

Exposé zu Wertermittlung 7220

AZ.: 61 K 49/24 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt 95326 Kulmbach, Paul-Gerhard-Str. 10

Verkehrswert/Marktwert

Der Verkehrs-/Marktwert **des bebauten Erbbaurechts** am Grundstück in Kulmbach, Paul-Gerhardt-Straße 10 (Fl.- Nr. 308/31 Gem. Mangersreuth) wird zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bewertet mit

215.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus, teilunterkellert, Erdgeschoss, Flachdach. Ursprüngliches Baujahr 1969.

Wohnraumprogramm

Erdgeschoss: Windfang, WC, Essdiele, Wirtschaftsraum, Wohnzimmer, Küche, Flur, 3 Kinderzimmer, Bad und Schlafzimmer;

Beurteilung der Wohnraumeigenschaften

Ebenerdige Wohnung im Flachdachbungalow. 2 Kinderzimmer unter 10 m² Wohnfläche; insgesamt guter Grundriss mit separatem Schlaf- und Sanitärbereich.

Flächenangaben**Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus	EG	145,88 m ²
	KG	70,58 m ²
Summe		216,46 m ²

Wohnflächen

Wohnhaus	117,77 m ²
----------	-----------------------

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl.- Nr. 308/31	376 m ²
-----------------	--------------------

Baubeschreibung**Einfamilienwohnhaus**

Rohbau/Ausbau allgemein:

Fassade:	massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;
Flachdach:	komplett saniert in 2019/2020, Flachdach als Holzkonstruktion, Dach/Dachdämmung, Abdichtung 2019/2020 isoliert und erneuert, Flachdach mit Blechattika, ebenfalls erneuert sowie Sockelbereich ebenfalls mit Blech abgedichtet;
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, teilweise erneuert; Rollos überwiegend erneuert, teilweise repariert;
Zimmertüren:	Holzelemente mit eingehängten Türblättern weiß gestrichen; Glasschiebetür zur Küche;
Heizung:	Öl-Zentralheizung BJ 2008 mit zentraler Warmwassererwärmung; Rohrleitungen überwiegend erneuert;
Elektroinstallation:	in 2019/2020 erneuert, teilweise Leitungsführung erneuert, Sicherungskasten erneuert;
Wände/Decken:	überwiegend verputzt, tapeziert und /oder gestrichen;

Ausbaubeschreibung der Räume im Einzelnen

Windfang:	Fliesen-Fußbodenoberbelag (Kleinmosaik); Reibputz; Alu-Haustür mit Drahtverglasung älterer Bauart;
Gäste-WC:	WC ist 2019/20 saniert; Fenster erneuert; Boden und Wände halbhoch gefliest; 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Urinal, Wasseranschluss für Waschbecken vorhanden – Becken selbst ist entfernt, hier Rippenheizkörper mit Thermostatventil;
Essdiele:	Laminat-Fußbodenoberbelag; Fenster erneuert; teilweise Sichtholzdecke;
Wohnzimmer:	Parkett-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke;
Küche:	Fliesen-Fußbodenoberbelag; Kunststofffenster; hier Boden und Fenster erneuert;
Flur:	Laminat-Fußbodenoberbelag; Sichtholzdecke; Oberlicht im Flur ebenfalls erneuert;
1. Zimmer links:	Laminat-Fußbodenoberbelag; Rippenheizkörper;
2. Zimmer links:	Laminat-Fußbodenoberbelag;
Zimmer hinten links:	Teppich-Fußbodenoberbelag;
Schlafzimmer:	Parkett-Fußbodenoberbelag;
Bad:	in 2019/20 saniert; Boden und Wände halbhoch gefliest, im Duschbereich raumhoch gefliest; 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 Badewanne mit Unterputzeinhebelmischbatterie, Brauseschlauch und Brausekopf, 1 Flachheizkörper neu, hier Fußbodenheizung elektrisch regelbar, 1 Flachduschwanne mit Glaskabine, Regenschauerdusche und Handbrause; Waschbecken demontiert;

Keller

Estrichbetonboden gestrichen; Wände einfach verputzt, gestrichen; Blechzargen mit eingehängten Blechtüren, teilweise Holz; Öllager mit 3 Stahlblechtanks mit jeweils geschätzt 1.500 l Rauminhalt, Öltanks gereinigt; 1 Keller-raum mit Pumpensumpf.

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt mittlere Instandhaltung; Fassadenanstrich mit einfachem Zustand.

5.3

Außenanlagen

Grünfläche mit Rasen, Hecke und Sträucher; Gehwege und Terrasse mit Betonplatten befestigt;

Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden

insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

Besonderheiten:

Es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück. Das Erbbaurecht ist auf die Dauer von 75 Jahren seit 07.12.1965 vereinbart.

Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann beim Amtsgericht innerhalb der Geschäftszeiten eingesehen werden.

Lageplan

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

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1:1000

Erstellt am 07.08.2025

Flurstück: 308/31
Gemarkung: Mangersreuth

Gemeinde: Kulmbach
Landkreis: Kulmbach
Bezirk: Oberfranken



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