

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 22.10.2024

Gericht	Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobiliarvollstreckung)
Aktenzeichen	1 K 21/24
Bewertungsobjekt	gemischtgenutztes Grundstück <i>Grundbuch Feilisdorf Blatt 347</i> 92724 Trabitz - „Siedlung Feilisdorf“, Feilisdorf 12
Grundstück	Gemarkg. Feilisdorf Flst. 54 ... 10.474 m² (Breite i.M. 77 m, Länge i.M. 136 m); Gemeinde Trabitz (kleine ländl. Gemeinde mit rd. 1.300 Einw., VGem Pressath); Lage am NW-Rand der Streusiedlung „Siedlung Feilisdorf“, an der SW-Seite der Kreisstraße NEW 8; leichtes GS-Gefälle nach Nordosten; bebauter Grundstücksteil: ca. 3.120 m ² , im F-Plan als WA-Gebiet dargestellt; übrige Grundstücksfläche (ca. 7.354 m ² , rd. 70 %) ... Landwirtsch.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
- <i>Wohnhaus</i>	Zweifamilienhaus, teilunterkellert (rd. zur Hälfte), EG, OG und nicht ausgeb. Dachgeschoss, ca. 147 m² Wohnfläche (71 m ² EG, 76 m ² 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
- <i>LKW-Halle</i>	EG mit 2 LKW-Garagen (41 m ² u. 28 m ² 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
- <i>Halle Bj. 1965</i>	erdgesch. Garagen-/Lagergebäude, ein Raum, 89 m ² NFI, Bj. 1965; WAZ-Dach; Stall-Anbau SO-Seite (45 m ² , in schlechtem Zustand, nicht mehr werterhöhend)
- <i>Scheune</i>	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
- <i>Hühnerstall</i>	erdgesch. Kleintier-Stallgebäude, Bj. etwa 1970; 8 m x 4 m = 32 m ² ; 24er MW, WAZ-Deckung; insg. in schlechtem Zustand, nicht erhaltenswert
- <i>Außenanlagen</i>	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 September 2024	226.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG, davon 173.000,- € für den <i>bebauten</i> Grundstücksteil und 53.000,- € für den <i>landwirtschaftlich genutzten</i> Grundstücksteil
Besonderheiten	- Bauliche Anlagen seit 2006 leerstehend, keine Mietverhältnisse - Landwirtschaftsfläche derzeit verpachtet an einen Feilisdorfer Landwirt



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



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