

# Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 17.10.2023

Gericht	<b>Amtsgericht Weiden</b> i.d.OPf. ( Abt. für Immobilienvollstreckung )
Aktenzeichen	<b>2 K 14/23</b>
Bewertungsobjekt	Altstadt - <b>Anwesen</b> (Sanierungsobjekte) <i>in geschlossener Bauweise</i> 92670 <b>Windischeschenbach, Hauptstr. 47 und 49</b> ... Grundbuch Blatt 2265
Grundstücke .....	Gemarkung Windischeschenbach, Lage im Stadtzentrum von Wind.eschenbach, an der NO-Seite der Hauptstraße (verkehrsberuhigt); Mischgebiet „MI“; § 34 BauGB; rückwärtige Grundstücksteile jeweils als Steilhang (Richtung Nordosten)
Hauptstr. 47 ... <b>Flist. 4</b>	Grundstücksgröße <b>168 m<sup>2</sup></b> ... mittl. Breite rd. 10,5 m, Tiefe rd. 16 m
Hauptstr. 49 <b>Flist. 4/3</b>	Grundstücksgröße <b>247 m<sup>2</sup></b> ... davon ca. 118 m <sup>2</sup> an der Hauptstraße und ca. 129 m <sup>2</sup> Steilhang für rückwärtige Grundstücksteile Mitte und NO
Wohnhaus Nr. 47	Hauptteil <i>zur Hälfte</i> unterkellert, Anbau <i>nicht</i> unterkellert; rd. <b>189 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche</b> ohne Dachterrasse üb. Anbau (rd. 11 m <sup>2</sup> WFI) Hauptteil mit rd. 38 m <sup>2</sup> im EG (ehem. Laden), je 57 m <sup>2</sup> im 1.OG und 2.OG; Anbau mit rd. 37 m <sup>2</sup> Wohnung OG sowie einfachem Lagerraum EG (ehem. Stall); urspr. Baujahr 1959/60; Außenwände mit 30er Mauerwerk, Stahlbetondecken; Hauptteil 30° Satteldach mit WAZ-Platten, überwiegt Kunststoff-Fenster, Rollläden Hauptteil-Straßenseite, Metall/Glas - Schaufenster und Ladentür im Hauptteil-EG; Gas-Zentralheizung, Bäder für die Wohnungen im Hauptteil (1.OG und 2.OG)
Wohnhaus Nr. 49	zweiseitig angebautes Wohnhaus, nicht unterkellert, EG, OG und teilausgeb. DG; ca. <b>139 m<sup>2</sup> Wohnfläche</b> incl. der Dachterrasse auf OG-Ebene (rd. 5 m <sup>2</sup> WFI) 54 m <sup>2</sup> EG, 65 m <sup>2</sup> OG, 20 m <sup>2</sup> DG; Dachterr. üb. einf. Lagerraum auf der EG-Ebene; urspr. Baujahr 1896; Außenwände 38er MW im OG, 55er Bruchstein-MW im EG; Holzbalkendecken, 45° Satteldach ohne Kniestock, Asbestzement-Platten, ältere (1980er Jahre) doppelvergl. Kunststoff-Fenster, Rollläden EG/OG Straßenseite; Gas-ZH (Heizungsanlage nur in HsNr. 47 !); Bäder im EG und im OG
Außenanlagen ...	betonierte Innenhöfe, Stützmauern (we. Steilhang); Beton-Außentreppe HsNr. 49 keine (werterhöhenden) gärtnerischen Anlagen
Zustand .....	insgesamt größerer Reparaturanstoß und Modernisierungsbedarf 2012/2013; Zustand 2023: ( <b>angenommen</b> ) eher verschlechtert (als verbessert)
<b>Verkehrswert(e)</b> September <b>2023</b>	23.000,- € Hauptstr. 47 ... 189 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (ohne Dachterrasse OG) 17.000,- € Hauptstr. 49 ... 139 m <sup>2</sup> Wohnfläche (54 m <sup>2</sup> EG, 65 m <sup>2</sup> OG, 20 m <sup>2</sup> DG) <b>40.000,- € Hauptstr. 47 und 49</b> ... als wirtschaftliche Einheit das entspricht rd. 122,- € /m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche (bezogen auf <b>328 m<sup>2</sup> W/NFI</b> )
Besonderheiten ...	- Besichtigung durch den Gutachter ... 2023 nur von der Hauptstraße aus möglich !! - Innen-Besichtigungen d. Gutachters Dez. 2012 / Jan. 2013 für die VW-Gutachten vom 25./26.01.2013 im Rahmen von früheren Zwangsversteigerungsverfahren - bisherige Nutzung als wirtschaftliche Einheit wegen Eigentümer-Identitäten



Hauptstr. 45 **Hauptstr. 47**  
Ansicht von Westen



Hauptstr. 47 **Wohnhaus Hauptstr. 49** Hauptstr. 51  
Ansicht von Südwesten