

Zusammenfassung zu dem Wertgutachten**Nr. 040825 AGBT****Verfügung AZ 61 K 16/25**

(vgl. Kurzbeschreibung auf Seite 2 des Gutachtens),

Tag der Bewertung:

22.8. 2025

Art des Bewertungsobjekts**Zweigeschossiges Einfamilienhaus , nicht unterkellert****mit 64,91 m² Wohnfläche im EG, OG und DG****unbewohnt, teilweise möbliert, teilweise Baustelle / Rohbauzustand,****geringe Gartenflächen, jedoch verwachsen und verlagert, auf****180,00 m² Grundstücksfläche,****sowie eine Fertigteil-Doppelgarage mit Satteldach,****in der Ortsmitte von Presseck, Landkreis Kulmbach.****Vermutlich geringfügiger Überbau der Garage auf das Straßengrundstück.****Ort und Straße**

Kirchbergweg 10, 95355 Presseck, Reg.Bez.Oberfranken, Bayern

Eigentümer

Aus Gründen der Anonymisierungspflicht nicht anzugeben.

Verkehrs- und Geschäftslage des Grundstücks

In beengter Lage zwischen Kirchbergweg und der Kirchhofmauer im Ortskern von Presseck. Der Kirchbergweg ist eine sehr schmale Ortsstraße.

Nach Stadtsteinach und B 303 ca. 9 km, nach Helmbrechts und Kulmbach

ca. 15 km, zur Autobahn A 9 Ausfahrt Himmelkron ca. 22 km.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Das Gebäude hat im Erdgeschoss Mauerlöcher, damit kommen Tiere herein, deren Kot im Haus vorzufinden ist.

Wohnhaus, durch nicht vollendete Bauarbeiten unfertig, geschädigt und altersbedingt stark renovierungs- und räumungsbedürftig (Möbel und Baumaterialien).

Das Gebäude ist nach Südosten an die Kirchhofmauer gebaut.

Die Garage (nach Interpretation aus dem Lageplan) ist mit ihrer Südwestecke geringfügig auf das Straßengrundstück überbaut.

Eine genaue Feststellung ist nur mit einer Vermessung feststellbar.

Verkehrswert

Gemarkung Presseck, Flur-Nr.

126

Gesamtanwesen lt. Verfügung AZ**61 K 16/25****EUR****25.000,00****Kennwert für 1 m² Wohn- und Nutzfläche des vorstehend verz. Verkehrswerts**

Auf Grund der Unterschiedlichkeit der Gebäude (Haus und Garage) hier nicht sinnvoll darstellbar.

0. Kurzbeschreibung / Art des Bewertungsobjekts

0.1 Art des Bewertungsobjekts

Nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, teilweise im Zustand einer Baustelle, sowie eine Fertigteil-Doppelgarage mit Satteldach.

Grundstücksgröße

Fl.Nr. 126

180 m²

0.2 Ort und Straße Kirchbergweg 10, 95355 Presseck, Reg.Bez.Oberfranken, Bayern

0.3 Eigentümer Aus Gründen der Anonymisierungspflicht nicht anzugeben.

0.4 Mieter Kein Mieter, unbewohnt

0.5 Beantwortung besonderer Fragen des AG

0.5.1 zu a) Verkehrs- und Geschäftslage des Grundstücks

In beengter Lage zwischen Kirchbergweg und der Kirchhofmauer im Ortskern von Presseck. Der Kirchbergweg ist eine sehr schmale Ortsstraße.

Nach Stadtsteinach und B 303 ca. 9 km, nach Helmbrechts und Kulmbach ca. 15 km, zur Autobahn A 9 Ausfahrt Himmelkron ca. 22 km.

0.5.2 zu b) Baulicher Zustand und evtl. anstehende Reparaturen

Teilweise Baustelle, stark renovierungsbedürftig.

Verwilderte Außenanlagen, verwachsener und verwilderter Grünbereich.

Nach Beurteilung aus dem Lageplan gibt es bei der Garage einen geringfügigen Überbau auf die öffentliche Straße. Das könnte vom Umfang her jedoch nur mit einer genauen Vermessung festgestellt werden.

0.5.3 zu c) Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Das Gebäude hat im Erdgeschoss Mauerlöcher, damit kommen Tiere herein, deren Kot im Haus vorzufinden ist.

0.5.4 zu d) Verdacht auf Hausschwamm ist auf Grund des vorliegenden Bauzustands der Gebäude nicht sicher beurteilbar.

0.6 Beantwortung der erbetenen Feststellungen

0.6.1 zu a) Verdacht auf ökologische Altlasten ist nicht auszuschließen, da sich das Grundstück offensichtlich seit Jahren in Reparatur befindet.

0.6.2 zu b) Zuständiger Kaminkehrer lt. Internetseite der Kaminkehrerinnung Oberfranken:

BKM Joachim Schade, Pacellistraße 39, 95119 Naila, Tel.: 09282/ 9638634 u. 0171-5829749, E-mail: joachim.schade.bkm@t-online.de

0.6.3 zu c) Verwalter: Kein bestellter Hausverwalter.

0.6.4 zu d) Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden, unbewohnt.

0.6.5 zu e) Eine Wohnpreisbindung gem. WoBindG wurde nicht festgestellt.

0.6.6 zu f) Kein Gewerbebetrieb.

0.6.7 zu g) Maschinen und Betriebseinrichtungen, die nicht geschätzt wurden, sind nicht vorhanden.

0.6.8 zu h) Ein Energieausweis bzw. ein Energiepass im Sinne des GEG liegt nicht vor.

1. Grundstücksbezeichnung**1.1 Ortsteil / Gemeinde / Kreis**

Presseck / Markt Presseck / Lkr. Kulmbach

1.2 Grundstückseigentümer

Aus Gründen der Anonymisierungspflicht nicht anzugeben.

1.3 Anschrift:

Kirchbergweg 10, 95355 Presseck

1.4 Grundbuch

Des Amtsgerichts Bayreuth von Presseck , Band 16, Blatt 583

1.5 Gemarkung / Flur-Nr.

Gemarkung Presseck, Flur-Nr. 126

1.6 Grundstücksgrößevon Fl.Nr. 126 m² = 180,00**1.7 Grundstücksbezogene Rechte**

Im Bestandsverzeichnis verzeichnet mit "Gemeinderecht zu 1/1 Nutzanteil", wozu die Gemeinde am 11.8.25 mitteilte, dass das Recht nicht mehr ausgeübt wird und keine weiteren Unterlagen dazu vorliegen.

2. Beschreibung des Grundstücks**2.1 Lage**

2.1.1 Ort:

Markt Presseck, ca. 1681 Einwohner (31.12.2024), Reg. Bez. Oberfranken (1992 waren es 1992 Einwohner).

2.1.2 Baulandqualität:

Bebauter Ortsbereich, erschlossen.

2.1.3 Baugebiet:

Ortsbereich, Alterschließung unbekanntes Alters, kein Bebauungsplan

2.1.4 Ortslage:

Ortsmitte von Presseck unmittelbar an der Kirchhofmauer.

2.1.5 Verkehrslage:

Schmale ca. 2,5 bis 4 m breite Ortsstraße ohne Gehsteig, keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum.

2.1.6 Himmelsrichtung:

Zugang zum Grundstück von Nordwesten vom Kirchbergweg. Wohnräume nach allen Richtungen, Garten nach Nordosten, Zufahrt zur Garage unter erschwerten Bedingungen von der Straße

2.1.7 Beeinträchtigungen: Wohnhaus, durch nicht vollendete Bauarbeiten unfertig, geschädigt und altersbedingt stark renovierungs- und räumungsbedürftig (Möbel und Baumaterialien).

Das Gebäude ist nach Südosten an die Kirchhofmauer gebaut. Die Garage (nach Interpretation aus dem Lageplan) ist mit ihrer Südwestecke geringfügig auf das Straßengrundstück überbaut. Eine genaue Feststellung ist nur mit einer Vermessung feststellbar. Zahlreicher Wildaufwuchs, verwachsener und verlagerter Grünbereich.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bebauungsplan nicht vorhanden, Bebauung nach BauGB § 34

Nicht definiert, Einzelfallentscheidung der Behörde erforderlich.

2.2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

nicht zu ermitteln, da kein Bebauungsplan.

2.3 Bodenbeschaffenheit

- 2.3.1 Oberfläche: Von der Straße bis zur Eingangsebene mit leichter Steigung.
- 2.3.2 Baugrund: Kein Bodenaufschluss bekannt.
Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und / oder unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Auftragsgegenstand dieses Gutachtens.
Bei der Ortseinsicht waren keine Hinweise sichtbar, die auf besondere wertbeeinflussende Bodenmerkmale hinweisen.
Wieweit aus den in allen Gebäuden vorhandenen Ablagerungen Kontaminierungen vorliegen, kann nicht festgestellt werden.
- 2.3.3 Altlasten: Soweit Altlasten, wie Müllablagerungen im Boden, Versickerungen, Kontaminierungen durch Leitungen, Behälter oder Menschen im Boden wären bzw. Verfüllungen stattfanden, ist dies in dieser Wertermittlung nur soweit berücksichtigt, wie das an der Oberfläche hätte erkennbar sein können.
- 2.3.4 Lastenfreiheit: Nach Ortseinsicht wird somit ungeprüft unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse vorliegen.

2.4 Grundstücksgestalt

- 2.4.1 Form: Mehreckig mit der Eineckung eines Nachbargrundstücks im Nordwesten und einer Ausrundung im Südosten zur Kirchhofmauer.
- 2.4.2 Länge / Breite: Nord-Süd: ca. 21 m, West-Ost: ca. 15 m, siehe auch vorstehend.
- 2.4.3 Grundstückszonierung: Hier nicht erforderlich, vgl.Zif. 0

2.5 Erschließungszustand

- 2.5.1 Art der Straße: Ortsstraße, ca. 2,5 bis 4 m breit
- 2.5.2 Versorgung: Wasser und Strom, an öffentl. bzw. privaten Netzen,.
- 2.5.3 Entwässerung: Über örtliches Kanalnetz.

2.6 Infrastruktur

Der Markt Presseck (642 m üNN) ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Kulmbach mit ca. 1680 Einwohnern (samt aller Ortsteile). Einige Handwerks- und Gewerbebetriebe bei verschlechterter Arbeitsplatzsituation, da ein Großbetrieb 2017 in Insolvenz ging, 2 Kindertagesstätten (davon eine in Wartenfels), Grundschule mit Kita und Hort, Mittelschulen in Stadtsteinach und Rugendorf, weiterführende Schulen in Kulmbach, Helmbrechts, Münchberg und Kronach, alle im Umkreis von ca. 16 km. Anschluss an Regionalbusverkehr im Ort. Nächste Bahnhöfe in Untersteinach und Helmbrechts. Zur Autobahn A 9 Anschlussstelle Himmelkron ca. 22 km.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Auf Nachfrage bei der Gemeindeverwaltung wurde lediglich die Genehmigung für eine Kaminsanierung vom 28.6.1978 mit einer völlig unaussagekräftigen Planseite vorgefunden werden.

Auch beim Staatsarchiv in Bamberg konnten, neben der vorst. erwähnten Zeichnung zum Kamin, keine weiteren Pläne vorgefunden werden.

Nicht erklärlich ist, dass es zur Garage keine Genehmigungsunterlagen gibt.

Die Räume wurden beim Ortstermin vom Bearbeiter aufgemessen.

Siehe Zeichnungen in Anlage 3 und Fotos in Anlage 5.

3.1 Bauliche Beschaffenheit der Gebäude

3.1.1 Wohnhaus

Unmittelbar an die Kirchhofmauer angebautes, zweigeschossiges Kleinhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht unterkellert, teilweise Baustelle.

3.1.1.1 Räumliche Beschaffenheit und Baukonstruktion

3.1.1.1.1 Erdgeschoss

Zugang über einige Stufen, die mit Balken überlagert sind, zur Haustür im Nordwesten. Danach Windfang, der auch Flur ist, Zugang zu einem Wohnraum und zum Badezimmer. Im Flur ist ein Bodenloch aus dem Leerrohre und Leitungen herauskommen. Dort befindet sich auch der Wasseranschluss mit Wasserzähler und der Elektrohausanschlusskasten, beides offen sichtbar. Im Wohnraum ist ein offenes Wandloch. Eine Treppe, die ins Obergeschoss führt, gibt es nicht, man bedient sich einer Leiter. Im Wohnraum und im Flur besteht der Boden aus einer rohen Betonbodenplatte, ein Fußbodenaufbau ist nicht vorhanden. Lichte Raumhöhe auf Rohboden ca. 2,37 m, im Bad auf Fliesenboden ca. 2,10 m, jeweils gemessen.

3.1.1.1.2 Erstes Obergeschoss

Nach der Treppe (derzeit Leiter) vom EG: Flur mit Zugang zu einem Esszimmer, dahinter (gefangen) die Küche, sowie zu einem Wohnraum und die Treppe zum Dachgeschoss. Lichte Raumhöhen (gemessen) in der Küche ca. 2,07 m, im Wohnraum ca. 2,11 m. Küche und Esszimmer sind möbliert.

3.1.1.1.3 Dachgeschoss

Zugang zum Dachgeschoss über eine Holztreppe aus dem Obergeschoss, ankommend in einem Vorraum, anschließend ein Wohnraum. Die Dachschrägen führen bis zum Boden. Eine Höhe von mehr als 2 m ist nur in der Raummitte auf einer Breite von ca. 1 m gegeben, siehe Zeichnung in Anl. 3. Belichtung durch Giebelfenster und 3 Dachflächenfenster.

3.1.1.2 Technische Gebäudeausrüstung

Heizung: Vermutlich eine Gasheizung mit Einzelöfen (im OG vorhanden).

Vom Miteigentümer wurde berichtet, dass es in der rechten Garage einen Gastank gäbe. Das konnte jedoch nicht überprüft werden, da sich das rechte Garagentor nicht öffnen lässt.

Sanitärinstallation: Veraltete und erneuerungsbedürftige Ausstattung im Bad und in der Küche. Bisherige Wassererwärmung bleibt ungeklärt.

Für eine künftige Warmwassererwärmung sind die teilweise installierten Soleleitungen für eine thermische Solaranlage auf dem Dach vorgesehen.

Elektroinstallation: Einfache Ausstattung, veraltet. Blitzableiter nicht vorhanden.

3.1.1.3 Kamine

Der Rauchgaskamin wurde, wie im OG zu sehen, bis über Dach abgetragen. Seine Stelle wird zur Leitungsführung für Soleleitungen für eine thermische Solaranlage genutzt.

3.1.1.4 Dach

Holztragkonstruktion, Pfannenziegeldeckung, stellenweise schadhaft.

Die Mineralfaserdämmung in den Sparrenzwischenräumen ist teilweise herausgerissen und zerkleinert (vermutlich vom einem Marder, der im Dachgeschoss auch flächig seinen Kot hinterlassen hat). Offene Mineralfasern sind gesundheitsschädlich. An der Straßenseite ein Rundholz als Schneefang. Dachrinnen aus Kupferblech am Dach in brauchbarem Zustand. Das Fallrohr ist unterbrochen.

3.1.1.5 Decken

Über dem EG und dem OG Holzbalkendecke mit Sichtholzverkleidung. Im Dachgeschoss die Holzkonstruktion des Dachstuhls.

3.1.1.6 Böden und Treppen

Im EG im Wohnraum und im Flur kein Estrich und kein Bodenbelag.

Im OG und DG PVC-Beläge, verschlissen, im Bad Fliesenbelag.

3.1.1.7 Wände, Türen, Fenster und Sonnen- bzw. Sichtschutz.

Aussenwände aus Mauerwerk verschiedener Art, Innenwände aus Mauerwerk, im Sockelbereich vermutlich Bruchsteinmauerwerk.

Holzverbundfenster (2-mal Einfachverglasung mit Zwischenraum), erneuerungsbedürftig.

Keine abdeckenden Fensterbänke, gemauerte und verputzte Sohlbank.

Im Bad Wandfliesen aus neuerer Zeit einer Renovierung, ca. Mitte der 80er

Jahre. Holz-Innentüren mit Futter und Bekleidung, Blätter mit Füllung

bzw. gestrichen, stellenweise geschädigt und ohne Türblatt.

Kunststoff -Haustüre mit Glasfüllung, Steinumrahmung.

3.1.1.8 Fassade

EG bis OG: Mauerwerk verschiedener Art, verputzt, Anstrich verschlissen.

Im Dachgeschoss Schieferverkleidung.

3.1.1.9 Brandschutz und Personenrettung

Keine Beanstandungen, zweiter Rettungsweg über Fenster aus allen Aufenthaltsräumen vorhanden.

3.1.1.10 Energetische Bewertung

Die heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz sind bei dem vorliegenden Gebäude nicht erfüllt. Eine Nutzung regenerativer Energien erfolgt nicht. Ein Energieausweis liegt nicht vor.

3.1.1.11 Verdacht auf Hausschwamm

Nach Inaugenscheinnahme offensichtlich noch nicht.

3.1.2 Garage

3.1.2.1 Räumliche Beschaffenheit und Baukonstruktion

Zur Garage gibt es keine Pläne. Zwischenstände von Lageplänen, in denen das Gebäudeteil noch nicht eingezeichnet ist, konnten nicht gefunden werden.

3.1.2.1.1 Gebäudealter

Zur Garage gibt es keine Baugenehmigungsunterlagen. Nach Einschätzung wird die Bauzeit nach dem Ansehen der Bauteile mit ca. 1980 angenommen.

3.1.2.1.2 Beschaffenheit und Baukonstruktion

Zwei Fertigteilgaragen aus Beton, Innenmaße 2,60 m / 5,25 m (gemessen wurde die linke Garage, da die rechte nicht zugänglich ist), mit erneuerungsbedürftigem Satteldach als Holzkonstruktion mit Schalung und Wellplattendeckung. Die Wellplattendeckung (dem Alter nach vermutlich asbesthaltig) ist teilweise abgefallen und die nackte Holschalung ist sichtbar. Bretterverkleidete Giebel, im Vorderen befindet sich ein Tür. Im Inneren der rechten Garage soll es nach Angabe des Miteigentümers eine Einschubtreppe zum Dachboden und einen Gastank geben. Beide Garagen haben ein Stahlblechtor.

3.2 Außenanlagen

3.2.1 Bauliche Außenanlagen

Vor den Haus zur Straße hin eine verwachsene und mit Bauschutt bedeckte Fläche mit teilweise noch erkennbarer Zufahrt zu den beiden Garagen. Wobei sich das rechte Garagentor wegen verwildertem Bewuchs nicht öffnen lässt.

An der nördlichen Straßenseite zum Kirchbergweg und zu den Nachbaranwesen im Westen und im Osten hin ein baufälliger Holzlattenzaun mit Betonsäulen und Sockel, ca. 1,3 m hoch. Weitere Einzäunung nicht einsehbar.

3.2.2 Gärtnerische Außenanlagen

An vielen Stellen hoher Aufwuchs aus Laubbäumen und Sträuchern, offene Flächen sind mit Baumaterialien und Sperrmüll (z.B. eine alte Gartenbank) verlagert. Der Garten ist durch die Garage und das Nachbaranwesen von Westen her und durch das östliche Nachbaranwesen auch von Osten her verschattet.

3.3 Zwingend erforderliche Instandsetzung / Beräumungs- und Abbruchkosten

Zu erfassen sind hier nur Maßnahmen, die zum Erhalt der Bausubstanz zwingend erforderlich wären bzw. fehlende Bauteile oder zur Abwendung von Gefahren erforderliche Veranlassungen, sog. "nicht disponible Instandsetzungskosten" (KL-10, S. 997 ff.). Nicht jedoch regelmäßig erforderliche Renovierungen (wie z. B. neue Böden oder Anstriche) oder die Qualifizierung von Bauteilen (z. B. bessere Wärmedämmung), das wären disponible Instandsetzungskosten.

Beräumungskosten für Mobiliar und Sperrmüll sind hier erfasst, denn es wird nicht davon ausgegangen, dass der Eigentümer die Möbel, den Sperr- und Hausmüll sowie gelagerte Materialien entsorgt.

Der normale Alterungsprozess wird in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Instandsetzungskosten sind nach KL-10, S. 1007 im Sinne des § 38 ImmoWertV der gleichen Altersminderung zu unterziehen wie das Gebäude, da sie mit diesem verschmelzen. D.h. die instandgesetzten Bauteile teilen das Schicksal des Gebäudes. Das setzt ihren Einfluss auf die Wertermittlung, besonders bei älteren Gebäude, erheblich herab.

3.3.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist bereits im Urkataster von 1859 verzeichnet. Ob Bauteile noch aus dieser Zeit stammen ist nicht feststellbar.

Das Wohnhaus hat in seiner Bausubstanz wenige Modernisierungen, z.B. bei Bad, Gasheizung, Fenster, Bodenbeläge, Dachdeckung, Dachdämmung bis hin zu den aktuell vorhandnen Teilinstallationen von Soleleitungen für eine thermische Solaranlage auf dem Dach erfahren.

Unmittelbar erforderliche Instandsetzungen sind der Verschluss des Mauerlochs im Erdgeschoss damit an dieser Stelle keine Tiere eindringen können.

Darüberhinaus ist zu untersuchen, wo der Marder sonst noch ins Gebäude kommt, damit die Zerstörung der Mineralfaserdämmung unterbunden werden kann.

Die zerfaserte Dämmung ist gesundheitsschädlich und damit zu entsorgen
Vorgenommene Modernisierungen bilden sich in den Wertermittlungsverfahren über die Altersminderung ab.

Nicht disponible Instandsetzungskosten am Gebäude, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären und der Altersminderung zu unterziehen sind, sind hier erforderlich:

Verschluss der Maueröffnung im EG	EUR	500,00
Beseitigung der zerfaserten Mineralfaser im DG	EUR	<u>1.200,00</u>

Instandsetzung Wohnhaus alterszumindern, einzuschätzen mit EUR 1.700,00

3.3.1.2	Nicht disponible Kosten, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären und nicht der Altersminderung des Gebäudes zu unterziehen sind: Untersuchungen zu weiteren Stellen des Mardereingangs und deren Verschluss				EUR	700,00
	Beseitigung von Aufwuchs im unmittelbaren Gebäudeumfeld von Wohnhaus und Garage zur Abwendung von Durchwurzungen der Fundamente und zur Zugänglichkeit der Garage (Tor geht nicht auf) und zum Garten				EUR	500,00
	Instandsetzung Wohnhaus nicht alterszumindern				EUR	1.200,00
3.3.1.3	Beräumungskosten Wohnhaus Dafür wird folgender Ansatz nach Erfahrungswerten beurteilt: Wohn- (WF) bzw. Nutzfläche (NF)					
	DG WF	11,11	m ² x EUR	50,00	EUR	555,50
	OG WF	27,97	m ² x EUR	65,00	EUR	1.818,05
	EG WF	25,83	m ² x EUR	25,00	EUR	645,75
				Einzuschätzen mit	EUR	3.019,30
	Alternative Einschätzung nach Aufwand: 3 Arbeitstage mit 2 Arbeitskräften = 48 Stunden x EUR		42,00		EUR	2.016,00
	Entsorgung: 3 Mulden zu ca. 6m ³ = ca. 3,0 to. mit gemischtem Müll zu je ca. EUR 440,00 3 Mulden x 1 to.=		3	440,00		
	für Stellung, Transport und Deponiekosten				EUR	1.320,00
				Einzuschätzen mit	EUR	3.336,00
	Eingeschätzter Mittelwert aus beiden vorst. Betrachtungen:				EUR	3.177,65
3.3.2	Garage					
3.3.2.1	Nicht disponible Instandsetzungskosten am Gebäude, die zum Erhalt der Bausubstanz oder zur Unfallabwehr zwingend erforderlich wären und der Altersminderung zu unterziehen sind, sind hier erforderlich: Entfernung und Entsorgung der abfallenden Dacheindeckung (vermutlich asbesthaltig) und neue Dachbahn als Notdach anbringen, inkl. Gerüstkosten.				EUR	2.500,00
	Das Innere des Gebäudes konnte im Dachboden und in der rechten Garage nicht besehen werden. Unsicherheit wegen Nichtbeurteilung von Innen				EUR	300,00
	Summe Instandsetzung Garage alterszumindern				EUR	2.800,00
3.3.2.2	Beräumungskosten					
3.3.2.2.1	Grundlagen der Ermittlung Materiallagerung in der linken Garagenhälfte sind geringfügig. Verlagerungen im Dachboden und in der rechten Garage konnten nicht besehen werden. Es wird ein Durchschnittswert angenommen. Nutzfläche	-	m ² x EUR	35,00	EUR	-
3.3.2.2.2	Besonderheiten Unsicherheit wegen Nichtbeurteilung von Innen					700,00
	Summe Beräumungskosten Garage					700,00

3.3.3 Beräumungskosten im Außenbereich

	Werden angenommen mit	10,00	Tonnen		
3.3.3.1	Entsorgungskosten, hier Annahmekosten EUR 45,00 (inkl. MwSt.) pro Tonne.				
	10,00 x 45,00				450,00
3.3.3.2	Entsorgungskosten, hier Transportkosten + Muldenmiete Tonnen (to) Gew. pro Con. = Anzahl Cont. EUR/Con. in to.				
	10,00 9,6 1,00 x			140,00	140,00
3.3.3.3	Räumungs- und Ladekosten Arbeitstage Arbeitskräfte Stunden 8/Tag				
	1 2 16			42,00	672,00
3.3.3.4	Sonstig verstreut herumliegender Müll				200,00
	Summe Beräumungskosten Außenbereich				1.462,00

3.4 Gebäudealter / Gesamtnutzungsdauer (GND) / Restnutzungsdauer (RND)**3.4.1 Wohnhaus****3.4.1.1 Gebäudealter**

- 3.4.1.1.1 Als Baujahr wird aufgrund vorl. Unterl./ Erkenntnisse festgestellt:
Baujahr der Ursubstanz nicht feststellbar, derzeitiger
Bauzustand wird eingeschätzt mit Baujahr 1955 **Jahre**
Rechnerisches Gebäudealter 2025 abzüglich 1955 **70**
Modernisierungen u.a. Badezimmer, geschätzt um ca. 1985 .
Zeitliche Belege gibt es dafür jedoch nicht.
- 3.4.1.1.2 Zugehörige Außenanlagen: Anzunehmen im Zusammenhang mit
einer Modernisierung zwischen 1950 und 1960, d.h. wie Wohnhaus.

3.4.1.2 Einschätzung eines fiktiven Gebäudealters

Wäre hier für das Wohnhaus veranlasst, da das Gebäude nach seiner auf 1955 eingeschätzten Bausubstanz geringfügige Modernisierungen (z.B. die Dacheindeckung) erfuhr.
Es soll mit der eingeführten Vorschrift der ImmoWertV 2021 die Restnutzungsdauer ermittelt werden. Ein fiktives Gebäudealter ist damit entbehrlich.

3.4.1.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

- 3.4.1.3.1 Wohnhaus (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Nach aktueller Vorgabe der ImmoWertV 2021 = 80 Jahre
Aufgrund der vorhandenen Gebäudemerkmale und des Erhaltungszustands,
hier einzuschätzen mit 80 Jahren
- 3.4.1.3.2 Außenanlagen
Nach § 37 der ImmoWertV 2021 richtet sich die anzusetzende Restnutzungsdauer,
bei Zugrundelegung durchschnittlicher Herstellungskosten nach der Restnutzungs-
dauer der baulichen Anlagen, demnach
GND hier einzuschätzen mit 80 Jahren

3.4.1.4 Restnutzungsdauer (RND) Wohnhaus

- 3.4.1.4.1 RND nach ImmoWertV 2021
Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 1 zu § 12
Modellansätze zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer. Für freistehende
Ein- und Zweifamilienhäuser werden 80 Jahre benannt.

3.4.1.4.2 Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 2 zu § 12 auch Modellansätze zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen. Eine Ermittlung der Modernisierungspunktzahl nach Nr. 1 für einzelne Modernisierungsmerkmale nach Tabelle 1 erscheint hier nicht zielführend. Es soll nach Nr. 2 die sachverständige Einschätzung nach Tabelle 2 angewandt werden.

Für "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ist eine Spanne von 2 bis 5 Punkten angegeben.

Im vorliegenden Fall wird mit 2 Punkten eingeschätzt.

Die Tabelle 3 ordnet den Modernisierungspunkten Variable zu.

Bei 2 Punkten ist anzuwenden: $a = 1,0767$
 $b = 2,2757$
 $c = 1,3878$

Anzuwenden ab einem relativen Alter von 55 %.

Im vorliegenden Fall beträgt das relative Alter:

$$\frac{\text{Alter}}{\text{GND}} \times 100 \% = \frac{70}{80} \times 100 \% = 87,5 \%$$

Die Anwendung setzt voraus, dass modellkonform die nach Anl. 1 der ImmoWertV angegebene Gesamtnutzungsdauer herangezogen wird.

Im Fall von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern 80 Jahre.

$$\begin{aligned} \text{RND} &= a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - (b \times \text{Alter}) + (c \times \text{GND}) = \\ &= 1,0767 \times \frac{4900}{80} - 2,2757 \times 70 + 1,3878 \times 80 = 18 \end{aligned}$$

RND = 18 Jahre

Diese RND ist auch den Außenanlagen zu Grunde zu legen.

3.4.2 Garage

3.4.2.1 Gebäudealter

3.4.2.1.1 Baujahr eingeschätzt ca. 1980 **Jahre**
 Rechnerisches Gebäudealter 2025 abzüglich 1980 **45**

Modernisierungen sind nicht belegt und auch nicht feststellbar.

3.4.2.1.2 Zur Garage gibt es keine zugehörigen Außenanlagen.
 Alle Außenanlagen sind beim Wohnhaus erfasst.

3.4.2.2 Einschätzung eines fiktiven Gebäudealters

Ist hier nicht veranlasst, da das Gebäude nach seiner für 1980 angenommenen Errichtung keine feststellbaren Modernisierungen erfuhr.

3.4.2.3 Gesamtnutzungsdauer (GND)

3.4.2.3.1 Garagengebäude

Mit Einführung der ImmoWertV 2021 ergeben sich mit Anlage 1 zu § 12 Modellansätze zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer.

Nach Vorgabe der ImmoWertV 2021 gibt es für diesen Gebäudetyp keine eindeutige Vorgabe zur Gesamtnutzungsdauer. Vergleichbar ist aufgeführt:
 Einzelgaragen 60 Jahre

3.4.2.4 Restnutzungsdauer (RND) Garage

3.4.2.4.1 RND nach ImmoWertV 2021

GND	abzüglich	Alter	=	RND
60	-	45	=	15

3.5 Gesamteindruck

Kaum modernisiertes, verwachsenes Anwesen, unbewohnt, in beengter Lage in der Ortsmitte von Presseck unmittelbar an der Kirchhofmauer.

Sehr kleines Einfamilienhaus, teilweise Baustelle, im Dachgeschoss geschädigt durch Mardereingang, sowie eine Fertigteile-Doppelgarage mit Satteldach.

Dringender Instandsetzungsbedarf am Wohnhaus und an der Garage.

Vermutlich geringfügiger Überbau der Garage auf das Straßengrundstück.

3.6 Bebaute Fläche / Bruttogeschossfläche (BGF) / Wohnflächen / Nutzflächen			
3.6.1	Bebaute Fläche	Grundlagen siehe Anlagen 2 und 3	
3.6.1.1	Wohnhaus	m ²	m ²
	aus Lageplan gemessen, keine Planunterlagen vorliegend		
3.6.1.1.1	BGF	Summe bebaute Fläche Wohnhaus	36,00
	BGF EG	36,00	
3.6.1.2	Garage		
	aus Lageplan gemessen, keine Baugenehmigung vorliegend		
3.6.1.2.1	BGF	Bebaute Fläche Garage	30,50
3.6.1.3		Bebaute Fläche Wohnhaus + Garage	66,50
3.6.2	Bruttogeschossfläche (BGF)		
3.6.2.1	Wohnhaus		
3.6.2.1.1	Bruttogeschossfläche (BGF) im Wohnhaus gesamt		
	Hier: allseitig überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.		
	Nach ImmoWertV 2021, Anl. 4, Nr. 2 (5) richtet sich die Anrechenbarkeit von Grundflächen im Dachgeschoss nach ihrer Nutzbarkeit. Ausreichend ist, wenn eine untergeordnete Nutzung möglich ist, die beispielsweise als Lager- und Abstellraum der Hauptnutzung dient.		
		m ²	
	EG, wie vorstehend	36,00	
	OG, wie vorstehend BGF EG	36,00	
	DG, wie vorstehend EG	36,00	
	Summe BGF Wohnhaus	108,00	108,00
3.6.2.1.2	Nicht allseitig umschlossen, jedoch überdeckt: Kommt nicht vor		
3.6.2.1.3	Allseitig umschlossen, jedoch nicht überdeckt: Kommt nicht vor		
3.6.2.2	Garage		m ²
	Hier: allseitig überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen.		
	Aus dem Lageplan gemessen und aus den Innenmaßen analogisiert, ca.		
	EG, wie vorstehend	30,50	
	DG, wie vorstehend EG	30,50	
	Summe BGF Garage	61,00	61,00
3.6.3	Wohnflächen:	Berechnungsgrundlagen siehe Anlage 2	m ²
	Wohnhaus: EG bis DG, gänzlich ausgebaut		
		m ²	
		EG	25,83
		OG	27,97
	DG (rechnerische Wohnfläche nach Berechnungsverordnung)	11,11	
	Summe Wohnfläche EG bis OG	64,91	64,91
3.6.4	Nutzflächen:		
3.6.4.1	Nutzfläche Doppelgarage (ohne Flächen im Dachboden)		
	2,60	x	5,25 =
			13,65
	Doppelgarage =	13,65	x
			2
	Summe Nutzfläche Garage (nur im EG)		27,30
			27,30

4.6 Verkehrswert**4.6.1 Verkehrswertgrundlagen**

4.6.1.1	Bodenwert belastet	aus Zif. 4.2.1.8	= EUR	8.284,15
4.6.1.2	Vorl. Sachwert (noch ohne Bodenwert)	aus Zif. 4.3.1.5	= EUR	27.928,59
4.6.1.3	Vorl. Sachwert der Anl., § 35(2) (incl. Bodenwertanteil)	aus Zif. 4.3.2	= EUR	36.212,74
4.6.1.4	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	aus Zif. 4.3.3	= EUR	31.686,15
4.6.1.5	Objektspezifische Grundstücks- merkmale § 35 (4)	aus Zif. 4.3.4	= EUR	6.539,65
4.6.1.6	Sachwert	aus Zif. 4.3.5	= EUR	25.146,50

4.6.1.7 **Marktanpassung (§ 8 ImmoWertV)**

Nach ImmoWertV § 8 können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Ein Marktanpassungsabschlag auf den hier maßgebenden Sachwert ist gegenüber den im Sachwertverfahren individuell erhobenen Normalherstellungskosten, bei normgerechter Bestimmung der Restnutzungsdauer unter erfolgter Berücksichtigung vorliegender Sachwertfaktoren und der objektspezifischen Grundstücksmerkmale (hier erhebliche Beräumungs- und Instandsetzungskosten) nicht erforderlich.

4.6.2 Verkehrswertfestsetzung

4.6.2.1 Der Verkehrswert des Anwesens FI.Nr. 126 wird unter Bezug auf den Sachwert festgestellt mit EUR 25.000,00

4.6.2.2 Öffentliche Forderungen der Gemeinde Presseck EUR 66,42

4.6.3 Begründung des Verkehrswerts

Im Geschäftsverkehr wird in diesem Fall nach dem Zustand des Grundstücks (§ 2, ImmoWertV) am Wertermittlungsstichtag ein Preis erzielbar sein, der sich am Sachwert orientiert (unbewohntes, unberäumtes Einfamilienhaus, teilweise Baustelle, auf einem Grundstück in der Ortsmitte von Presseck). Ein Marktanpassungsabschlag wird hier aus den dargelegten Gründen nicht als erforderlich eingeschätzt. Die bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Wertermittlungsverfahren nicht berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände (§ 8 ImmoWertV) sind ergänzend berücksichtigt.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach
Georg-Hagen-Straße 17
95326 Kulmbach

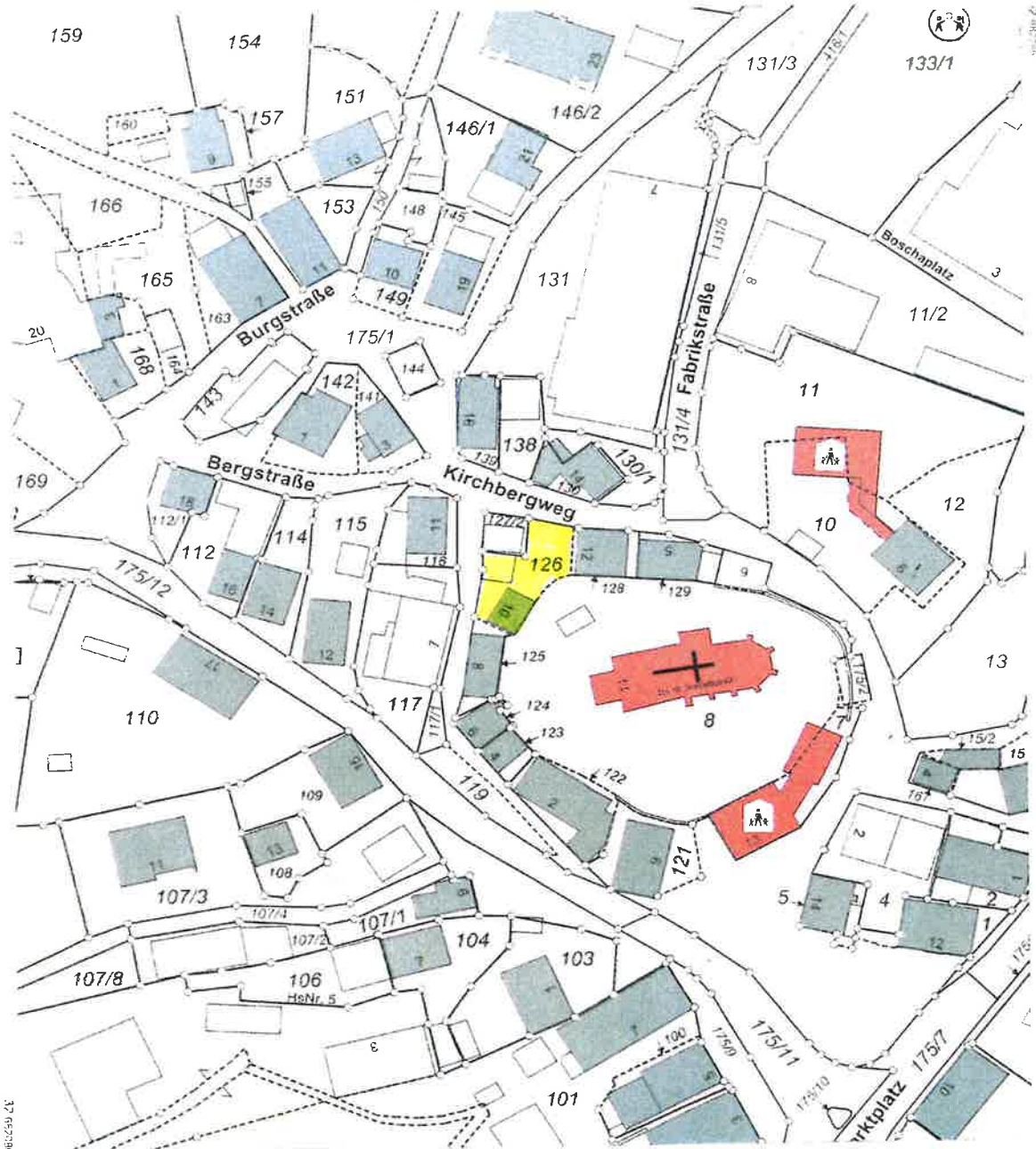
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 06.08.2025

Anlage 1/3
Amtl. Lageplan
M 1:1.000

Flurstück 125
Gemarkung Presseck

Gemeinde Presseck
Landkreis Kulmbach
Bezirk Oberfranken



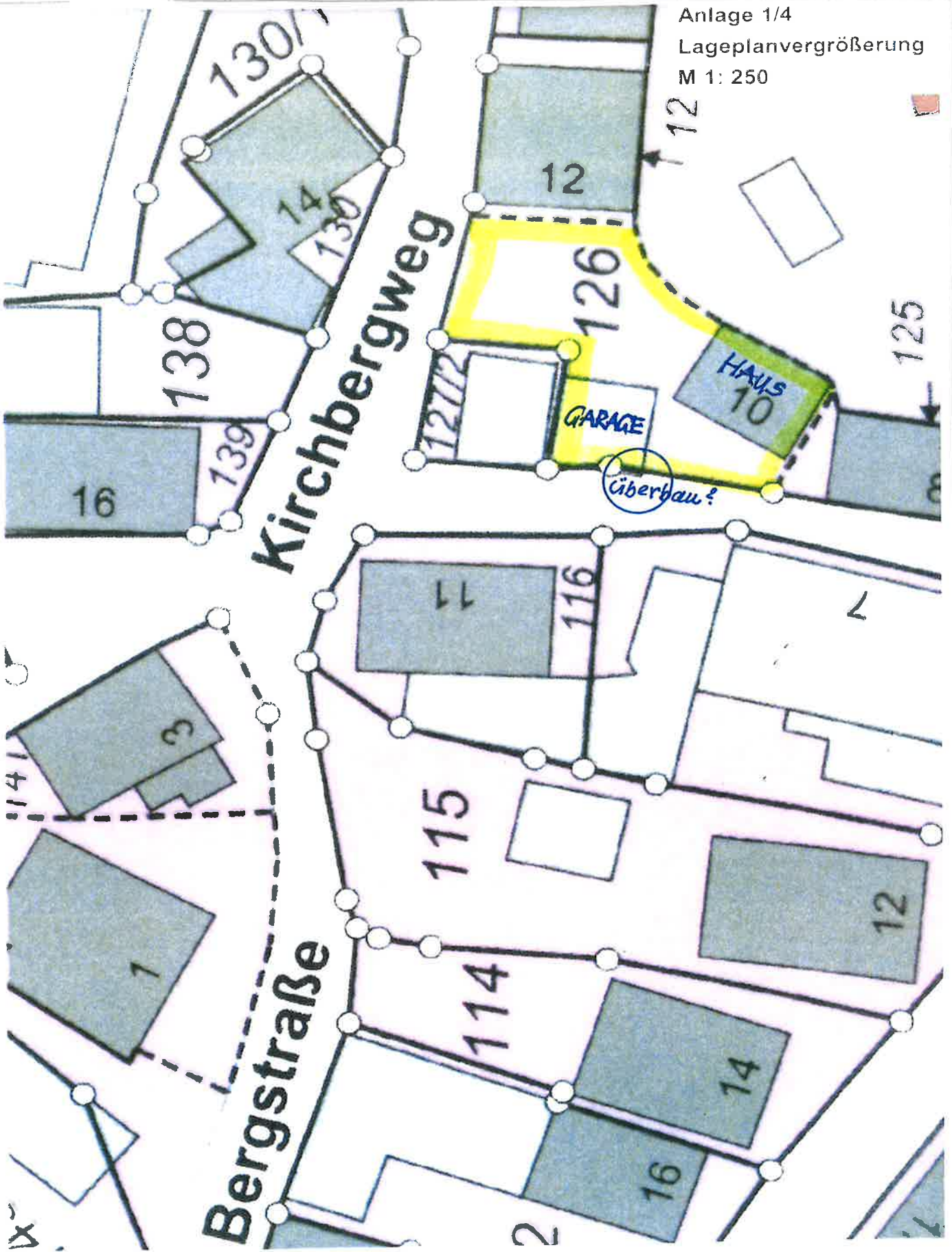
37 652396

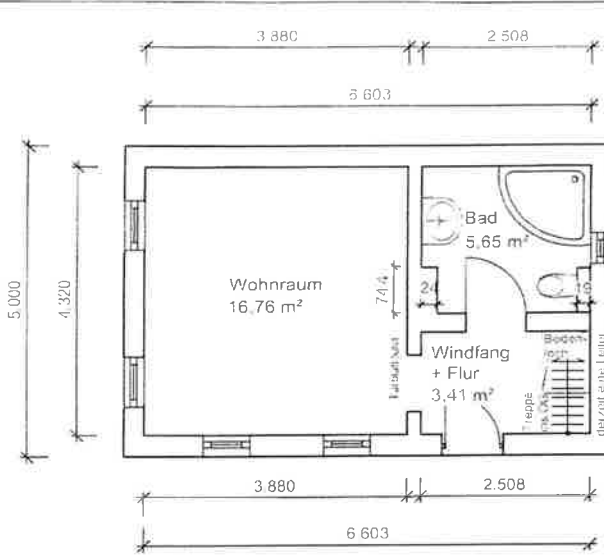
Maßstab 1:1000



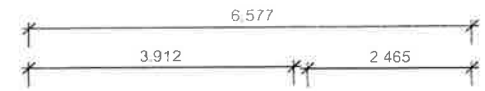
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 1/4
Lageplanvergrößerung
M 1: 250

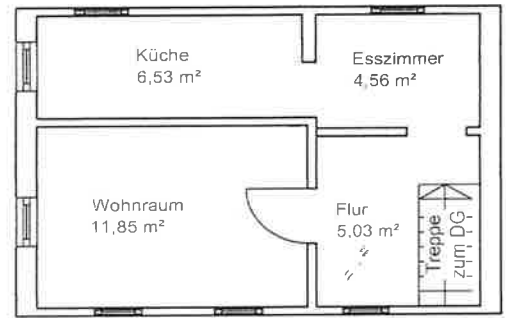
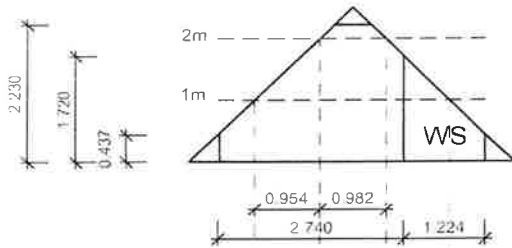




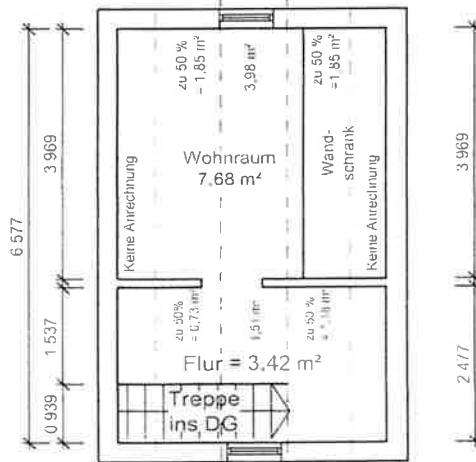
Grundriss Erdgeschoss



Schnitt Dachgeschoss (Cross-section of the attic)



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Kirchbergweg 10
95355 Presseck

Bestand M 1:100
Aufmaß des Bearbeiters

Architekturbüro Dipl. Ing. Berthold Just
Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach
Telefon: 09208 / 6222, Fax: 09208 / 6224
e-mail: info@just-bindlach.de
Die Fenster wurden nicht eingemessen, sie sind nur in ihrer Lage dargestellt.

Wertgutachten Nr. 040825 AGBT, Flst. 126
Kirchbergweg 10, 95355 Presseck, Landkreis Kulmbach

Anlage 5 / 1



Westansicht zum Hauseingang von der Straße Kirchbergweg aus.



Garage mit verwachsener und verlagerter Zufahrt.

Wertgutachten Nr. 040825 AGBT, Flst. 126
Kirchbergweg 10, 95355 Presseck, Landkreis Kulmbach

Anlage 5 / 2



Objektumfeld:
Blick im Kirchbergweg nach Süden. Das Bewertungsobjekt liegt links hinter der Nachbargarage.



Objektumfeld:
Blick im Kirchbergweg nach Nordwesten. Der Kirchbergweg teilt sich hier in den südlichen Teil (Bild oben) und den nördlichen Teil (Bild unten).



Objektumfeld:
Kirchbergweg, nördlicher Teil, Blick nach Westen (der Garten, des Bewertungsobjekts liegt links, vgl. Anl. 5/7).



Südwestseite: Die Grundstücksgrenze geht am Haus entlang (rote Linie).



Bad im EG



Treppe zum DG.



Treppenloch vom EG zum DG mit Leiter.



Wohnraum im EG im Rohbauzustand mit Wandloch.



Bodenloch mit Leitungen im EG.



Küche im OG



Dachgeschoss mit geschädigter Dämmung (es gibt mehrere Stellen). Auf dem Boden Marderkot.



Linke Fertigteilgarage mit Durchfeuchtungsflecken an der Decke (vgl. Bild unten). Die rechte Garage war nicht zugänglich.



Garage mit schadhafter, undichter Dachdeckung (vgl. Bild oben mit Wasserflecken).



Gartenbereich (rechts das Nachbargebäude auf Fl.Nr. 127/2).



Gartenzaun an der Nordseite des Gartens.