

Exposé

zum Verkehrswert - Gutachten vom 30.10.2025

Gericht
Aktenzeichen

Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
1 K 44/25

Bewertungsobjekt

Eigentumswohnung im Erdgeschoss (im Gebäude-Mittelteil)
95643 **Tirschenreuth, St.-Peter-Str. 33b**

27,29/1000 MEA am Grundstück, verb. mit dem Sondereigentum
SE Nr. 7 ... Wohnung Nr. 7, 1-Zi-Appartement mit (West-) Balkon;
Sondernutzungsrecht: offener **Pkw-Stellplatz** STPL 7
Wohnungsgrundbuch Tirschenreuth Blatt 7307

Grundstück

Gemarkung Tirschenreuth Flst. 1960/3 (Grundstücksgröße 2.712 m²);
mittlere Wohn-Lage im NW von Tirschenreuth, beim Krankenhaus;
an der Südseite der St.-Peter-Straße, östl. des AOK-Verwaltungsgebäudes

Bauliche Anlagen

Eigentumswohnanlage, Baujahr 1970 (KG, EG und 1.OG),
2019-2021 Modernisierung und Aufstockung (2.OG,DG) sowie
Aufteilung in 35 Wohneinheiten nach § 8 WEG

- *Gem.eigentum GE*

Wohngebäude freistehend, mit KG, EG, 1.OG, 2.OG und DG;
24er Mauerwerk mit Wärmedämm-Verbundsystem, flach geneigte Dächer,
Balkone in Stahlkonstruktion mit Geländerplatten (HPL ... Trespa);
Heizung/Warmwasser über 2 Wärmepumpen im Garten;
Treppenhaus: Betontreppen mit Natursteinbelag, Personen-Aufzug Bj. 2021

Außenanlagen Zufahrt asphaltiert, Hauszugang/Wege mit Betonpflaster,
einfache aber gepflegte gärtnerische Anlagen (Rasenflächen, Laubbäume)

- *Sondereigentum SE*

1-Zimmer-Wohnung im **Erdgeschoss**, mit Diele/Kochnische, Dusche/WC,
Wohn-/Schlafraum und (West-) Balkon;

Wohnfläche 30,82 m² (davon: 3,30 m² Balkon bei Anrechnung zu 1/2);
wärmeschutzverglaste Kunststoff-Fenster, Vinylboden im Wohnraum;
Dusche/WC m. Waschtisch, Dusche, (Wand-)WC, Wand- u. Bodenfliesen
Waschmaschinenanschluss; Kochnische mit KüchENZEILE;
Sondernutzungsrecht am **Pkw-Stellplatz** („STPL 7“) : 2,50 m x 5,00 m;
offenfugig verlegtes Betonpflaster

Zustand

insgesamt in sehr gepflegtem Zustand; *kein größerer* Reparaturanstau,
sowohl bezüglich des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums

Verkehrswert
September 2025

102.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG
das entspricht rd. 3.310,- € /m² Wohnfläche (bei 30,82 m² WFI)

Besonderheiten

- **beim Ortstermin war die Wohnung Nr. 7 (für den Gutachter) nicht zugänglich !**
- Wohnungsbesetzungsrecht bis mind. 2036 / max. 2041 zugunsten der
Kliniken Nordoberpfalz AG, Weiden (*die gesamte Miete für die insg. 18 betroffenen
Wohnungen Nrn. 3 bis 20 überweist die Kliniken AG auf ein Konto der
Hausverwaltung; die Hausverwaltung zahlt dann den jeweiligen Eigentümern, nach
m² Wohnfläche, deren Mietanteil aus*)



Whg. 6 (im EG)
Whg. 2 (im KG)

Whg. 7 im EG
mit Balkon



Wohnung innen
Hauptraum (*aber Foto aus „Wohng. Nr. 1“ !!*)