

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in
Bewertungsobjekt

92318 Neumarkt-Pölling, Glückstraße 10
3 Zimmer Wohnung im Obergeschoss eines
Zweifamilienhauses, Wohnfläche ca. 80 m²,
samt Räumen im Dachgeschoss und Geräte-
raum, je Nr. 2 des Aufteilungsplans; Nutzungs-
recht an Freiflächen und Garagenstellplatz
1/2 Miteigentumsanteil

Anteil am Grundstück

Verkehrswert

200.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag
Auftraggeber
Aktenzeichen
Gutachten vom

25.06.2025
Amtsgericht Nürnberg
6 K 40/25
30.07.2025

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 09187 90 42 19
Unterer Markt 12 voelkel@voelkel-lang.de
90518 Altdorf b. Nürnberg 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

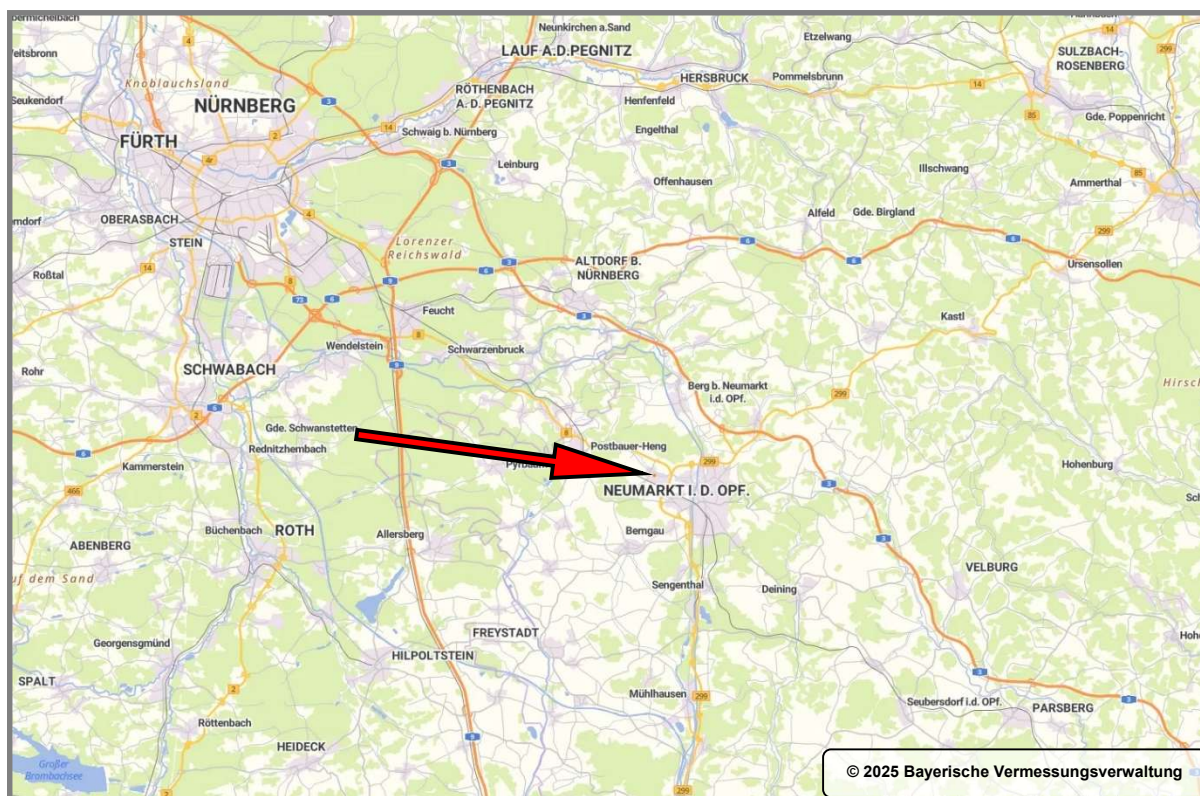
Die Stadt Neumarkt liegt ca. 40 km südöstlich von Nürnberg und ca. 70 km nordwestlich von Regensburg. Die große Kreisstadt ist wirtschaftliches Zentrum der nördlichen Oberpfalz und hat derzeit ca. 41.000 Einwohner.

Von der Autobahnanschlussstelle „Neumarkt“ an der BAB 3 (Regensburg-Nürnberg) sind es ca. 5 km bis zum Stadtzentrum. Die Autobahnanschlussstelle „Hilpoltstein“ an der BAB 9 (Nürnberg-München) ist ca. 20 km entfernt. Die Bundesstraßen B 8 (Nürnberg-Regensburg) und B 299 (Amberg-Beilngries) kreuzen sich im Bereich von Neumarkt. Weiterhin verfügt die Stadt über einen eigenen Bahnanschluss der Linie Frankfurt-Nürnberg-Regensburg. Es besteht eine S-Bahn Verbindung nach Nürnberg (S 3), Fahrzeit bis zum Nürnberger Hauptbahnhof ca. 32 Minuten.

Eine Stadtbuslinie verbindet alle Ortsteile, auch zu umliegenden Gemeinden sind Busverbindungen vorhanden.

Neumarkt verfügt als Kreisstadt über gute Infrastruktureinrichtungen. Es sind sämtliche Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden. Ebenso ein vielseitiges Angebot an Ärzten sowie ein Kreiskrankenhaus.

Die Stadt hat diverse kulturelle Einrichtungen und verfügt über folgende Schulbereiche: Grundschulen, Mittelschulen, Realschulen, Gymnasien und Fachoberschule/Berufsoberschule.



Mikrolage

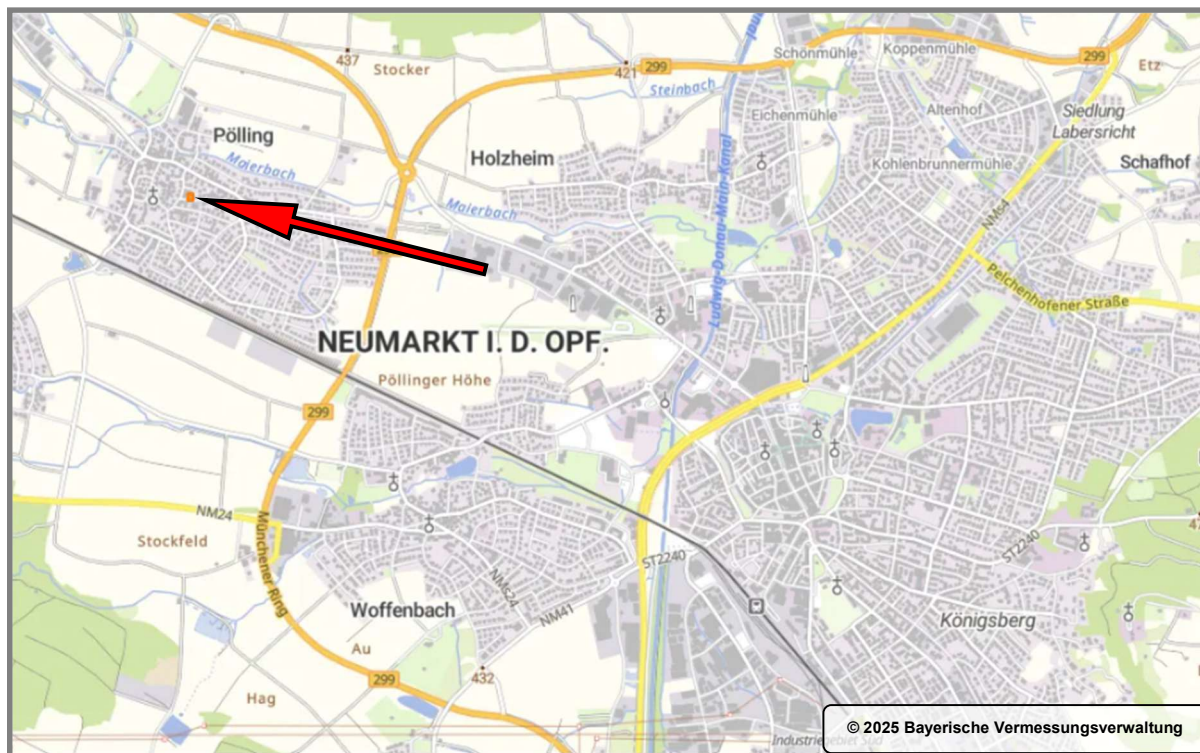
Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Pölling, ca. 3,6 km nordwestlich der Neumarkter Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt an der Glückstraße, einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit Straßenbeleuchtung und teilweise ohne Bürgersteige, teilweise mit einseitigem Bürgersteig, ausgebaut ist. Parkplätze sind aufgrund der geringen Straßenbreite im öffentlichen Straßenraum der Glückstraße nicht vorhanden, jedoch in ausreichender Anzahl in den umliegenden Straßen gegeben.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar. Unmittelbar südöstlich befindet sich der Kindergarten St. Martin. Ca. 70 m südlich ist die Grundschule Pölling positioniert. Durch die nordwestlich des Ortsteils Pölling gelegene BJV Schießanlage Grünberg sind vereinzelt Schüsse zu hören.

Das Quartier ist infrastrukturell durchschnittlich erschlossen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind überwiegend im Hauptort der Stadt Neumarkt i.d.OPf. vorhanden, ebenso weiterführende Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Anschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der Autobahn A 3 beträgt ca. 7,5 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Bus- und Bahnlinien erreicht werden. Die S-Bahnhaltestelle „Pölling“ der S-Bahnlinie S1 liegt ca. 650 m südwestlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Pölling Gasthof Feigl“ befindet sich ca. 300 m nordwestlich.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 35/8**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **698 m²**. Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Glückstraße (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 22,5 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 31 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an die Glückstraße, über welche es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Auf dem Grundstück sind ein freistehendes Zweifamilienhaus und, in östlicher Grenzbebauung, eine Doppelgarage mit Geräteraum errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Südostseite offen über eine Zufahrt, mit Zementsteinen gepflastert, begangen und befahren. Linksseitig der Zufahrt ist eine Mülltonnenbox mit zwei Briefkästen und zwei Klingeln vorhanden, teilweise defekt.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Süden über einen Holzfängerzaun und eine hohe Hecke. An der westlichen Grundstücksgrenze sind eine Hecke und Gebäude in Grenzbebauung vorhanden, nach Südosten, zur Zufahrt hin, ein Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz. Nach Osten ist das Grundstück über einen Doppelstabmattenzaun sowie über Gebäude in Grenzbebauung eingefriedet. Die Einfriedung nach Norden erfolgt über einen Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutz.

Der südliche, westliche und nordwestliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten dar und ist der Erdgeschosswohnung (Wohnung Nr. 1) im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet. Dieser Bereich umfasst auch die an der nordwestlichen Traufseite des Wohnhauses vorhandene Kelleraußentreppe.

Der nordöstliche Grundstücksbereich, welcher der hier zu bewertenden Obergeschosswohnung (Wohnung Nr. 2) im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet ist, ist überwiegend mit Rasen begrünt und teilweise mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt. Hier ist ein kleines Gewächshaus aufgestellt. Ein vorhandener Fußweg ist mit Zementsteinen gepflastert. Nördlich der Garage befinden sich ein, mit Zementplatten belegter, Terrassenbereich sowie mehrere Hochbeete mit umlaufender Kiesschüttung. Laut Aussage wurde in diesem Bereich ca. im Jahre 2020 der Zaun erneuert, die Zementplatten verlegt, das Gewächshaus aufgestellt und der Rollrasen verlegt.

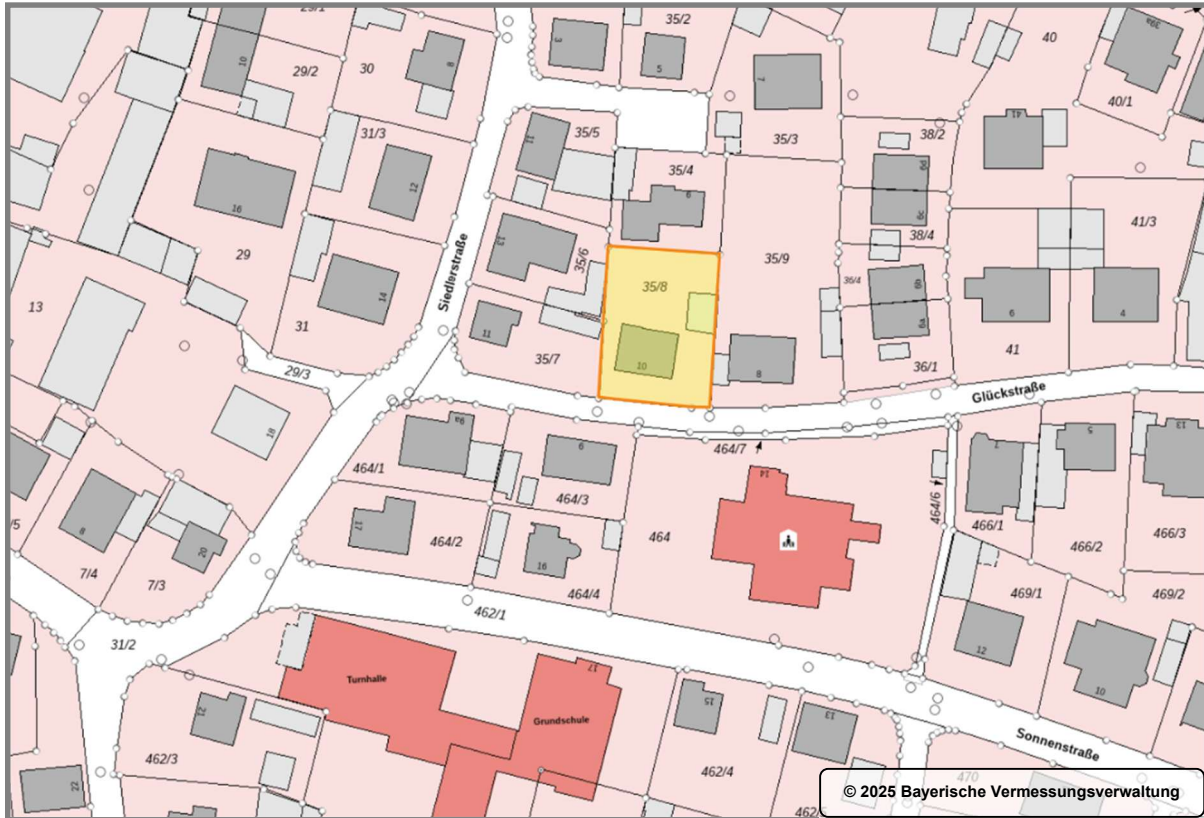
Das Grundstück wurde am 01.09.1999 (Nachtrag vom 25.03.2002) nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an einer Wohnung im Erdgeschoss, samt drei Kellerräumen, sowie einer Wohnung im Obergeschoss, samt zwei Dachräumen und Geräteraum, begründet. Die Freiflächen und die zwei Garagen in der Doppelgarage sind den Wohnungen im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Pölling der Stadt Neumarkt i.d.OPf., in einem Wohngebiet.

Die Freiflächen sind gärtnerisch angelegt, sichtbar aufgeteilt und stellen sich in einem überwiegend ordentlichen und gepflegten Gesamtzustand dar.

Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen. Durch den nahegelegenen Kindergarten und die Grundschule sowie die nordwestlich von Pölling gelegene Schießanlage können teilweise Lärmimmissionen und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen gegeben sein.



Gebäude

Wohnhaus

Das Gebäude konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Es dürfte gemäß historischer Luftbilder ca. Ende der 1940er/Anfang der 1950er Jahre als Einfamilienhaus errichtet worden sein. Ca. im Jahre 1966 wurde das Gebäude durch An- und Aufbau eines Geschosses zu einem Zweifamilienhaus umgebaut. Am Wertermittlungstichtag stellt es sich mit Teilunterkellerung, Erd-, Ober- und Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über zwei Stufen nach oben, ein Podest, jeweils mit Kunststein belegt, und über eine nachfolgende Haustür in Holz, älteren Datums, begangen. Der Bereich ist mittels eines Vordachs, Flachdach, seitlich mit Kupfer eingelech, von unten mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, überdeckt und ist nach Norden – gemeinsam mit der Kelleraußentreppe – durch eine Holzpergolakonstruktion mit Kunststoffdoppelstegplattenauflage, Festelementen und einer einfachen Terrassentür eingehaust.

Laut Auskunft beim Ortstermin erfolgt im Gebäude die vertikale Erschließung zwischen Erd- und Obergeschoss über eine Massivtreppe mit Naturstein-/Marmorfliesen. Das Treppengestühl im Obergeschoss ist laut Auskunft ebenfalls mit Naturstein-/Marmorfliesen belegt.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, Anstrich laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert.
Fenster:	Augenscheinlich überwiegend Kunststoffisoliertglasfenster, überwiegend mit Kunststoffaußenrollen ausgeführt.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West/Ost, Eindeckung in Biberschwanzziegeln. Über Dach sind drei Kaminköpfe, seitlich mit Kupfer eingelech, ein Kaminzug in Edelstahl sowie eine Satellitenschüssel montiert. In der südlichen Dachfläche ist ein Dachflächenfenster eingebaut. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Gemäß den vorliegenden Bauplänen sind die Decken über dem Erd- und dem Obergeschoss überwiegend als Holzbalkendecken, lediglich teilweise als Massivdecken ausgeführt.

Obergeschoss, Wohnung Nr. 2

Die Wohnung konnte im Inneren nicht besichtigt werden!

Die Wohnung besteht gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen aus Flur, Diele, Bad/WC, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche/Essbereich und Balkon.

Die Wohnung wird unmittelbar von der Treppe aus über eine Wohnungstür begangen, welche laut Auskunft beim Ortstermin in der Vergangenheit ausgetauscht wurde.

Laut Auskunft beim Ortstermin sind die Fußböden in der Wohnung überwiegend mit Laminat/Vinyl, ca. im Jahre 2020 erneuert, in der Diele und im Bad/WC mit Steinzeug belegt. Die Wände und die Decken sind überwiegend verputzt und gestrichen, im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt. Die Zimmertüren sollen in der Vergangenheit ausgetauscht worden sein und stellen sich als Holzfurniertüren dar. Die Fenster und die Balkontür sind in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt. Die Beheizung erfolgt über Flachheizkörper, im Bad/WC über eine Fußbodenheizung. An Sanitärgegenständen sind im Bad/WC eine Dusche mit niedriger Duschtasse und Glasabtrennung, ein Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und ein wandhängendes WC mit Einbauspülkasten vorhanden. Das Bad/WC wurde laut Auskunft ca. im Jahre 2020 erneuert. In der Küche soll sich eine Einbauküche befinden, welche ca. im Jahre 2020 eingebaut wurde und einen Anschaffungspreis von ca. 6.000 Euro gehabt haben soll. Der in das Gebäude zurückversetzte Balkon stellt sich als Betonplatte dar, Brüstung mit Fassadenplatten verkleidet, Geländer in Edelstahl, und wurde ca. im Jahre 2020 erneuert. Im Schlafzimmer soll mittels einer Leichtbauwand ein Ankleidezimmer abgetrennt worden sein.

Dachgeschoss

Das Dachgeschoss besteht gemäß den vorliegenden Aufteilungsplänen aus einem Flur und zwei Räumen.

Laut Auskunft beim Ortstermin wurde der größere Raum in der Vergangenheit mittels einer Leichtbauwand in zwei kleinere Räume unterteilt. Im westlichen Raum befindet sich eine Gasetagenheizung mit Pufferspeicher für die Obergeschosswohnung, ca. im Jahre 2020 eingebaut. Der mittlere Raum wird als Schlaf-/Kinderzimmer genutzt. Der östliche Raum wird als Waschküche genutzt und ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgeführt. Hier soll der Fußboden mit Großspanplatten belegt sein. Die Dachflächen sind nach Norden und Süden verkleidet und gedämmt. Im Raum und nach Westen und im Raum nach Osten ist jeweils ein Fenster an der Giebelseite vorhanden. Im mittleren Raum erfolgt die Belichtung und Belüftung über ein Dachflächenfenster.

Doppelgarage mit Geräteraum

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Unterlagen ca. im Jahre 1972 als eingeschossige Doppelgarage in Massivbauweise, mit nördlich angrenzendem Geräteraum und Flachdach, Dachhaut von unten nicht erkennbar, errichtet. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Südseite ist ein Vordach angebracht, Flachdach, seitlich mit Kupfer eingelecht, von unten mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Die Garage wird an ihrer Südseite über zwei Holzschwingtore, rechtsseitig mit elektrischem Antrieb, befahren. Die in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellte Zwischenwand zwischen dem Geräteraum und der östlichen Garage ist tatsächlich nicht vorhanden. Der Fußboden ist in Beton ausgeführt, älteren Datums und teilweise schadhaft. Die Wände und die Decke sind verputzt und gestrichen, teilweise schadhaft. Im Bereich des Geräteraums ist ein kleines Kunststofffenster vorhanden. Eine an der Nordseite vorhandene Toröffnung wurde in der Vergangenheit mittels Sandwichplatten und einer Blechtür verschlossen, unfachmännisch ausgeführt. Von hier aus kann der nordöstliche Grundstücksbereich erreicht werden.

Der Geräteraum stellt sich als Teil der Sondereigentumseinheit Nr. 2 dar, die östliche Garage ist der Wohnung Nr. 2 im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. Ende der 1940er/Anfang der 1950er Jahre errichtet und ca. im Jahre 1966 zu einem Zweifamilienhaus umgebaut.

In der Vergangenheit wurden am Gemeinschaftseigentum augenscheinlich vereinzelt Renovierungen/Modernisierungen durchgeführt, ansonsten stellt sich das Gebäude überwiegend im Status seiner Gestehungszeit bzw. im Status des Umbaus zum Zweifamilienhaus dar. Der bauliche Zustand ist, soweit erkennbar, durchschnittlich einzustufen.

Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit durchschnittlich eingeschätzt. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Obergeschoss und verfügt über einen Balkon nach Süden. Ein Kellerraum gehört nicht zur Wohnung.

Der Wohnung sind die Räume im Dachgeschoss des Wohnhauses zugeordnet. Hier befindet sich eine Gasetagenheizung, welche laut Auskunft ausschließlich die Obergeschosswohnung beheizt. Ob das Schlaf-/Kinderzimmer zum dauernden Aufenthalt geeignet ist, ist nicht bekannt und wird daher bei der Ermittlung der Wohnfläche nicht berücksichtigt.

Weiterhin ist der Wohnung der Geräteraum nördlich der Doppelgarage, welcher in sich nicht abgeschlossen ist und sich zu den Garagenstellplätzen hin offen darstellt, sowie der östliche Garagenstellplatz zugeordnet. In diesem Bereich ist ein geringer Instandhaltungs- und Reparaturrückstau vorhanden.

Wie bereits erläutert, konnten das Wohnhaus und die Wohnung nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt ist!

Der Wohnwert wird mit überwiegend mittel eingestuft.

Wohnflächenberechnung	
Wohnfläche Wohnung Nr. 2	80,10 m ²
Wohnfläche Wohnung Nr. 2 gerundet	<u>80,00 m²</u>

