

Exposé

zum Verkehrswert Gutachten vom 18.11.2023

Gericht
Aktenzeichen

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
1 K 6/23

Bewertungsobjekt

Sondereigentums-Einheit **Laden Nr. 1** mit Kellerraum Nr. 1
95652 **Waldsassen, Egerer Str. 1** (Ecke Prinz-Ludwig- / Egerer Straße)
120,43/1000 MEA am Grundstück, verb. mit Sondereigentum „Laden Nr. 1“
Teileigentumsgrundbuch Waldsassen Bl. 4114

Grundstück

Gemarkung Waldsassen Flst. 250 ... Grundstücksgröße 612 m²
Lage im Ortszentrum von Waldsassen, Kreuzungsbereich der B 299
mit der Kolpingstraße und der Karolinenstraße

Bauliche Anlagen

Wohnungs- und Teileigentums-Objekt, Altbauten, Aufteilung 2005 in
8 Einheiten: 2 Läden (im EG des Hauptgebäudes) und 6 Wohneinheiten

- *Gem.eigentum GE*

Hauptgebäude : teilunterkellert, EG, OG und nicht ausgeb. Dachraum;
Massivbauweise; Ostteil mit 50er bis 55er Außenwänden, Holzbalkendecken,
Satteldach mit Faserzement-Platten; Westteil mit flachem Pultdach

Seitengebäude und Rückgebäude : ältere Gebäude, nicht unterkellert,
2- bzw. 3-geschossig, nicht ausgebaute Dachräume; Massivbauweise,
Satteldächer mit Faserzement-Platten; Hauseingang/Treppe gemeinsam

Außenanlagen Hofbereich noch ungestaltet, *keine* gärtl. Anlagen vorhanden

- *Sondereigentum SE*

Laden 1 ... im Erdgeschoss des Hauptgebäudes (links/südlich des Hausflurs)
Nutzfläche rd. **93 m²**; Raum1 (SO-Ecke, mit Zugang von der Egerer Straße),
Raum2 (Ost/Straßenseite, mit Zugang von Raum1 und vom Hausflur),
innenliegende (fensterlose) Räume 3, 4 und 5; Raum5 eigentl. mit WC's;
(Gas-) Zentralheizung, Schaufenster/Ladentür Raum1 ca. 1970,
Schaufenster Raum2 1990er; Bodenfliesen 1990er;
sanitäre Anlagen *nicht mehr* vorhanden

Kellerraum im KG des Hauptgebäudes: Gewölbekeller (Scheitelhöhe 2,05 m),
Betonboden; Abtrennungen zu Keller Nr. 2 und Vorraum nicht realisiert

Zustand

GE: sehr schlechter Zustand, derzeit weder bewohnbar noch nutzbar;
insgesamt sehr schlechte optische Präsentation des Gesamtobjekts
SE: Raum5 (WC-Räume) praktisch im Rohbauzustand, nicht nutzbar

Verkehrswert
- Oktober 2023 -

5.000,- € ... als Ansatz für das Zwangsversteigerungsverfahren
das entspricht rd. 54,- € /m² Nutzfläche (bei 93 m² NFI Laden 1 im EG)

Besonderheiten

Problemobjekt: keine Pkw-Stellplätze vorhanden und insb.:
- gesamte Anlage leer stehend (Wasserrähler abgebaut) sowie
- (bereits seit März 2008) *keine* Hausverwaltung mehr vorhanden !
- Sanierungsobjekt / inzwischen eher **Abbruchobjekt**
- Erwerb als *Einzel*-Objekt für einen (unabhängigen) Dritten sehr problematisch !



Laden Nr. 1 ... Haustür ... Laden 2
Egerer Str. 1 - Hauptgebäude



Raum 1 (= Raum SO-Ecke, mit Ladentür)
Laden Nr. 1 im Hauptgebäude - EG