

Immobilien auf dem Prüfstand.

Thomas Pittroff
Peter Anders
Dipl.-Ing. (FH)

Von der Industrie- und
Handelskammer Oberfranken
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für
die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Exposé zu Wertermittlung 7246

AZ.: 62 K 47/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



Objekt **Eigentumswohnung 12**
im Anwesen Rebenstr. 54, 54a in 95326 Kulmbach (Fl. Nr. 472/1).

Verkehrswert/Marktwert
Der Verkehrs-/Marktwert des 78/1.000 Miteigentumsanteils am bebauten
Grundstückes in Kulmbach, Rebenstr. 54, 54a (Fl.- Nr. 472/1 Gem. Metzdorf),

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12, wird zum Wertmittlungsstichtag bewertet mit

155.000,00 €.

vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Grundstück ist bebaut mit einem Mehrfamilien-Wohnhaus mit 18 Wohneinheiten und Frestellplätzen und Garagen.

Bauart Wohnhaus: voll unterkellert und tlw. ausgebaut, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss;

Wohnungseigenschaften/Raumprogramm

Das Bewertungsobjekt konnte von innen nicht besichtigt werden. Nachfolgende Angaben basieren auf den vorgelegten Bauplänen und Berechnungen.

Die Eigentumswohnung Nr. 12 in Unter- und Erdgeschoss besteht im Erdgeschoss aus Diele, Bad, Kochen, Eltern, Wohnen, Balkon, im Untergeschoss aus 1 Wohnraum, Flur, Terrasse, 1 Kellerraum;

Beurteilung der Wohnungseigenschaften

Aufgrund der Ortseinsicht nach äußerem Anschein kann keine Beurteilung der Wohnungseigenschaften erfolgen. Ein Nutzungsrecht an einer Garage/ Stellplatz besteht nicht, aber Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenanteil.

Flächenangaben

Wohnfläche

Wohnung Nr. 12 rd. 82,87 m²

Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)

Fl.- Nr. 472/1 1.652 m²

Miteigentumsanteil (gemäß Teilungserklärung)

Eigentumswohnung Nr. 12 87/1.000

Baubeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung

Die Eigentumswohnung Nr. 12 konnte nicht von innen besichtigt werden.

Nach äußerem Anschein wird festgestellt:

Massive Umfassungen, verputzt, gestrichen, Wärmedämmverbundsystem;

Holzdachstuhl als Satteldach mit Dachsteineindeckung; Kunststofffenster isolierverglast; Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung;

Instandhaltung, Baumängel/Bauschäden

Es wird mittlere Instandhaltung der Wohnung unterstellt. Fassade verschmutzt.

Außenanlagen

Gärtnerische Gestaltung der Grünanlagen mit Rasen, Hecken, Sträucher, Bäumen, Verkehrsflächen im Hof gepflastert, Stellplätze mit Pflaster und Grasnarbe befestigt;

Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden

Insgesamt mittlere Instandhaltung; Garten zur Wohnung verwahrlost.

Energiepass Es liegt kein Energiepass vor.

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

Besonderheit:**Bewertung nach äußerem Anschein**

Das Bewertungsobjekt konnten nicht besichtigt werden; es erfolgt deshalb eine Bewertung nach äußerem Anschein; über den tatsächlichen Ausbau- und Instandhaltungszustand kann deshalb keine Aussage getroffen werden. Es wird von einem bezugsfertigen, bewohnbaren/benutzbarem Zustand bei ordnungsgemäßer Herstellung zum Wertermittlungstichtag ausgegangen. Für die Unwägbarkeiten aus tatsächlichem Zustand erfolgt jeweils im Ertrags- und Vergleichswertverfahren ein Sicherheitsabschlag von 20 % auf das zu bewertende Sondereigentum. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Abweichungen des Ausstattungs- und Bauzustandes von tatsächlicher zu geplanter Situation vorhanden sein können und sich hieraus kein Gutachtensmangel ergibt.

Aufgrund der Bewertung nach äußerem Anschein erfolgt für die Bewertungsobjekte ein Abschlag mit 20 % auf das zu bewertende Sondereigentum in der Ertrags- und Vergleichswertberechnung.

Lageplan



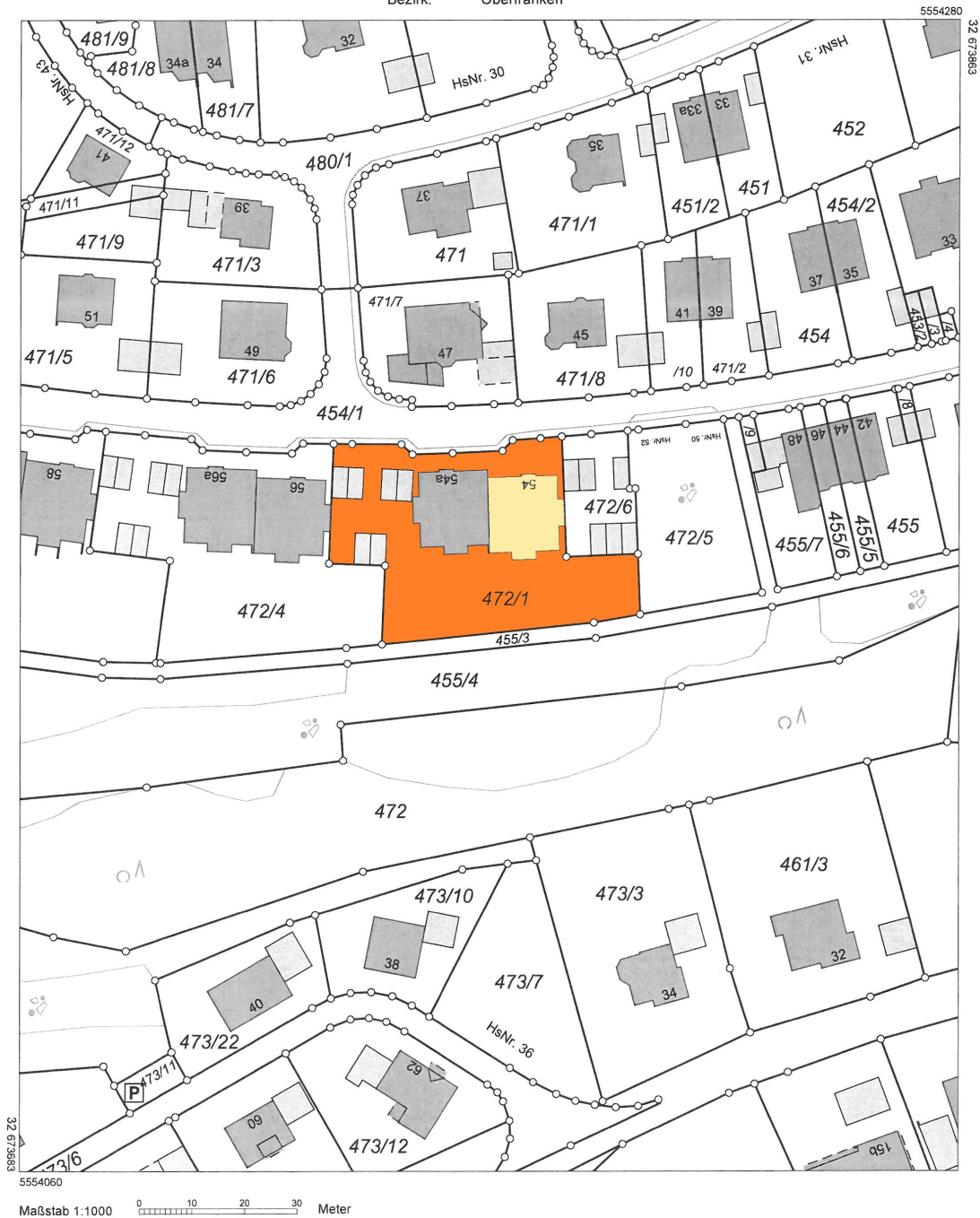
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Kulmbach**
Georg-Hagen-Straße 17
95326 Kulmbach

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

Erstellt am 10.10.2025

Flurstück: 472/1
Gemarkung: Metzdorf

Gemeinde: Kulmbach
Landkreis: Kulmbach
Bezirk: Oberfranken



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