

Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 26.02.2026

Gericht	Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
Aktenzeichen	2 K 57/25
Bewertungsobjekt	Dreifamilienhaus - Wohnanwesen ... <i>Grundbuch Tirschenreuth Blatt 5618</i> 95643 Tirschenreuth, Schlesierstr. 2 (Kreuzungsbereich mit Kleinklenauer Straße)
Grundstück	Gemarkung Tirschenreuth Flst. 2141/12 Grundstücksgröße (genau) 800 m² ... Gelände annähernd eben (leichter Südhang); Lage im Nordosten von Tirschenreuth (ländl. Kreisstadt mit rd. 8.500 Einwohnern, LK Tirschenreuth / OPf.); Allgem. Wohngebiet „WA“, alter (1964) Bebauungsplan; insgesamt gute ruhige Wohnlage, überwiegend Anliegerverkehr; Umgebung mit zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise
Bauliche Anlagen	Wohnhaus, Garagengebäude, Außenanlagen
- Wohnhaus	freistehendes Dreifamilienhaus, Baujahr 1967; voll unterkellert, EG, OG und ausgeb. Dachgeschoss (32° Satteldach, 75 cm Kniestock, Tonziegel-Deckung); ca. 278 m² Wohnfläche (102 m ² im EG, 102 m ² im OG, ca. 74 m ² im DG); übliche Geschosshöhen (2,75 m für EG und OG, 2,25 m im KG, 2,57 m im DG); Modernisierungsmaßnahmen 2018-2022 (Heizungsanlage, neue Fenster, Rollläden, Bodenbeläge, Sanitär-Ausstattung, Fassadendämmung 2022); 554 m ² Brutto-Grundfläche; Betontreppen mit Kunststeinbelag; wärmeschutzverglaste Kunststoff-Fenster, Kunststoff-Rollläden; 4 Wohnraumdachfenster im DG, Glasbaustein-Fenster im Treppenhaus; Laminatböden in den Wohnungen, Sanitärräume mit Vinylbelag; Gas-Zentralheizung, 33 kW Brennwertgerät, 200 l Warmwasser-Speicher; Überdachung des Hauseingang-Vorplatzes
- Garagengeb.	freistehend, 2 Pkw-Garagenplätze, 24er Mauerwerk, Bj. 1967 (mit dem Whs.); Betondecke, einhüftiges Satteldach (30°/18° DN), Tonziegeldeckung; alte Metall-Federhubtore, gartenseitig jeweils Holz-Verbundfenster
- Außenanlagen	Betonstein-Verbundpflaster für Garagenvorplatz u. Hauszugang; straßenseitig Holzlattenzaun (75 cm hoch) an Betonsockel; einfache gärtnerische Anlagen; kleiner Geräteschuppen (nur 1,30 m x 1,80 m und Traufhöhe 1,70 m)
Zustand	grundsätzlich in gepflegtem Zustand; verschiedener Reparaturanstau, u.a. Tür zum Garten beim Hauseingangsvorplatz, Dachrinnen des Garagengeb.; Wertminderung für schmale Türen zu den WCs (lichte Breite nur 56 cm)
Verkehrswert Januar 2026	480.000,- € ... unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG rd. 1.727,- €/m ² Wohnfläche (bezogen auf 278 m ² WFI)
Besonderheiten	- Bewertungsobjekt derzeit (fast vollständig) vermietet nicht vermietet sind der KG-Raum O-Ecke und die rechte (= westliche) Garage



Garagengebäude Wohnhaus
Ansicht von der Schlesierstraße



Wohnhaus (SO-Seite) Garage
Ansicht von der Grundstücks-SO-Ecke