

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 22.10.2024

Gericht

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)

Aktenzeichen

1 K 21/24

Bewertungsobjekt

gemischtgenutztes Grundstück Grundbuch Feilersdorf Blatt 347
92724 Trabititz - „Siedlung Feilersdorf“, **Feilersdorf 12**

Grundstück

Gemarkg. Feilersdorf Flst. 54 ... **10.474 m²** (Breite i.M. 77 m, Länge i.M. 136 m);
Gemeinde Trabititz (kleine ländl. Gemeinde mit rd. 1.300 Einw., VGem Pressath);
Lage am NW-Rand der Streusiedlung „Siedlung Feilersdorf“, an der
SW-Seite der Kreisstraße NEW 8; leichtes GS-Gefälle nach Nordosten;
bebauter Grundstücksteil: ca. 3.120 m², im F-Plan als WA-Gebiet dargestellt;
übrige Grundstücksfläche (ca. 7.354 m², rd. 70 %) ... Landwirtschaftl.fläche, davon
rd. 37 % als „objektives Bauerwartungsland“ (evtl. bebaubar) und
rd. 63 % als „spekulatives Bauerwartungsland“ (wegen der Ortsnähe)

bebauter GS-Teil

Wohnhaus, LKW-Halle, Halle Bj. 1965, Scheune, Hühnerstall

- *Wohnhaus*

Zweifamilienhaus, teilunterkellert (rd. zur Hälfte), EG, OG und
nicht ausgeb. Dachgeschoss, ca. **147 m² Wohnfläche** (71 m² EG, 76 m² OG);
Baujahr etwa 1950er Jahre, Keller und EG vermutlich noch älter;
bebaute Fläche 10,40 m x 9,00 m; insg. *einfacher* Ausstattungsstandard,
insb. Sanitärräume; Haustür und Fenster EG/OG ca. 2000 erneuert;
Öl-Zentralheizung (Heizkessel Bj. 1983, GFK-Öltanks Bj. 1992);
Satteldach mit Wellasbestzementplatten-Deckung; Sanierungsobjekt

- *LKW-Halle*

EG mit 2 LKW-Garagen (41 m² u. 28 m² NFI) und 3 kleinen Geräteräumen;
DG für Lagerzwecke, jedoch Zugang nur über Außentreppe;
Baujahr geschätzt um 1960, SO-Teil mit den Geräteräumen älter;
Massivbauweise, Satteldach mit Wellasbestzementplatten-Deckung

- *Halle Bj. 1965*

erdgesch. Garagen-/Lagergebäude, *ein* Raum, 89 m² NFI, Bj. 1965; WAZ-Dach;
Stall-Anbau SO-Seite (45 m², in schlechtem Zustand, nicht mehr werterhöhend)

- *Scheune*

nicht unterkellert, EG und DG (45° SD, Tonziegel); beb. Fläche 6 m x 11 m;
Alter mind. 60 Jahre, vermutl. deutlich älter; insg. in sehr schlechtem Zustand

- *Hühnerstall*

erdgesch. Kleintier-Stallgebäude, Bj. etwa 1970; 8 m x 4 m = 32 m²;
24er MW, WAZ-Deckung; insg. in schlechtem Zustand, nicht erhaltenswert

- *Außenanlagen*

grob asphaltierte Zufahrt und Hofflächen (stark vermoost),
Vorplatz LKW-Halle betoniert (kaputt); Hundehütte (3,50 m x 3,20 m);
Bäume (u.a. Tannen, Kirschbäume) und Sträucher, Rasenflächen, Brunnen

Verkehrswert

226.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG, davon

September 2024

173.000,- € für den *bebauten* Grundstücksteil und

53.000,- € für den *landwirtschaftlich genutzten* Grundstücksteil

Besonderheiten

- Bauliche Anlagen seit 2006 leerstehend, keine Mietverhältnisse

- Landwirtschaftsfläche derzeit verpachtet an einen Feilersdorfer Landwirt



Wohnhaus LKW-Halle
Ansicht von Nordwesten (von der NEW 8 aus)



Scheune LKW-Halle Wohnhaus
Ansicht von Süden (vom Garten aus)