

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 7275

AZ.: 62 K 77/25 Amtsgericht Bayreuth, Abteilung für Immobilienvollstreckung



**Objekt** 95369 Untersteinach, Richard-Wagner-Str. 15

#### **Verkehrswert/Marktwert**

Der Verkehrs-/Marktwert des bebauten Grundstücks in Untersteinach, Richard-Wagner-Str. 15 (Fl.- Nr. 489/22 Gem. Untersteinach) wird zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der besonderen Bedingungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bewertet mit

**280.000,00 €.**

**vorhandene Bebauung und Nutzung**

Als Ergebnis der Ortseinsicht nach äußerem Anschein und der vorliegenden Baupläne ist das Grundstück bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus und einer angebauten Doppelgarage.

Bauart Wohnhaus: nicht unterkellert, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss;

Bauart Garage: ebenerdig, Flachdach;

**Wohnraumprogramm**

Erdgeschoss EG: Windfang, Treppenhaus, 3 Wohn-/Schlafräume, Bad, Heizung, Kellerraum;

Obergeschoss OG: Essdiele, Wohnen, Flur, WC, Hausarbeitsraum, Küche, lt. Angabe Dachterrasse (auf Doppelgarage);

**Beurteilung der Wohnraumeigenschaften**

Saniertes/modernisiertes Wohnhaus mit ursprünglichem Baujahr 1977; insgesamt mittlerer bis guter Grundriss, Ausbau und Beschaffenheit lt. Angabe gut.

**Flächenangaben****Bruttogrundfläche (BGF)**

Wohnhaus

Erdgeschoss:  $10,99 \text{ m} * 8,24 \text{ m} + 1,31 \text{ m} * 3,49 \text{ m}$  = 91,13 m<sup>2</sup>

Obergeschoss:  $10,99 \text{ m} * 8,24 \text{ m} + 1,31 \text{ m} * 3,49 \text{ m}$  = 91,13 m<sup>2</sup>

Summe BGF: 190,26 m<sup>2</sup>

Garage:  $6,615 \text{ m} * 5,99 \text{ m} =$  39,62 m<sup>2</sup>

**Wohnflächen**

Wohnhaus EG/OG einschl. Terrasse lt. Vorgutachten rd. 122 m<sup>2</sup>

**Grundstücksfläche (gemäß Grundbucheintrag)**

Fl.-Nr. 489/22 1070 m<sup>2</sup>

**Baujahr****Wohnhaus**

Ursprüngliches Baujahr 1977, Instandhaltungen und Modernisierungen schwerpunktmäßig in 2011-2014; Restnutzungsdauer nach Modernisierungen 38 Jahre; Baualter fiktiv 42; fiktives Baujahr 1983;

**Garage**

Ursprüngliches Baujahr nicht exakt bekannt;

Ursprüngliches Baujahr 1977; limitiert auf 18 Jahre; fiktives Baualter 42 Jahre; fiktives Baujahr 1982;

## Baubeschreibung

### Einfamilien-Wohnhaus

**Die Ortsbesichtigung erfolgte nach äußerem Anschein. Nachfolgende Rohbau-/Ausbauangaben erfolgten nach Angabe der Antragstellerin.**

Rohbau/Ausbau **lt. Angabe** allgemein:

Fassade:	massive Umfassungen, verputzt, gestrichen;
Dach:	Holzdachstuhl als Satteldach mit Dachsteineindeckung;
Fenster:	Kunststofffenster isolierverglast, in 2012/2013 erneuert;
Türen:	Zimmertürelemente mit Umfassungszarge und eingehängten Türblättern, insgesamt in 2018 erneuert; Kunststoffhaustüre in 2014 erneuert;
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwassererwärmung, Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss; Fußbodenverteiler wurde erneuert; 7000 Liter-Erdtank unter Terrasse;
Wände/Decken:	überwiegend verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, in 2019 erneuert;
Bodenbeläge:	Fliesenbeläge im Obergeschoss, Untergeschoss Fliesen-, Kork- und Laminatbodenbeläge, in 2012 - 2014 erneuert;
Geschossdecken:	über Erdgeschoss massiv, über Obergeschoss nur kleiner Teilbereich als Holzbalkenlage;
Elektroinstallation:	insgesamt mittlerer Ausstattungsstandard; Klingelanlage mit Sprechanlage in 2011 erneuert;
Bad EG:	insgesamt in 2011 erneuert; Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, WC; es wird Einhebel-Mischbatterien unterstellt;
WC OG:	insgesamt in 2011 erneuert; Boden- und Wände gefliest; WC, Waschbecken; es wird Einhebel-Mischbatterien unterstellt;

### Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt mittlere bis gute Instandhaltung lt. Angabe;

Rückwärtige Fassade wurde aufgrund mangelhafter Abdichtung lt. Angabe von innen abgedichtet (verpresst).

Garage: Baujahr wie Wohnhaus; massive Umfassungen, verputzt/gestrichen; massive Decke; Licht/Strom Verkabelung ist vorhanden; Stahlblechhubtor;

### Instandhaltung, Baumängel, Bauschäden:

Insgesamt einfache bis mittlere Instandhaltung;

## Außenanlagen

Zum Zeitpunkt der Ortsinsichten nach äußerem Anschein war das Grundstück schneebedeckt; Aussagen zu Befestigungen und Grünanlagen sind nur bedingt möglich.

Es wird ein befestigter Vorplatz angenommen, außerdem Grünanlagen mit Rasen, Hecke, Sträuchern und Bäumen;  
Lt. Angabe Terrasse tlw. überdacht und Außenkamin; Flachdach über Garage als Dachterrasse ausgebaut und nutzbar;

**Instandhaltungszustand, Baumängel/Bauschäden**

Es wird insgesamt mittlerer Instandhaltung unterstellt;

**Energieausweis/-pass:**

Liegt nicht vor.

**Besonderheiten:**

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 Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

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.

**Hinweis**

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

# Lageplan



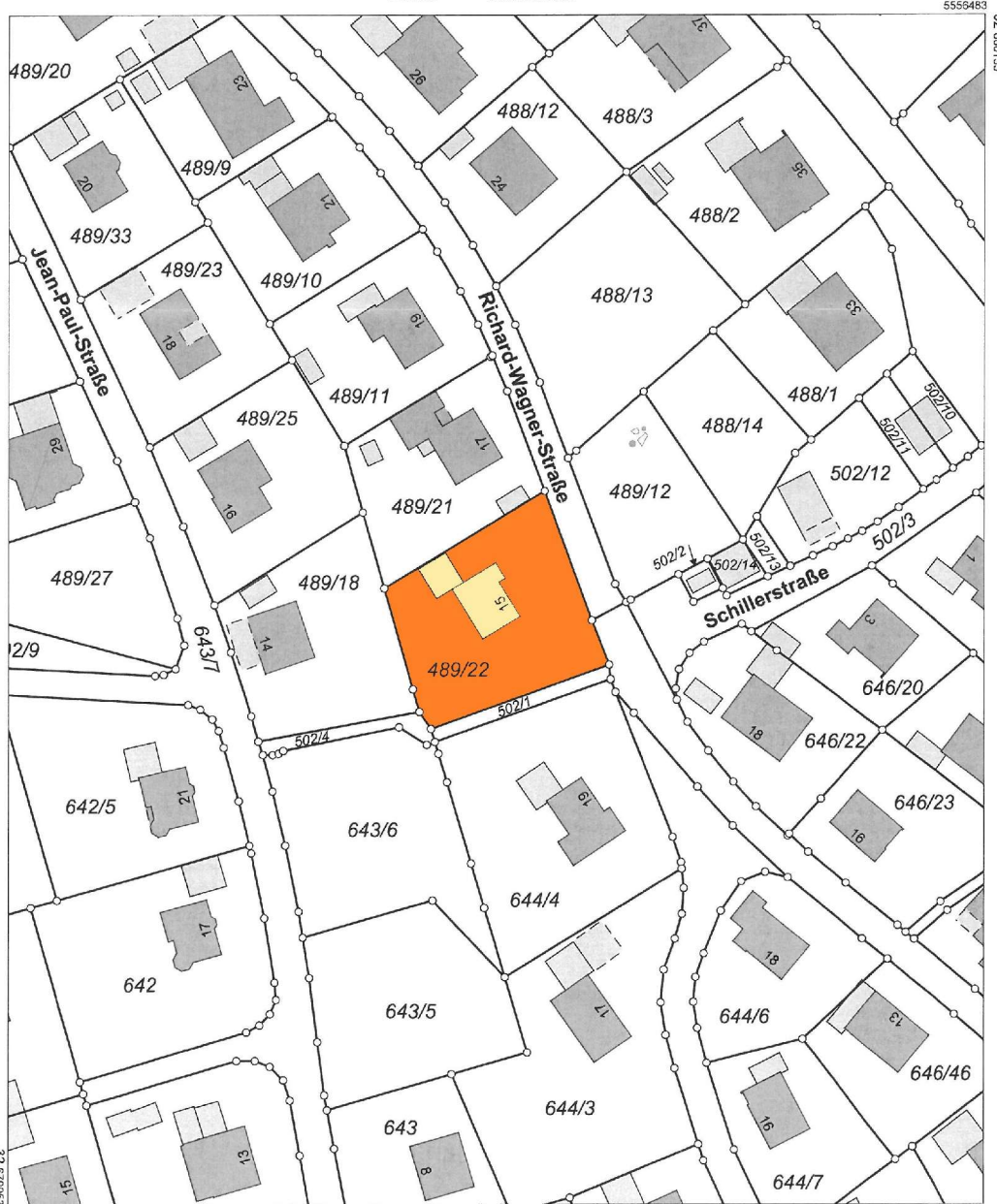
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Kulmbach**  
Georg-Hagen-Straße 17  
95326 Kulmbach

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

Erstellt am 19.12.2025

Flurstück: 489/22  
Gemarkung: Untersteinach

Gemeinde: Untersteinach  
Landkreis: Kulmbach  
Bezirk: Oberfranken



Maßstab 1:1000 Meter

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