

## Exposé zum Verkehrswertgutachten Amtsgericht Weiden i.d. OPf.

Aktenzeichen: 1 K 36/25

### Objekt



Mit einem Mehrfamilienwohnhaus (nach Umbau der gewerblichen Einheit im EG in Wohnen) mit dann insgesamt sechs Wohnungen und fünf Fertigteilgaragen bebautes Grundstück FlstNr. 3034/1, Gemarkung Weiden i.d. OPf.

### Lage des Objekts

Hammerweg 127, 92637 Weiden i.d. OPf.,  
mittlere Wohnlage

### Grundstücksbeschreibung

Grundstücksgröße 799 m<sup>2</sup>,  
schmaler, langgestreckter Zuschnitt

### Gebäudebeschreibung

Mehrfamilienwohnhaus: konventionelle Massivbauweise, 3-geschossig, unterkellert  
fünf Fertigteilgaragen: 1-geschossig

### Baujahr, Umbauten, Erweiterungen, Modernisierungen, zeit, bauliche Maßnahmen

Mehrfamilienwohnhaus: Baujahr ca. 1967  
fünf Fertigteilgaragen: Baujahr ca. 1967

Umbauten, Erweiterungen, Modernisierungen, Instandsetzung, zeitnah/fiktiv durchzuführende bauliche Maßnahmen:

- Renovierung der Wohnung im 1.OG links
- Renovierung der Wohnung im 2.OG links
- Teilrenovierung der Wohnungen im 1. OG rechts und 2. OG rechts
- Umbau der Gewerbeeinheit im EG in zwei Wohnungen (dann sechs Wohnungen) und Errichtung von zwei nicht überdachten, oberirdischen Pkw-Stellplätzen

### Wohnfläche

ca. 434 m<sup>2</sup> (nach Umbau der Gewerbeeinheit im EG in zwei abgeschlossene Wohneinheiten)

### Beurteilung

Das Wertermittlungsobjekt konnte beim Ortsbesichtigungstermin von innen und außen besichtigt werden. Das Gebäude befindet sich zum Qualitätsstichtag weitestgehend im Originalzustand. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beschränken sich teils auf die im Rahmen der Instandhaltung erforderlichen Maßnahmen; teils liegt eine unterlassene Instandhaltung vor. Das Gebäude weist einen dem Baualter und der zeitnah fiktiv durchzuführenden baulichen Maßnahmen entsprechenden durchschnittlichen baulichen Zustand auf.

### Wertermittlungsstichtag

10.11.2025

### Verkehrswert

490.000 €

### Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernommen wird.

KOPIE FÜR AUFTRAGGEBER