

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92331 Parsberg, OT Willenhofen, Bundesstraße 3
Objektart	Wohngrundstück, Größe 1.501 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus mit Anbauten samt integrierter Garage, Wohnfläche ca. 232 m ² ; Nebengebäude mit Abstellräumen
Verkehrswert	300.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	12.06.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	3 K 29/25
Gutachten vom	19.11.2025

Diese Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens dient lediglich der Kurzinformation! Der Sachverständige ist nicht zur Objektauskunft berechtigt, das Originalgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

SACHVERSTÄNDIGER

Lukas Völkel, M.Sc. 09181 461 490 19
Klostergasse 22 info@voelkel-lang.de
92318 Neumarkt i.d.OPf. www.voelkel-lang.de

Von der Industrie- und Handelskammer
Nürnberg öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundstück

Makrolage

Die Stadt Parsberg liegt im Landkreis Neumarkt, im Oberpfälzer Jura in einer Höhe von ca. 500 m, und hat mit ihren sieben Ortsteilen aktuell ca. 7.800 Einwohner.

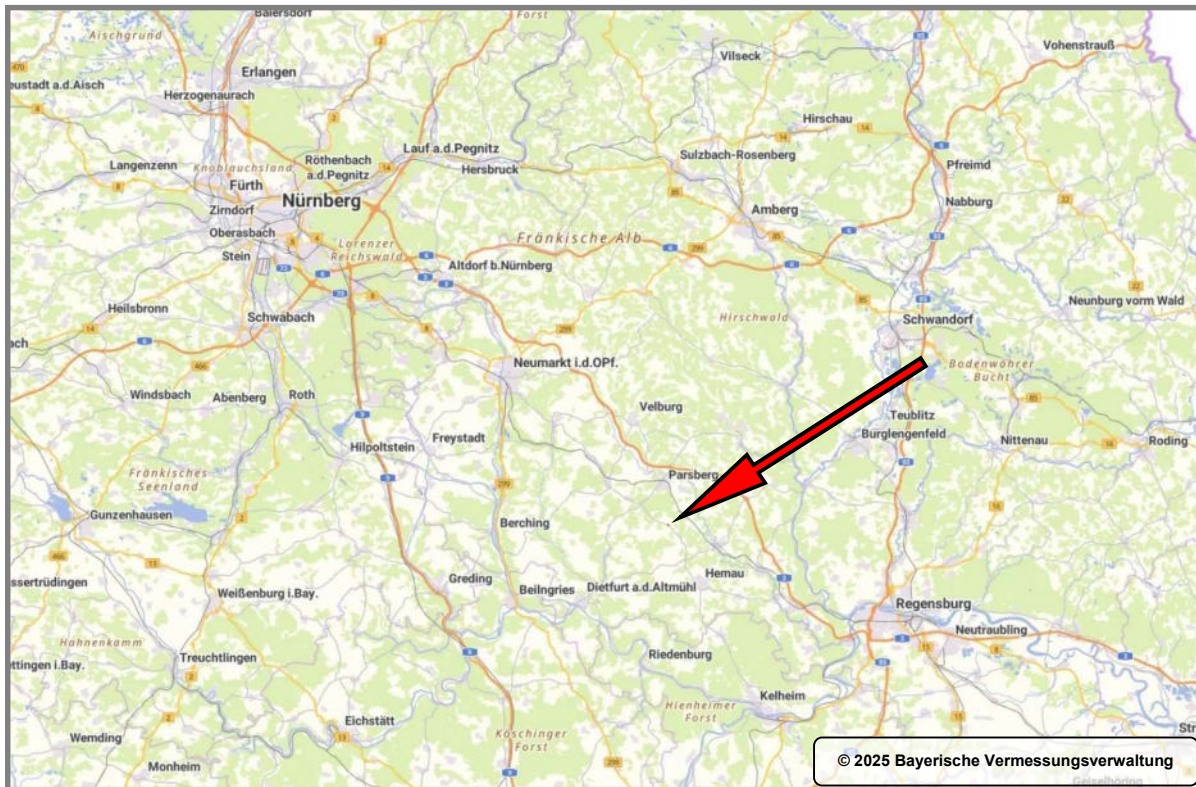
Parsberg liegt an der Bundesautobahn 3, Nürnberg - Passau, Anschlussstelle Nr. 94, in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 8, Nürnberg - Regensburg, und ist Regionalexpress-Station an der Eisenbahnhauptlinie 8, Frankfurt - Passau.

Die Ballungsräume Nürnberg (65 km) und Regensburg (45 km) sind mit der Bahn im Taktverkehr sowie über die Bundesstraße oder die Autobahn erreichbar.

Die Stadt verfügt über sämtliche Versorgungseinrichtungen sowie über Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Realschule, Gymnasium und eine Förderschule.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch Krankenhäuser, Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken gegeben.

Vielfältige Freizeitaktivitäten, z.B. Wanderungen, zahlreiche Festveranstaltungen, kulturelle Einrichtungen, Sportstätten, ein Freibad und verschiedene Vereine stehen zur Auswahl.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Willenhofen, einem Kirchdorf mit ca. 320 Einwohnern, ca. 5,3 km südlich des Hauptorts (Rathaus) der Stadt Parsberg.

Das Grundstück liegt im Eckbereich Bundesstraße / Dorfstraße.

Die Bundesstraße (ehemals Bundesstraße 8, jetzt Staatsstraße ST2660) stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße mit mittleren Verkehrsaufkommen dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit einseitigem Bürgersteig, einseitigem Fuß- und Radweg sowie Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Die Dorfstraße stellt sich als Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr dar und ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, ohne Bürgersteig, teilweise mit einseitigem Parkstreifen und Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

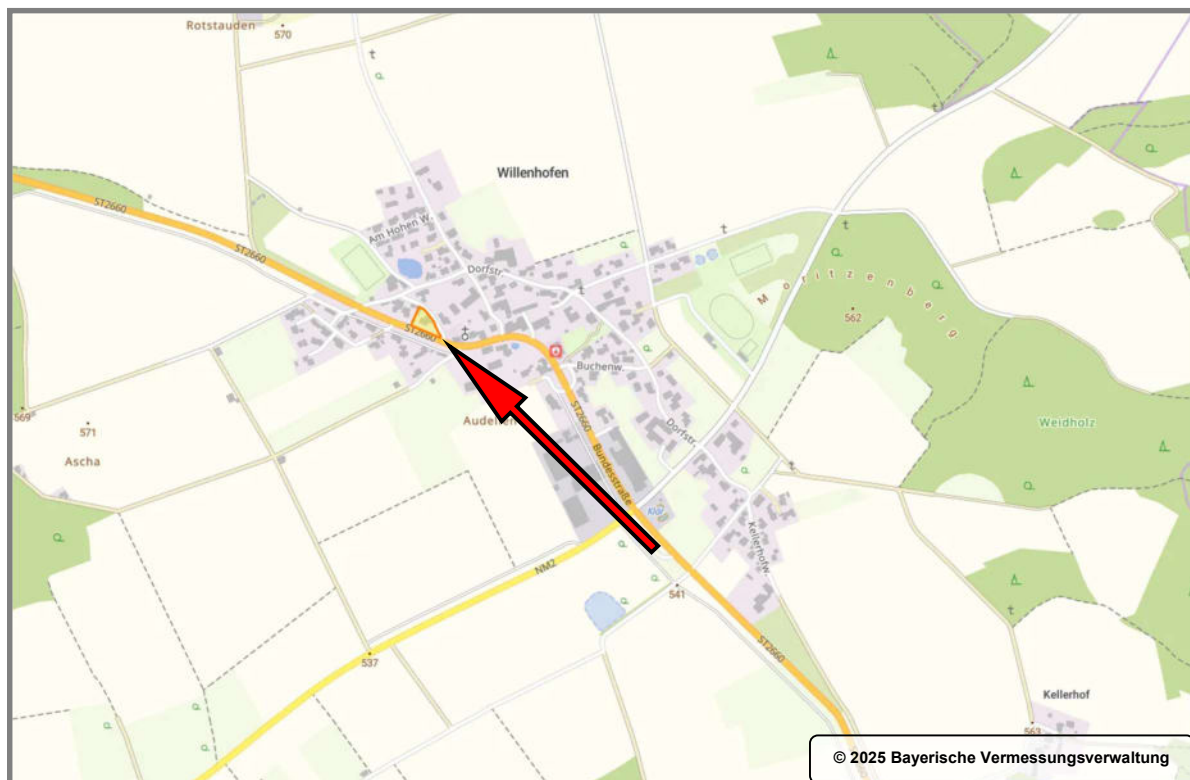
Das Areal präsentiert sich leicht hanglagig und fällt von Nordwesten nach Südosten hin ab.

Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, teilweise mit (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen/ Gewerbegebäuden dar. Unmittelbar südöstlich befindet sich die Kirche St. Moritz.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Ortsteil nicht vorhanden.

Die Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Parsberg der Autobahn A 3 beträgt ca. 10 km.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über die Regionalbahn RB51, die Regionalexpresse RE22 und RE50 sowie die Buslinien 531 und 545 erreicht werden. Der Bahnhof Parsberg befindet sich ca. 6,5 km nördlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Buchenweg“ ist ca. 350 m südöstlich positioniert.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 82**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.501 m²**. Es hat eine unregelmäßige Form, nahezu die eines Dreiecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Bundesstraße (Nordwest-/Südostrichtung) beträgt ca. 60 m und zur Dorfstraße (Nordwest-/Südostrichtung) ca. 70 m. Die maximale Tiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt ca. 38,5 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Bundesstraße und mit seiner Nordostseite an die Dorfstraße. Die Erschließung erfolgt von beiden Straßen aus. Mit seiner Westseite grenzt es an ein bebautes Nachbargrundstück.

Das Grundstück liegt auf dem Höhengniveau der angrenzenden Straßen und steigt von Südosten nach Nordwesten leicht an.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Einfamilienhaus, mit einem eingeschossigen Anbau nach Osten und einem zweigeschossigen Anbau mit integrierter Garage nach Norden, sowie ein Nebengebäude mit Abstellräumen, in nördlicher und westlicher Grenzbebauung, errichtet.

Der nordwestliche Grundstücksbereich stellt sich als Zufahrt dar und ist mit Zementverbundsteinen gepflastert. Zu den Gebäuden hin ist Busch- und Pflanzwerk vorhanden. Von hier aus wird über vier Betonstufen nach unten und einen nachfolgenden betonierten Weg, teilweise schadhaft, der Hauseingang des Wohnhauses, begangen.

Der nordöstliche Grundstücksbereich, zwischen den Anbauten, ist betoniert. Hier sind fußbodenseitig Schächte zu einer Zisterne o.ä. erkennbar.

Der südwestliche, südliche und südöstliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten dar und ist überwiegend mit Wiese, Busch- und Pflanzwerk im freien Bewuchs sowie einzelnen Bäumen und einem Gartenteich, überwachsen, ausgeführt. An der Südseite des Wohnhauses sind eine betonierte sowie eine mit Zementplatten belegte Fläche angelegt. An der südöstlichen Grundstücksgrenze dürfte sich subterrän ein Güllebehälter in Stahlbeton befinden, welcher gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1984 eingebaut wurde.

Das Grundstück ist nach Norden und Nordosten hin offen ausgeführt. Nach Westen, Süden und Südosten erfolgt die Einfriedung über Maschendrahtzäune sowie Busch- und Pflanzwerk.

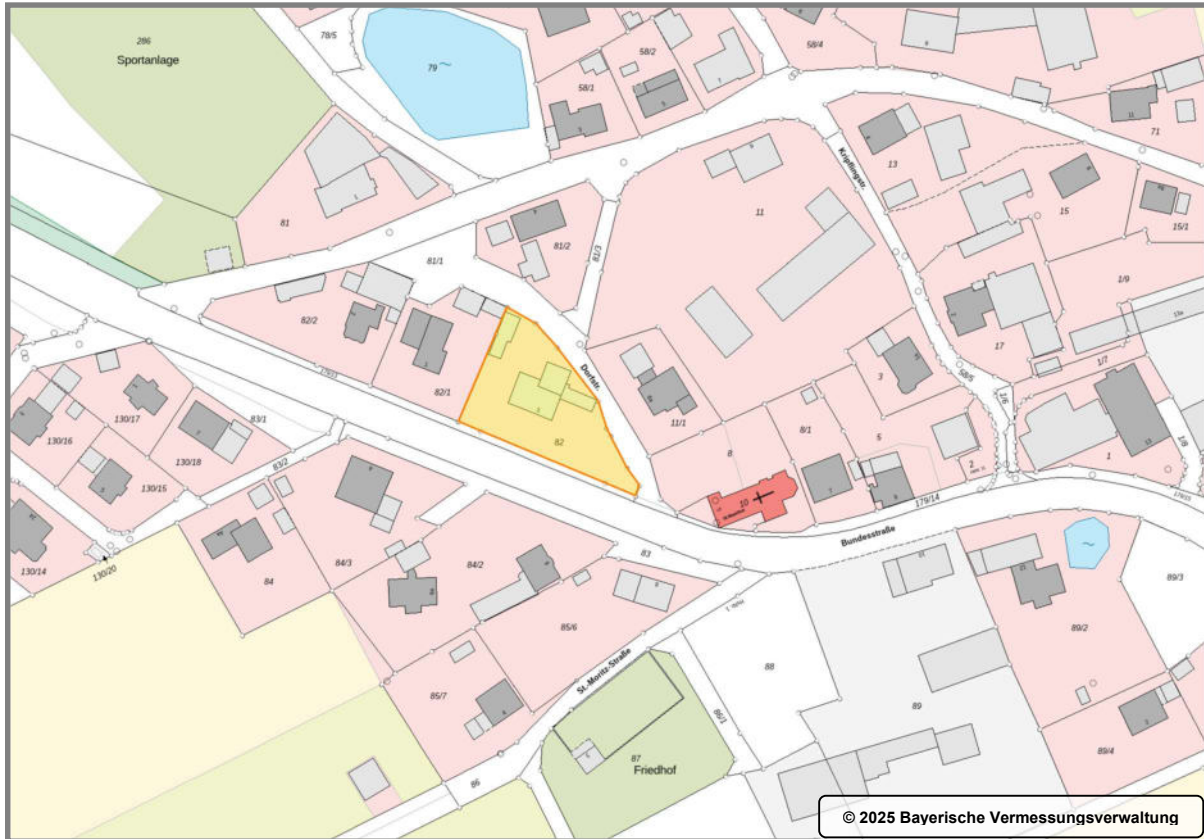
Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Willenhofen der Stadt Parsberg, in ländlicher Lage, direkt an der Ortsdurchfahrtsstraße, welche sich mit mittleren Verkehrsaufkommen darstellt.

Die Wohnlage ist aufgrund der angrenzenden Straße sowie der fehlenden Infrastruktur im Ortsteil mit überwiegend einfach bis mittel einzustufen.

Die Freiflächen sind gärtnerisch einfach angelegt und stellen sich in einem überwiegend verwilderten Gesamtzustand dar.

Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist gegeben.



Gebäude

Wohnhaus mit Anbauten

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt, es dürfte gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. vor dem Jahre 1945 als Einfamilienhaus errichtet worden sein. An der Nordostseite des Wohnhauses sind ein Anbau mit integrierter Garage nach Norden sowie ein Anbau nach Osten vorhanden. Ca. im Jahre 2009 wurde eine westlich an das Wohnhaus angebaute Scheune abgebrochen, das Wohnhaus umgebaut und nach Westen hin erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellen sich das Wohnhaus und der Anbau nach Norden nicht unterkellert, mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar, der Anbau nach Osten nicht unterkellert, mit Erd- und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Das Wohnhaus wird an seiner Nordseite über eine Haustür in Kunststoff mit Glaseinlage, Schloss laut Auskunft aktuell defekt, begangen. Linksseitig sind an der Laibung ein elektronisches Schließsystem mit Codeeingabe sowie eine Klingel montiert. Der Hauseingang ist in das Gebäude zurückversetzt und wird durch die darüberliegende Dachtraufe, mit Einbaustrahlern ausgeführt, schadhaft, überdeckt.

Der Anbau nach Norden wird an seiner Ostseite über zwei Stufen nach oben, mit Steinzeug belegt, sowie über eine nachfolgende Stahltür mit Sicherheitsglaseinlage begangen. Rechtsseitig ist neben dem Hauseingang ein Briefkasten montiert. Die Befahrung der Garage erfolgt von Norden über ein Metallschwingtor mit Holzverkleidung und elektrischem Antrieb, älteren Datums.

Der Anbau nach Osten wird an seiner Nordseite über eine Blechtür sowie über ein Metallschwingtor, im Mittel ca. 50 cm oberhalb des Geländeniveaus, erreicht.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt im Wohnhaus, zwischen Erd- und Obergeschoss, über eine Metallzweiholmtreppe, Trittstufen in Holz, keine Setzstufen, Geländer in Glas, Handläufe in Metall.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Überwiegend ohne Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, Anstrich laut Auskunft ca. im Jahre 2009 erneuert. Teilweise sind Farb- und Putzabplatzungen erkennbar. Die Südfassade ist im Bereich des Ursprungsgebäudes mit einer Wärmedämmung, augenscheinlich älteren Datums, versehen. An der Nordseite des Anbaus nach Norden ist ein Kompressor angebracht.
Dach:	Satteldächer, Firstrichtung des Wohnhauses und des Anbaus nach Osten: Nordwest/Südost, Firstrichtung des Anbaus nach Norden: Nordost/Südwest, Dacheindeckung in Formziegeln, gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 2009 erneuert. Auf der südlichen Dachfläche des Anbaus nach Osten sind Solarthermiekollektoren zur Warmwasserbereitung montiert, in der nördlichen Dachfläche ist ein betonierter Kaminzug mit Edelstahlinsätzen vorhanden. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.
Geschossdecken:	Holzbalkendecken im ursprünglichen Bereich des Wohnhauses; Stahlbetondecken in der Erweiterung des Wohnhauses nach Westen und im Anbau nach Norden; im Anbau nach Osten bis zum First hin offen ausgeführt.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür des Wohnhauses begangen und stellt sich mit Diele, WC, Wohnzimmer, Speisekammer, Küche und Esszimmer im Wohnhaus, Zwischenflur, Anschlussraum, Garage, Abstellraum und Öllagerraum im Anbau nach Norden sowie Heizungsraum und Holzlagerraum im Anbau nach Osten dar.

Die Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Zwischen Garage und Wohnhaus ist tatsächlich ein Zwischenflur sowie ein schmaler Anschlussraum vorhanden.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen in der Diele im Wohnhaus ca. 2,32 m, gemessen in der Speis im Wohnhaus ca. 2,25 m, und gemessen im Abstellraum im Anbau nach Norden ca. 2,50 m.

Ausstattung

Fußböden:	Im Wohnhaus und im Zwischenflur mit Steinzeug belegt, in den Anbauten in Betonestrich, gestrichen, ausgeführt und teilweise schadhaft.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, in der Küche tapeziert, in der Speisekammer mit Glasfaser tapeziert und gestrichen, im WC raumhoch mit Steinzeug belegt. Im Holzlagerraum sind wandseitig starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeits-eindringungen vorhanden.
Decken:	Im Abstellraum, in der Garage, im WC und im Wohnzimmer verputzt und gestrichen, im Zwischenflur, in der Diele, in der Küche, im Esszimmer und in der Speisekammer mit Holzpaneelen verkleidet, im Anbau nach Osten bis zum First hin offen ausgeführt.
Türen:	Stahltüren zum Öllagerraum, zum Heizungsraum und zum Holzlagerraum; Zarge in Metall, Blatt in Vollglas, zum Wohnzimmer; Zargen in Metall, Blätter in Holz, zum WC und zur Speisekammer; offener Rundbogendurchgang zur Küche; offener Durchgang zum Abstellraum und zum Esszimmer. Der südliche Grundstücksbereich kann sowohl vom Holzlagerraum aus über eine einfache Metalltür als auch von der Diele aus über eine Kunststofftür mit Glaseinlage begangen werden.
Fenster und Terrassentür:	Kunststoffisolierglasfenster im Wohnhaus, überwiegend mit Kunststoffaußenrollos, teilweise ca. im Jahre 2009 erneuert; zusätzliche Kunststoffisolierglasterrassentür im Wohnzimmer; Fenster mit Einfachverglasung im Anbau nach Osten.
Heizungsanlage:	Kombinierte Öl-/Holzheizung, Fabrikat Windhager, Typ ETX Ökomix, Baujahr 2000, mit zwei nebenstehenden Brauchwasserspeichern, Baujahr 1998, im Heizungsraum. Im Öllagerraum ist ein GFK-Heizöltank aufgestellt.
Beheizung:	Im Wohnhaus überwiegend Flachheizkörper; in den Anbauten überwiegend ohne Beheizung; Flachheizkörper in der Garage.

Sanitärgegenstände:

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, wandhängendes Urinal und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Raum WC. Im Heizungsraum ist ein Stand-WC mit einfacher Spülung aufgestellt. Im Abstellraum ist wandseitig ein Waschbecken montiert.

Sonstiges:

Im Abstellraum ist ein Wildkühlschrank eingebaut, älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

In der Garage ist ein Starkstromanschluss vorhanden.

Im Anschlussraum ist die Stromhauptübergabe sowie ein Zähler-/Sicherungskasten mit einem Stromzähler, Kipp-sicherungen und FI-Schalter vorhanden, augenscheinlich ca. im Jahre 2009 erneuert.

Im Öllageraum ist wandseitig auf Putz ein Sicherungskasten sowie Technik, vermutlich für die Heizungsanlage, im „Do-It-Yourself-Verfahren“ angebracht.

Im Heizungsraum befinden sich ein Waschmaschinenanschluss und eine Kalkschutzanlage.

Die Abluft erfolgt im Raum WC über einen Lüfter im Luftschacht.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind teilweise schadhaft und haben wohl noch einen Gebrauchs-, aber keinen Verkehrswert mehr.

Obergeschoss

Wird von der Diele im Erdgeschoss des Wohnhauses aus offen über die Treppe begangen und stellt sich mit Diele, Dusche/WC, zwei Kinderzimmern und Schlafzimmer im Wohnhaus sowie Flur, Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Abstellraum und Zimmer im Anbau nach Norden dar.

Die Raumhöhe beträgt, gemessen im Kinderzimmer nach Südosten ca. 2,43 m, gemessen im Abstellraum ca. 2,41 m.

Ausstattung

Fußböden:

In der Diele, in den Kinderzimmern und im Schlafzimmer mit Linoleum, im Raum Dusche/WC, im Flur im Hauswirtschaftsraum, im Bad/WC, im Abstellraum und im Zimmer mit Steinzeug belegt.

Wände und Drenpel:

Überwiegend verputzt und gestrichen, im Kinderzimmer nach Südosten und im Schlafzimmer tapeziert bzw. tapeziert und gestrichen, im Abstellraum mit Glasfaser tapeziert und gestrichen, im Raum Dusche/WC und im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt.

Schrägen und Decken:

Überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet.

Türen:	Zargen und Blätter in Holz zum Raum Dusche/WC und zum Kinderzimmer nach Südosten; Zargen in Metall, Blätter in Holz zum Schlafzimmer, zum Hauswirtschaftsraum, zum Abstellraum und zum Zimmer, teilweise schadhaft; Zargen in Metall, Blätter in Vollglas zum Kinderzimmer nach Süden und zum Bad/WC. Zum Schlafzimmer ist eine Stufe nach oben, zum Zwischenflur sind drei Stufen nach oben vorhanden.
Fenster und Balkontüren:	Überwiegend Kunststoffsolierglasfenster mit Kunststoffaußenrollos, augenscheinlich überwiegend im Jahre 2009 eingebaut, Rollos teilweise defekt; im Kinderzimmer nach Süden und im Schlafzimmer sind zusätzlich Balkontüren ohne Absturzsicherung vorhanden.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; zusätzlicher Heizkörper in Form eines Handtuchwärmers im Bad/WC; im Raum Dusche/WC ohne Beheizung.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, nahezu bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, Einbaubadewanne und Waschbecken in Glas, gesprungen, auf einer Unterschrankapplikation im Bad/WC; wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Dusche mit Glasabtrennung im Raum Dusche/WC.
Sonstiges:	Die Abluft erfolgt im Raum Dusche/WC über einen Lüfter im Luftschacht. Im Kinderzimmer nach Südosten hängt der Fußboden teilweise durch. Zwischen Kinderzimmer nach Süden und Diele sind Milchglasfestelemente eingebaut. Im Schlafzimmer ist mittels Schiebtüren und Milchglasfestelementen ein begehbare Kleiderschrank abgetrennt, im „Do-It-Yourself-Verfahren“ ausgeführt.

Dachgeschoss

Wird von der Diele im Obergeschoss des Wohnhauses aus über eine Deckenklappe mit Metallfaltleiter begangen und stellt sich als nicht ausgebauter Dachboden dar.

Mittels Grobspanplatten wurde ein Flur und ein Raum nach Osten abgetrennt, welche über einfache Türen, Blätter in Holz, ohne Zargen, begangen werden. Im Raum nach Osten sind der Fußboden, die Wände und die Decke mit Grobspanplatten verkleidet. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über ein Kunststoffsolierglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Flachheizkörper.

Der übrige Dachboden stellt sich als Kaltdachbereich dar. Der Fußboden ist hier zum Obergeschoss hin gedämmt und mit Grobspanplatten belegt. Die Schrägen sind unverkleidet ausgeführt, Dachaufbau: Sparren, Latten, Formziegel. Der Dachstuhl wurde augenscheinlich ca. im Jahre 2009 erneuert.

Nebengebäude mit Abstellräumen

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte ca. vor dem Jahre 1945, gemeinsam mit dem Wohnhaus, errichtet worden sein und stellt sich in Massivbauweise, eingeschossig mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Dachhaut in Welleternit dar. Das Gebäude verfügt über vier voneinander abgetrennte Räume, welche von Osten aus über zwei zweiflügelige Holzbrettertüre, eine Holzbrettertür und ein Schiebetor, mit einer Plane verkleidet, begangen bzw. befahren werden. Im Inneren sind die Fußböden in Beton ausgeführt, schadhaft. Die Wände sind in Mauerwerk, unverputzt ausgeführt, überwiegend älteren Datums und schadhaft. Die Decke ist überwiegend unverkleidet und durchfeuchtet. Im Raum nach Süden ist eine Holzverbretterung angebracht, aufgrund eines Wasserschadens stark schadhaft. Die Belichtung und Belüftung erfolgt über einfach verglaste Holzfenster. Das Gebäude stellt sich insgesamt in einem desolaten Zustand dar.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. vor dem Jahre 1945 als Einfamilienhaus mit Anbauten errichtet und ca. im Jahre 2009 umgebaut sowie nach Westen erweitert.

Im Rahmen des Umbaus wurde das Wohnhaus in Teilbereichen saniert. Dabei wurden augenscheinlich die Fassaden gestrichen, die Fenster ausgetauscht, der Dachstuhl samt Dacheindeckung und Dämmung der obersten Geschossdecke erneuert, die Elektroinstallation erneuert und die Sanitärräume erneuert. Teilweise wurden die Fußböden ausgetauscht. Die Öl-/Holzheizung wurde ca. im Jahre 2000 eingebaut.

Am Wertermittlungstichtag stellt sich das Gebäude überwiegend in einfacher Ausstattung dar, Einbauten wurden teilweise im „Do-It-Yourself-Verfahren“ durchgeführt. Im Obergeschoss sind aufgrund der baulichen Veränderungen zwischen den Gebäudeteilen Höhenunterschiede vorhanden. Der Zuschnitt der Räume stellt sich ungünstig dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist baujahresbedingt unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Insgesamt ist ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau gegeben.

Das Nebengebäude dürfte gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. vor dem Jahre 1945 errichtet worden sein und stellt sich in einem desolaten Gesamtzustand dar. Daher, und aufgrund seiner Positionierung an der westlichen Grundstücksgrenze, wird es wertneutral eingestuft.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	106,01 m²
Obergeschoss	
Wohnfläche Obergeschoss	125,83 m²
Wohnfläche gesamt	231,84 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	232,00 m²

