

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 30.09.2025

Gericht
Aktenzeichen

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
1 K 42/25

Bewertungsobjekt

Hochparterre
Eigentumswohnung im Erdgeschoss (-links) *Wohnungsgrundbuch*
95666 **Mitterteich, Porzellerstr. 33** *Mitterteich Blatt 5771*

wirtschaftliche
Einheit

69,77/1000 MEA am Haupt-Grundstück Flst. 651/1, verb. mit dem SE Nr. 1 =
Wohnung Nr. 1, mit Kellerraum Nr. 1

1/16 Miteigentumsanteil am Garagen-Grundstück Flst. 651/5
Garage Nr. 16 ... gem. Benutzungsregelung

Grundstücke

Mitterteich Flst. 651/1 (Grundstücksgröße 0,2392 ha) Haupt - Grundstück,
Mitterteich Flst. 651/5 (Grundstücksgröße 0,0655 ha) ... Garagen-Grundstück
einfache Wohn-Lage im SO von Mitterteich, BRW-Zone 1602 (50,- €/m² ebf);
WA-Gebiet nordöstl. der Tirschenreuther Straße / südlich der Leonberger Straße

Bauliche Anlagen

Baujahr 1971, Aufteilung in Wohnungseigentum 1984;
1993 Erneuerung Heizungsanlage, 1998 neue Fenster, 2005 Haustürelement

- Gem.eigentum GE

Wohngebäude einseitig angebaut (an HsNr. 31); KG, EG und 7 OG's, Flachdach;
16 Wohneinheiten SE Nrn. 1 bis 16 (je 2 Wohnungen/Wohngeschoss);
baujahrstypische (wenig attraktive) Architektur;
36er Mauerwerk, Kellerwände betonierte, Fassaden mit AZ-Verkleidung, Loggien
mit Betonbrüstung, Stahlbeton-Massivdecken, Flachdach; Öl-Zentralheizung;
Treppenhaus: Betontreppen mit Natursteinbelag, Profilbauglas-Elemente,
Personenaufzug (9 Halts, 6 Pers./450 kg, Bj. 1971, modernisiert 2010)
im Keller Wäscheraum (mit Heizkörper), Fahrradraum
Außenanlagen Garagenhof (Flst. 651/5) / Hauszugang mit Betonpflaster,
kleiner Geräteraum (9 m² beb.Fl.), Gartenhaus (23,5 m² beb.Fl.);
einfache aber gepflegte gärten. Anlagen (Rasenflächen, z.T. Ziersträucher)

- Sondereigentum SE

4-Zimmer-Wohnung im **Erdgeschoss**, Küche, innenlieg. Bad/WC, sep. WC;
Orientierung nach NO (Eltern, Küche, Essen) und SW (Wohnzimmer/Loggia,
2 Kinderzimmer); **Wohnfläche 99,36 m²**; doppelverglaste Kunststoff-Fenster,
Fußböden überwiegend mit PVC, z.T. Vinylboden, Bodenfliesen im Bad;
Bad/WC m. Waschbecken, Badewanne, Spülkasten-WC, Waschmasch.anschluss;
Kellerraum : 6,56 m² Nutzfläche, Betonboden, Lattentür, Fenster an Außenwand
Pkw-Garage Beton-Fertigteilgarage, Flachdach, rd. 14 m² NFI (2,66 m x 5,29 m);
nordwestl. Garage der Garagenzeile SW, Metall-Federhubtor, *kein* Stromanschluss

Zustand

insgesamt in gepflegtem Zustand; kleinere Mängel und Schäden;
Waschbecken und WC im sep. WC noch (oder wieder) herzustellen

Verkehrswert

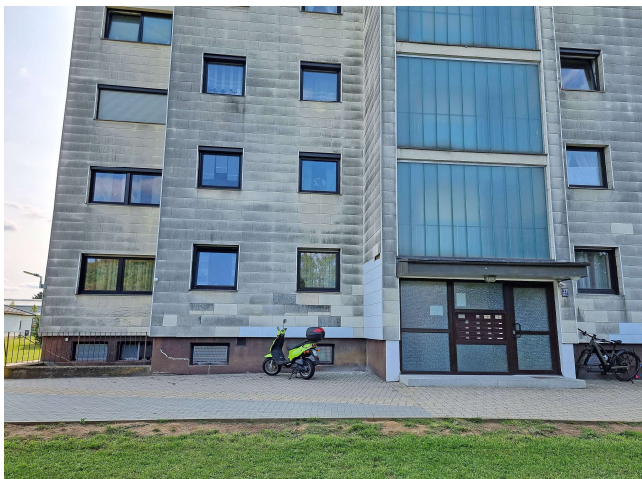
76.000,- € ... Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG

August 2025

das entspricht rd. 765,- €/m² Wohnfläche (bei 99,36 m² Wohnfläche)

Besonderheiten

wirtschaftl. Einheit Flst. 651/1 u. Flst. 651/5; Garagen mit Benutzungsregelung



Eltern Küche Essspl. Treppenhaus
Wohnung Nr. 1 im EG Hauseingang



Küche ... **Wohnung** Nr. 1 ... Wohnzimmer
Porzellerstr. 33