

Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 20.02.2026

Gericht	Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
Aktenzeichen	2 K 58/25
Bewertungsobjekt	Wohnanwesen (Sanierungsobjekt) ... wirtschaftliche Einheit 95676 Wiesau, Schönfelder Str. 17 ... <i>Grundbuch Wiesau Blatt 3411</i>
Grundstück(e)	1.472 m ² ... Flst. 292 ... Schönfelder Str. 17 19 m ² ... Flst. 296 ... Zufahrt an der Flst. 292 - SO-Ecke 1.491 m ² ... Flste. 292 und 296 ... als wirtschaftliche Einheit Lage nordwestlich des Marktplatzes von Wiesau (ländl. Marktgemeinde mit rd. 3.900 Einw. im LK Tirschenreuth / Oberpfalz); Allgemeines Wohngebiet „WA“, örtliche Verkehrsstraße; Gelände mit Gefälle nach Süden und Osten; Flst. 292 Südteil evtl. zusätzlich bebaubar (zweiter Bauplatz)
Bauliche Anlagen	Wohnhaus, Schuppen, Außenanlagen
- Wohnhaus	kleines freistehendes Einfamilienhaus (mit Hauseingangs-Vorbau Nordseite) ca. 110 m² Wohnfläche (ca. 63 m ² im EG, ca. 47 m ² im DG); KG, EG und ausgeb. Dachgeschoss (50° Satteldach, Krüppelwalme, Dachker Ost) Hauptteil Bj. 1935, Vorbau Nord Bj. 1979; 2022: neue Fenster, neue Heizung; 246 m ² Brutto-Grundfläche, Hauptteil 9,60 m (Nord-Süd) x 8,60 m (Ost-West) Außenwände EG und DG mit 30er Ziegelmauerwerk, Vorbau 24er MW; Holzdachstuhl mit Tonbiberdeckung, Fassaden verputzt und gestrichen, Massivdecke über dem KG und im Vorbau, ansonsten Holzbalkendecken; Kunststoff-Fenster EG/DG, Metall-Kellerfenster; Leichtmetall/Glas-Haustür; Gas-Zentralheizung; Sanitär, Elektro angenommen mit <i>einfachem</i> Standard
- Schuppen	freistehendes Lagergebäude, bebaute Fläche 4 m x 6 m, Bj. 1930er Jahre; rd. 88 m ³ Rauminhalt ... 24 m ² beb.Fl. x (3,10 + 1,10/2) m; Erdgeschoss, niedriger Dachraum (flaches Pultdach mit Bitumen-Dachbahnen), Holzkonstruktion mit Bretterschalung, Fußboden unbefestigt, Holzbalkendecke
- Außenanlagen	Washbeton-Platten für Hauszugang (1,0 m breit) und entlang des Vorbaus; altes Ziegelpflaster (uneben) beim kleinen Vorplatz an der Schuppen-Ostseite; rd. 15 m Ligusterhecke; Thuja, Kiefernstrauch, Fichte; Obstbäume
Zustand	Sanierungsbedarf im Wohnhaus (Dach undicht, alte Wasserleitungen), Malerarbeiten für Fassaden
Verkehrswert Januar 2026	170.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG <i>Verkehrswertanteile : 168,7 T€ für Flst. 292 + 1,3 T€ für Flst. 296</i>
Besonderheiten	- wirtschaftliche Einheit des Haupt-Grundstücks Flst. 292 mit dem Klein-Grundstück Flst. 296 (ermöglicht eine Zufahrt von der Schönfelder Straße) - Haupt-Grundstück Flst. 292 wäre <i>ohne</i> Flst. 296 deutlich weniger wert ! - <i>beim Ortstermin war keine Innenbesichtigungen durch den Gutachter möglich !</i>



Flst. 296 (Zufahrt) **Flst. 292** (Haupt-GS)
Ansicht von der Schönfelder Straße



Schuppen Ost- ... **Wohnhaus** ... Südseite
Ansicht von Südwesten (vom Garten)