (BGF)	Wohnfläche (WoFl)	Nutzfläche (Nutzfl)																														
Erdgeschoss	ca. 98 m ²	ca. 0 m ²	ca. 83 m ²																														
Gesamt Nebengebäude:	ca. 98 m²	ca. 0 m²	ca. 83 m²																														

Grundstücksgröße	a) Grundstück Flst. 102/5: 1.346 m ² (lt. Grundbuch) b) Grundstück Flst. 102/8: 837 m ² (lt. Grundbuch)
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	07. Dezember 2022
Zubehör gem. § 97 BGB	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war kein wertrelevantes Zubehör i.S.d. § 97 BGB ersichtlich.

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Grundbuchamtliche Angaben

Amtsgericht Kronach | Grundbuch von Pressig
Band 27 | Blatt 920

Bestandsverzeichnis / Erste Abteilung

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist unter lfd. Nr. 1 das bewertungsgegenständliche Grundstück a) Flst. 102/5 mit 1.346 m² eingetragen sowie unter lfd. Nr. 2 das bewertungsgegenständliche Grundstück b) Flst. 102/8 mit 837 m². Genaue Eintragungen und textliche Formulierungen innerhalb der einzelnen Abteilungen, siehe aktuellen Grundbuchauszug im Anhang dieses Gutachtens. 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

In II. Abteilung des Grundbuchs wurde unter lfd. Nr. 3 am 16.03.2022 der Zwangsversteigerungsvermerk des Amtsgerichts Coburg (AZ: 1 K 11/22) zu Lasten der Bewertungsgrundstücke eingetragen. Der Zwangsversteigerungsvermerk bewirkt eine Verfügungsbeschränkung für den Eigentümer. Der Eigentümer kann nur noch mit Einwilligung des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers über das Grundstück verfügen, d. h. dieses verkaufen oder belasten. Die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks ist in der vorliegenden Wertermittlung als wertneutral anzusehen.

Dritte Abteilung

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

2.2 Lagebeschreibung

Ort: Pressig ist ein Markt im westlichen Teil des Landkreises Kronach, im bayerischen Regierungsbezirk Oberfranken. Die Marktgemeinde besteht insgesamt aus zehn Ortsteilen und umfasst gesamt ca. 3.894 Einwohner (Stand 31.12.2021). Die nächsten größeren Städte sind Kronach (ca. 18 km südlich), Coburg (ca. 35 km östlich) und das thüringische Sonneberg (ca. 14 km östlich). Im Marktkreis von Pressig befinden sich zwei Volksschulen, zwei Kindertageseinrichtungen und eine Einrichtung für ältere Menschen (Landesamt für Statistik in Bayern, Stand 2021).

Nähere Umgebung: Das Bewertungsgrundstück liegt im nördlichen Ortsbereich von Pressig. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten und gegenüberliegend der Friedhof von Pressig. Das nähere Umfeld

ist überwiegend geprägt durch ältere Wohnbebauungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Es liegt überwiegend der Charakter eines Wohngebiets in Ortsrandlage vor.

- Straße:** Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks a) Flst. 102/5 ist über die Angerstraße gesichert, die entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft. Die Angerstraße ist eine Ortsstraße und dient der Erschließung des umliegenden Wohngebiets. Die Straße ist für ihren örtlichen Erschließungszweck entsprechend ausgebaut, befestigt und asphaltiert. Gehwege und ein Parkplatzstreifen sind entlang der Straße vorhanden. Das Bewertungsgrundstücks b) Flst. 102/8 liegt in zweiter Reihe und hat keinen direkten Anschluss an die öffentlichen Verkehrswege. Der Zugang ist nur über Nachbargrundstücke möglich.
- Verkehrsanbindung:** Pressig ist in Nord-Süd-Richtung durch die Bundesstraße B 85 an den überregionalen Straßenverkehr angeschlossen. Diese verläuft als Hauptstraße durch den Ortskern von Pressig. Die nächst gelegenen Autobahnanschlüsse an die A 9 befinden sich ca. 50 km östlich bei Selbitz sowie an die A 73 ca. 29 km westlich bei Coburg. Zudem bestehen vom Bahnhof Pressig aus Verbindungen zum öffentlichen Personenfernverkehr über die Trasse Lichtenfels – Kronach – Saalfeld. Insgesamt besteht eine mittlere Verkehrslage zu den regionalen und überregionalen Verkehrswegen.
- Immissionen:** Auf Grund der Lage in einem Wohngebiet ist mit entsprechend durchschnittlichen Lärm- und Staubimmissionen durch Verkehrsbelastungen zu rechnen.
- Wohnlage:** Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort und in der näheren Umgebung von Pressig gegeben. Der mittel- und langfristige Bedarf kann ebenfalls im Umfeld des Markts Pressig oder in der Kreisstadt Kronach abgedeckt werden. Öffentliche Einrichtungen wie Schule, Kindergärten, Ärzte, etc. sind in der Marktgemeinde elementar gegeben. Weiterführende Schulen und Krankenhäuser sind insbesondere in der Kreisstadt Kronach oder im benachbarten Sonneberg erreichbar. Insgesamt ist von einer mittleren Wohnlage auszugehen.

2.3 Bau-/Planungsrecht

Nach Auskunft der Landratsamts Kronach und der Gemeinde Pressig richtet sich das Baurecht für die zu bewertenden Grundstücke nach § 34 Baugesetzbuch BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich). Eine evtl. Bebauung ist dann zulässig, wenn das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen dabei gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Im behördenverbindlichen Flächennutzungsplan ist nach Auskunft der Gemeinde Pressig der Bereich um die Bewertungsgrundstücke als allgemeines Wohngebiet (WA) 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:** Ortsstraße
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert und befestigt, beidseitig Gehwege vorhanden, Parkplatzstreifen
Anschlüsse: Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen im Grundstück Flst. 102/5 augenscheinlich vorhanden

Nach Angaben der Gemeinde Pressig sind keine Ausstände hinsichtlich Erschließungsbeiträge und sonstiger kommunaler Abgaben bekannt. Der Bodenwert bzw. der ermittelte Verkehrswert wird erschließungsbeitragsfrei, d.h. ohne Berücksichtigung evtl. ausstehender Beiträge ermittelt.

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

2.5 Grundstücksbeschaffenheit und Altlastenverdacht

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen, Hochwassergefährdung) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet.

Laut Auskunft des Landratsamts Kronach liegen für das Bewertungsgrundstück a) Flst. 102/5 Eintragungen im Altlastenkataster vor. Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung liegen hier vor. Das Bewertungsgrundstück b) Flst. 102/8 gilt lt. Angabe des Landratsamtes Kronach als Verdachtsfläche für eine Altlast durch die Nähe zum Grundstück Flst. 102/5, jedoch ohne eine Eintragung im Altlastenkataster. Siehe Altlastenauskunft in der Anlage des Gutachtens.

Zudem wurde durch das Amtsgericht Coburg (AZ 1 K 11/22) eine Altlastenuntersuchung des Büros Dr. Eberlein & Eckstein umweltconsult GmbH vom 03.11.2022 beauftragt. In der Zusammenfassung des Gutachtens wird festgestellt, dass in den Probeentnahmen noch Altlasten in Form von LHKW-Verunreinigungen (vorwiegend Tetrachlorethen PCE) in den Bereichen der Messpunkte vorliegen. Um die laterale und vertikale Eingrenzung des Schadensbereiches vornehmen zu können, wären weiterreichende Untersuchungen notwendig, deren Untersuchungskosten (ohne Sanierungskosten) mit ca. 37' T€ bis 50' T€ durch das Sachverständigenbüro beziffert werden. Nähere Angaben zu erwartbaren Sanierungskosten wurden innerhalb der Altlastenuntersuchung nicht getroffen. Siehe hierzu Ausschnitte des Altlastengutachtens in der Anlage dieses Gutachtens.

Hinweis: Das Nebengebäude des Bewertungsgrundstücks a) Flst. 102/5 wurde jahrzehntelang als chemische Textilreinigung genutzt. Eine entsprechende Verwendung und Zwischenlagerung von chem. Reinigungsstoffen aus leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wurde vorgenommen. Nach Angaben zum Ortstermin sind bei einem Rückbau der ehemaligen Reinigungsanlagen chem. Reinigungsstoffe ausgetreten und in die angrenzenden Boden- und ggf. Bauwerksbereiche eingedrungen. Laut Bayerischen Landesamt für Umwelt¹ durchdringen LHKW „übliche Betonbodenplatten und haben zu weitreichenden Untergrundverunreinigungen („Altlasten“) geführt. In diesem Fall ist auch mit dem Vorhandensein von Abbauprodukten zu rechnen, insbesondere mit 1,2-Dichlorethen (Cis) und Vinylchlorid. Beim Gebäuderückbau besteht bei entsprechenden früheren Nutzungen wie zum Beispiel Reinigungen, metallverarbeitenden Betrieben oder Galvanikbetrieben immer ein Verdacht für LHKW in der Bausubstanz“. Evtl. Altlasten aus der ehemaligen Nutzung sind daher beim Gebäuderückbau und Bodenaushubarbeiten zu erwarten. Um genauere Erkenntnisse zu erlangen wird empfohlen, im Bedarfsfall ggf. weitere Erkundigungen (historische Recherchen, Bodenproben, Messungen) vornehmen zu lassen.

a) Grundstück Flst. 102/5

Topographie: Grundstück mit leichter Süd-Ost Hanglage
Form: Grundstück trapezförmig
Mittlere Grundstücksbreite ca. 33 m
Mittlere Grundstückstiefe ca. 40 m
Grundstücksgröße ca. 1.346 m² (gem. Grundbuchauszug)

b) Grundstück Flst. 102/8

Topographie: Grundstück mit leichter Süd-Ost Hanglage
Form: Grundstück trapezförmig
Mittlere Grundstücksbreite ca. 25 m

¹ siehe hierzu Bayerisches Landesamt für Umwelt - Schadstoffratgeber Gebäuderückbau Nr. 509, Stand 09/2020

Mittlere Grundstückstiefe ca. 34 m
Grundstücksgröße ca. 837 m² (gem. Grundbuchauszug)

2.6 Denkmalschutz, Sanierungs- oder Umlegungsgebiet

Laut Auskunft der Marktverwaltung Pressig bestehen für die Bewertungsobjekte keine Denkmalschutzaufgaben. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nicht innerhalb eines städtebaulichen Sanierungs- oder Umlegungsgebiets.

2.7 Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

a) Grundstück Flst. 102/5

Das Bewertungsgrundstück Flst. 102/5 ist einem Wohnhaus nebst Nebengebäude bebaut. Die Lage im Ortsgebiet des Marktes Pressig ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 1.346 m² 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 nach § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist nach der umliegenden Bebauung und dem allgemeinen Ortsbild zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021 als baureifes Land zu qualifizieren.

b) Grundstück Flst. 102/8

Das Bewertungsgrundstück Flst. 102/8 ist eine unbebaute Grünfläche. Die Lage im Ortsgebiet des Marktes Pressig ist als mittlere Wohnlage zu qualifizieren. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 837 m² für eine eigenständige Wohnbebauung ausreichend bemessen. Die Erschließung des Grundstücks ist zum Bewertungsstichtag nur über Nachbargrundstücke möglich und noch nicht dinglich gesichert. Die mögliche Bebaubarkeit der Grundstücksfläche wäre im Rahmen des § 34 BauGB innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu beurteilen. Das Bewertungsgrundstück ist gemäß § 3 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als Rohbauland 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 zu Grundstück a) Flst. 102/5

Das Bewertungsgrundstück Flst. 102/5 ist mit einem Wohnhaus nebst Nebengebäude bebaut. Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Walmdach errichtet und besteht aus einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss und einem nicht ausgebauten

ten Dachgeschoss. Westlich vom Wohnhaus wurde ein erdgeschossiges Nebengebäude in Massivbauweise mit Pultdach errichtet. Nördlich vom Nebengebäude schließt ein Carport in Holzkonstruktion mit Pultdächern an. Die baulichen Anlagen weisen eine veraltete Gebäudeausstattung und zahlreiche Bauschäden auf (Abrissobjekte).

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung stellte sich die räumliche Situation des Wohnhauses wie folgt dar:

KG: Das Kellergeschoss ist über einen Außentreppenzugang an der Nordseite erreichbar. Im Kellergeschoss sind einfache Kellerräume vorhanden.

EG: Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über den Hauseingang an der Westfassade. Über einen Windfangbereich gelangt man zu einem Büroraum und zu einem Wohnungsflur. Vom Flur aus hat man Zugang zu einer Küche, zwei Kinderzimmer, einem Bad und einem Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus hat man Zugang zu einem Schlafzimmer und zu einem überdachten Terrassenbereich.

DG: Über eine Deckenluke mit Einschubleiter erreicht man einen Dachboden im Dachgeschoss.

Die Raumaufteilung des Gebäudes 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 zu Grundstück a) Flst. 102/5

Konstruktion:

Gebäudetyp:	Wohnhaus in Massivbauweise mit Walmdach, bestehend aus Teilunterkellerung, Erdgeschoss und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Baujahr: lt. Objektunterlagen	Baujahr Wohnhaus und Nebengebäude vermtl. um 1963 Wenige Teilmodernisierungen vermtl. um 1987 und 1996
Fundament:	Vermtl. Streifenfundamente und Bodenplatten aus Beton.
Außenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände aus Beton- und Ziegelsteinen, Fassaden verputzt und gestrichen, in Teilbereichen dünne Außendämmung ca. 3 cm, Sockel mit Natursteinverkleidung, Fensterflä- chen und Eingangstüre mit Faschen bzw. Einfassungen aus Natursteinplatten.
Innenwände:	Vermtl. Mauerwerkswände mit Trockenbauverkleidung.
Böden/Decken:	Vermtl. Betonbodenplatte, Kellerdecke vermtl. als Massivdecke ausgeführt, verputzt, Decke über Erdgeschoss vermtl. als Holzbalkendecke ausgeführt.
Dach:	Walmdach in zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion, zweifach stehender Stuhl, Sparren, Dacheindeckung aus Tondachziegeln, keine Unterspannbahn, Dachrinnen und Regenfallrohre aus verzinktem Stahlblech, einfache Dachflächenfenster vorhanden.
Treppen:	Zum Dachboden Deckenluke mit Einschubleiter aus Holz. Außentreppe mit Betonstufen zum Kellergeschoss.
Terrasse / Balkon:	Ostseite Wohnhaus, Terrassenfläche im Erdgeschoss, Belag aus Natursteinfliesen.
Garage / Stellplätze:	Zwei einfache Carportkonstruktionen aus Holz, mit flachen Pultdächern, an der Nordseite des Nebengebäudes.
Nebengebäude:	Nebengebäude in Massivbauweise mit Pultdach. Wände aus Mauerwerk, verputzt. Pultdach mit Dacheindeckung aus Faserzement-Wellplatten (baujahresbedingt vermtl. mit Asbestfaseranteil). Betonbodenplatte, tlw. mit Fliesenbelag. Einfache Fensterelemente mit Holzrahmen, einfache

Türen aus Holz und Metall. Einfache Gebäudeinstallationen.

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
- 5-stufiges Eingangselement mit Natursteinverkleidung, seitlich Handlauf aus Edelstahl
- Eingangsbereich mit Pultdach aus Holz, Dacheindeckung aus Bitumenbahnen
- Grundstückswege mit Betonsteinverbundpflaster angelegt
- Außentreppe zum Kellergeschoss aus Betonstufen, Stützmauer aus Betonsteinmauerwerk, Geländer aus Metall
- Außentreppe zur Terrasse mit Natursteinbelag
- Gartenflächen mit kl. Busch- und Baumbewuchs
- Wäscheleienelemente aus Metallpfosten im Gartenbereich
- Beeteinfassungen aus Naturstein
- Hofzufahrt geschottert
- etc.

Außenanlagen mit vernachlässigtem Zustand. Alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und Schäden sind vorhanden.

Ausstattung:**Böden:**

KG: Zementestrichboden, Teilbereich Bodenablauf.

EG: Fliesenböden, teils Teppichböden, teils Stragulaboden, teils Laminat, Badezimmer mit Kunstharzfliesen (baujahresbedingt ggf. mit Asbestfaseranteil).

DG: Holzdielenboden.

Decken:

KG: Verputzt und gestrichen.

EG: Verkleidungen mit Holzpaneelen, teils Trockenbauplatten gespachtelt und gestrichen.

Wände:

KG: Wände verputzt und gestrichen.

EG: Wände mit Trockenbauplatten verkleidet, gespachtelt und gestrichen, teils verputzt und gestrichen, Badezimmer und Küche Teilbereiche halbhoch gefliest, darüber Mustertapete bzw. verputzt.

Fenster:

Kunststoffrahmenfenster mit Wärmedämmverglasung, aus den Jahren 1987 und 1998, teils Holzrahmenverbundfenster mit Doppelverglasung, Außenverschattungen über Kunststoff-Rollläden, teils Jalousien im Scheibenzwischenraum, im Kellergeschoss Kunststoffrahmenfenster mit Einfachverglasung. Innenfensterbänke aus Kunst- und Naturstein, Außenfensterbänke aus Naturstein. Dachflächenfenster als Stahlblechrahmenfenster mit Drahtverglasung.

Haustüren:

Hauseingangstüre als Holzrahmentüre mit Drahtverglasung aus dem Ursprungsbaubjahr 1963, seitlich Klingelanlage. Zugangstüre zum Kellergeschoss als Holztüre.

Innentüren:

Innentüren als Holzfurniertüren, Blendzargen aus Holz, im Kellergeschoss Holztüre.

Heizung:

Beheizung ehem. über Kachelofen mit Festbrennstoff, Warmluftverteilung, elektr. Zustellheizkörper.

Warmwasser:

Warmwassergewinnung erfolgt über Elektroboiler.

- Elektro:** Vermtl. von 1963 und 1980er Jahren, Schraubsicherungen, teils Kippschalterautomaten. Insgesamt einfache Elektroausstattung.
- Sanitär:** Im Erdgeschoss Badezimmer mit weißen Sanitärgegenständen bestehend aus einem Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken und Badewanne. Insgesamt einfache Sanitärausstattung.

Objektbeurteilung

- Haustechnik:** - Beheizung über Einzelofen, weite Teile unbeheizt
- Energetische Betrachtung** - Warmwassergewinnung über Einzelboiler
- Fensterflächen mit Wärmedämmverglasungen von 1987, 1998, tlw. ältere Doppelverglasung
- Außenwände EG/DG Mauerwerk ca. 24 cm stark, wenige Teilbereiche mit 3 cm Außendämmung
- Kellerdecke und Decke über Erdgeschoss nicht gesondert wärmegeklämt
- Deckenluke zum Dachgeschoss nicht wärmegeklämt
- Hauseingangstüre aus dem Ursprungsbaujahr, ohne Wärmedämmverglasung
- Insgesamt einfacher energetischer Standard des Jahres 1963, mit wenigen Teilmodernisierungen
- Kein Energieausweis vorhanden
- Ausstattungsstandard:** Insgesamt besteht ein einfacher Ausbaustandard, überwiegend des Baujahres um 1963, in wenigen Teilbereichen wurden kleinere Modernisierungen vorgenommen. Es liegt überwiegend eine veraltete und abgewohnte Gebäudeausstattung vor.
- Besonnung, Belichtung:** - Besonnung und Belichtung in allen Räumen des Gebäudes hinreichend gegeben
- Abstandsflächen zur Nachbarschaftsbebauung ausreichend bemessen
- Gartenflächen Ausrichtung nach Norden
- Walmdachfläche nach Süden gelegen, für energetische Nutzung gut geeignet
- Leichte Süd-Ost Hanglage
- Zustandsmerkmale:** In den wesentlichen Bereichen besteht ein Ausbauzustand aus den Ursprungsbaujahren, der teils Instand gehalten und nur in wenigen Teilbereichen modernisiert wurde. Es bestehen zahlreiche Bauschäden, Instandhaltungsmängel sowie eine abgewohnte Gebäudeausstattung. Ausstattungen und Bausubstanz entsprechen weitgehend nicht mehr den Anforderungen an moderne Wohn- und Nutzgebäude.
- Bauliche Schäden, Instandhaltungsmängel**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren folgende Schäden ersichtlich:²

- Haustüre energetische veraltet
- Innenwandbereiche mit Rissanzeichen in den Anschlüssen der Trockenbauverkleidungen
- Innenausbauten (Wand- und Bodenbeläge, Innentüren) veraltet und abgewohnt
- In Teilbereichen veraltete Fensterflächen
- Veraltete Elektroinstallationen

² 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 Instandsetzungskosten 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.

- Sanitärbereiche veraltet
- Ausbaumaterialien baujahresbedingt mit Schadstoffverdacht
- Fliesenböden mit Beschädigungen
- Veraltete Heizungsanlage vorhanden
- Anzeichen von Feuchteschäden im Außenwandbereich Erdgeschoss
- Dachflächen mit Undichtigkeiten und Beschädigungen
- Schornsteinkopf mit Beschädigungen
- Fassadendämmung nicht fertiggestellt
- Nordfassade mit Beschädigungen
- Kellertreppenabgang mit Feuchteschäden und Setzungsschäden im Stützwandbereich
- Verwitterungsschäden und Instandsetzungsbedarf im Bereich der Außenanlagen, Gehwegen
- Kellertüre defekt
- Kellerflächen mit starken Putzschäden, Ausblühungen, Ablagerungen
- Feuchteanzeigen im Außenwandbereich des Kellergeschosses
- Nebengebäude mit defekter Dachdeckung
- Bauteile des Nebengebäudes teils mit Schadstoffverdacht (Asbestfaseranteile, etc.)
- Feuchteschäden und Putzschäden im Nebengebäude
- Veraltete und abgenutzte Gebäudeausstattungen im Nebengebäude
- Veraltete, beschädigte Fensterflächen im Nebengebäude
- Fassade mit Putzschäden am Nebengebäude
- Außenbauteile aus Holz mit Instandsetzungsbedarf
- etc.

Objektbeurteilung:

Die baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstücks zeigen zahlreiche Bauschäden und sind insgesamt veraltet sowie am Ende ihrer wirtschaftlichen und technischen Lebensdauer angelangt. Es wird insgesamt von einer Freilegung der Grundstücksflächen wegen Unwirtschaftlichkeit der aufzubringenden Sanierungskosten und einer insgesamt veralteten Gebäudesubstanz ausgegangen. Im Bodenbereich sind zudem noch Altlasten vorhanden, deren Umfang und Ausdehnung noch nicht umfänglich bekannt sind. Hinsichtlich einer effektiven Behebung der Bodenaltlasten ist mit einem flächigen Bodenaushub zu rechnen, der ggf. bis an die, bzw. über die Gründungsbereiche der Gebäude hinaus reichen kann. Die aufzuwendenden flächigen Bodenuntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen sprechen ebenfalls für einen Abriss der Gebäudesubstanz sowie eine bauliche Neunutzung der Grundstücksflächen.

Die Freilegungskosten des Gebäudes werden in der nachfolgenden Wertermittlung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021 als „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal“ unter Abschnitt 8.2 gesondert berücksichtigt.

3.4 Beschreibung und Objektbeurteilung zu Grundstück b) Flst. 102/8**Außenanlagen:**

- Einfache Grünfläche, überwiegend als verwilderte Grasflächen
- Buschbewuchs, kleiner Baumbewuchs und Spontanvegetation
- Nach Baumfällung verbliebene Wurzelstöcke vorhanden
- etc.

Objektbeurteilung:

- Grünfläche als Hinterliegergrundstück
- Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB
- Erschließung nur über Nachbargrundstücke möglich
- Grundstücksabmessung für eine eigenständige Bebauung ausreichend
- Bodenzustand hinsichtlich Altlasten aufgrund der Nähe zu Grundstück a) Flst. 102/5 ungewiss (betrifft jedoch auch alle umliegenden Grundstücke)

Nachrichtlich Werteübersicht:

Grundbuch Band / Blatt	27 / 920	27 / 920	Zwischen- summe	Gesamt- summe
Bestands- verzeichnis	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 2		
Flurstück	102/5	102/8		
Verkehrswert unbelastet, i.S.d. § 74a ZVG	symbolisch 1 €	13.000 €		13.001 €
Werteinfluss aus - GB Abt. II	0 €	0 €	0 €	
+/- Rundung	0 €	0 €	0 €	
Gesamtsumme	0 €	0 €	0 €	
Verkehrswert belastet, gem. § 194 BauGB	symbolisch 1 €	13.000 €		13.001 €

4 Anlagen

Fotodokumentation zu a) Grundstück Flst. 102/5:



Blick von Nordwesten auf das Bewertungsgrundstück Flst. 102/5
Wohnhaus (Abrissgebäude)



Blick von Südwesten auf das Bewertungsgrundstück Flst. 102/5
Wohnhaus (Abrissgebäude)



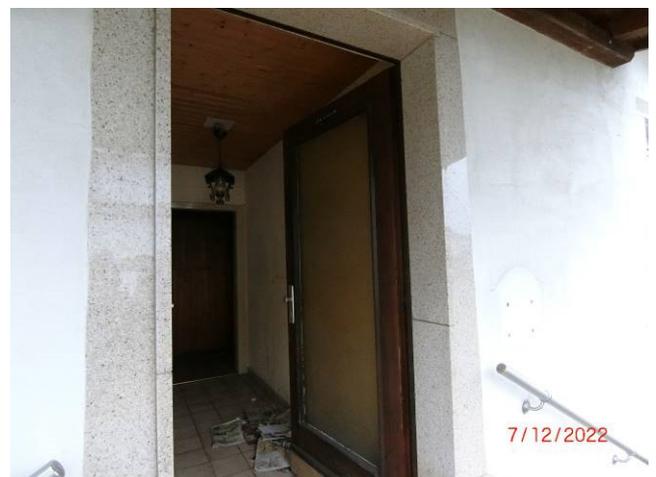
Blick von Südosten auf das Bewertungsgrundstück Flst. 102/5
Wohnhaus (Abrissgebäude)



Blick von Norden auf das Bewertungsgrundstück Flst. 102/5
Wohnhaus (Abrissgebäude)



Blick von Nordosten auf das Bewertungsgrundstück Flst. 102/5
Nebengebäude (Abrissgebäude)



Hauseingang zum Wohnhaus an der Westfassade

Fotodokumentation zu Grundstück a) Flst. 102/5 und Grundstück b) Flst. 102/8:



Kelleraußentreppe des Wohnhauses



Terrassenflächen an der Südostfassade des Wohnhauses



Gartenflächen



Hofflächen zwischen Wohnhaus und Nebengebäude

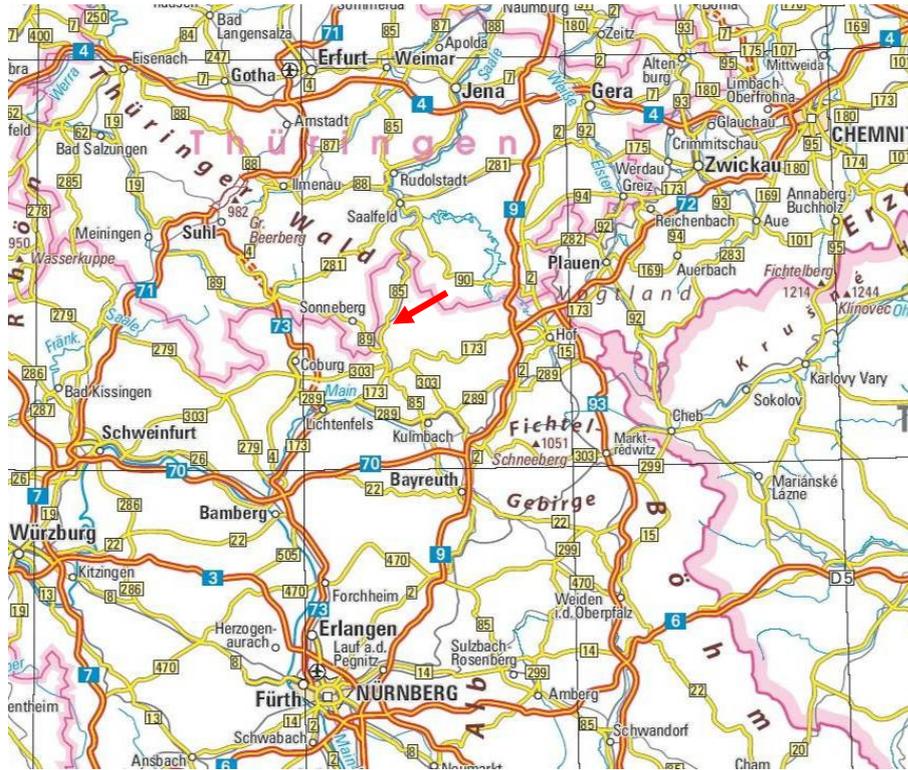


Blick von Süden auf das Bewertungsgrundstück b) Flst. 102/8

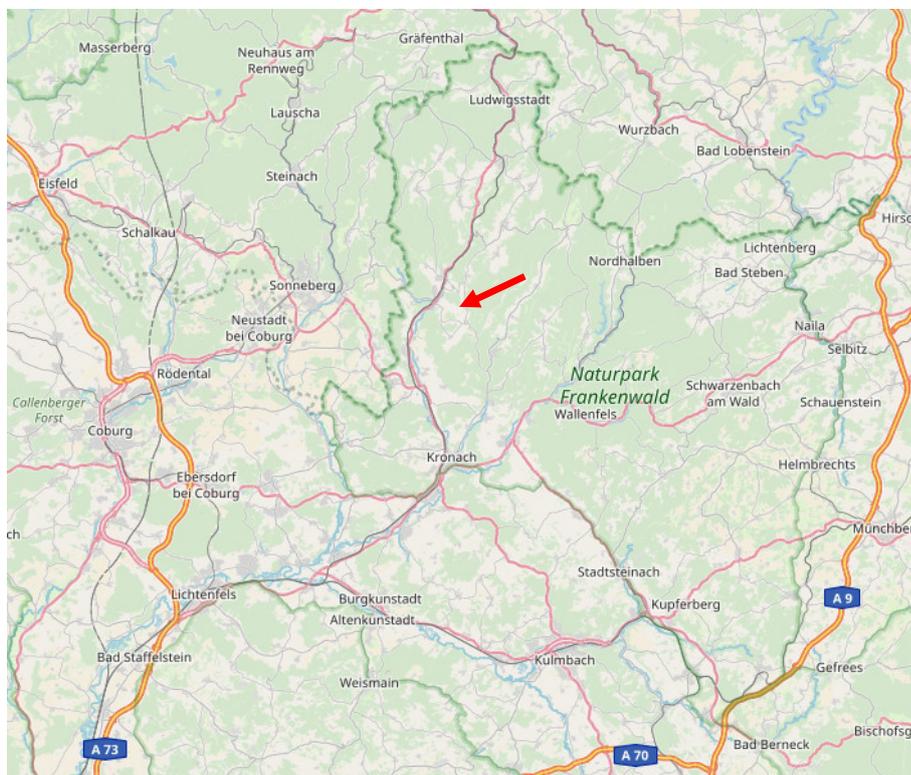


Blick von Norden auf das Bewertungsgrundstück Flst. 102/8

Makrolage: Pressig

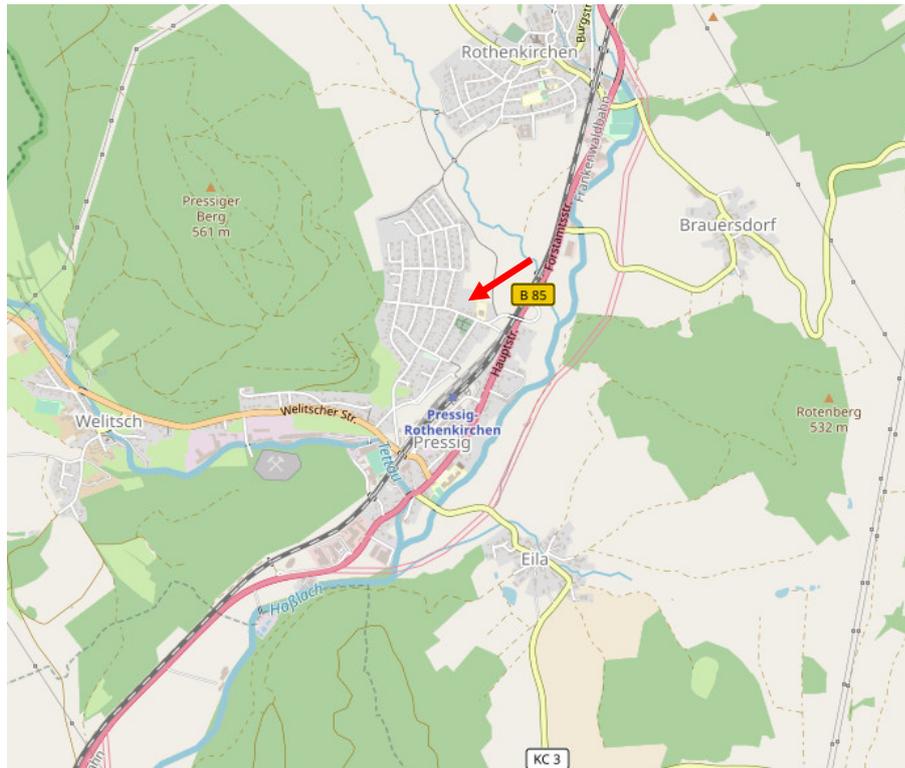


Quelle: Deutschlandkarte Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Copyright: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt am Main (2008)
Aktualität: 2008, Datenbezug über www.bkg.bund.de



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 12/2022

Mikrolage: Pressig



Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 12/2022

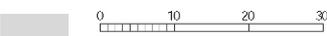


Quelle: OpenStreetMap - Deutschland | Open Database License (ODbL)
Copyright: © OpenStreetMap-Mitwirkende, <http://www.openstreetmap.org/copyright>
Aktualität: Datenabruf Online 12/2022

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



5580264

Maßstab  0 10 20 30 Meter