

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92318 Neumarkt i.d.OPf., Moosweg 11
Objektart	Wohngrundstück, Größe 1.000 m ²
Bebauung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (als dezentrale Asylunterkunft genutzt), Wohnfläche ca. 249 m ² ; Garage mit Anbau
Verkehrswert	190.000 €

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	09.10.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	6 K 128/25
Gutachten vom	04.03.2026

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 öffentlich
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
(Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken)



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

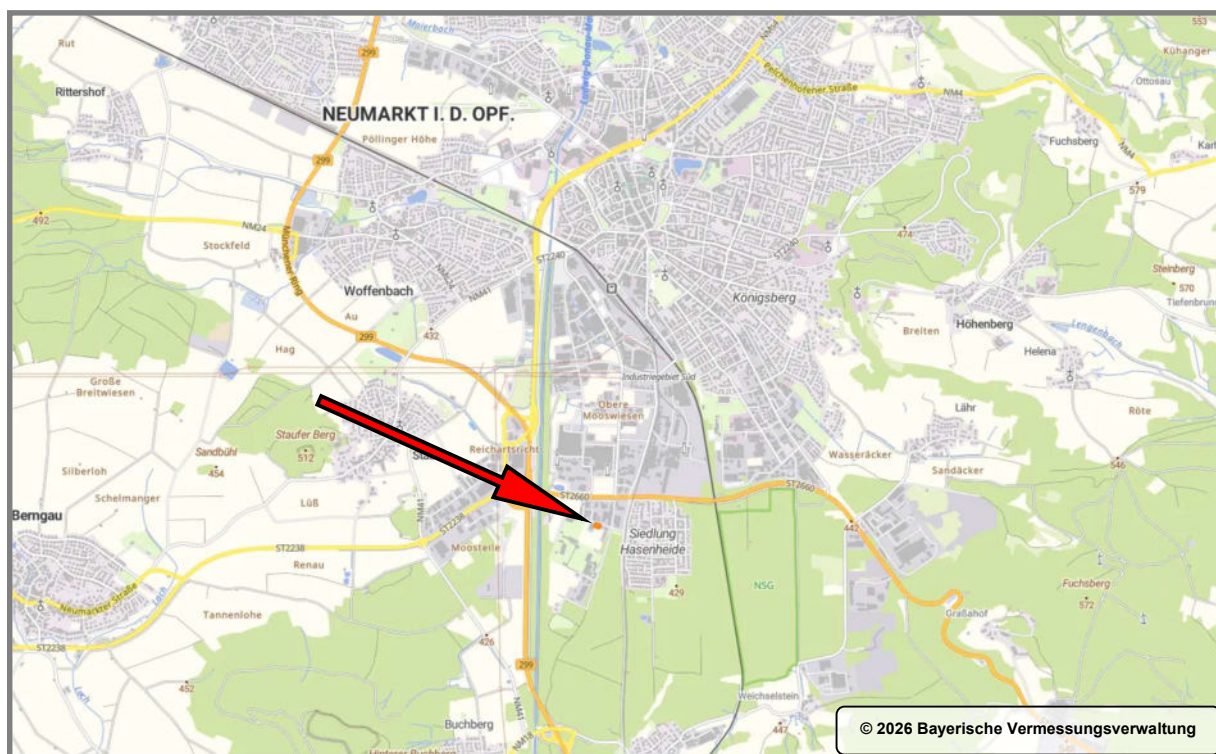
Das Grundstück befindet sich am Südrand der Stadt Neumarkt i.d.OPf., ca. 3,1 km südlich der Neumarkter Innenstadt (Rathaus), unmittelbar südlich des Gewerbegebiets Mooswiese und nordöstlich der Sportanlagen des ASV Neumarkt.

Das Grundstück liegt an der Straße Moosweg, einer Einfallstraße für das angrenzende Gewerbegebiet, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich westlich und nördlich mit Gewerbegebäuden (produzierendes Gewerbe, Lagerhallen, Autohaus etc.) dar. Im Süden befinden sich Grünflächen sowie Reitanlagen. Im Osten sind einzelne Wohngrundstücke mit freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern vorhanden.

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

Die Entfernung zur Anschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der Autobahn A 3 beträgt ca. 9,2 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Buslinien erreicht werden. Die Bushaltestelle „Ingolstädter Str.“ der Buslinie 514, 515, 568 liegt ca. 550 m nördlich des Bewertungsgrundstücks. Der Bahnhof Neumarkt i.d.OPf. ist ca. 2,4 km entfernt.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 2139/1**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.000 m²**.

Es hat in etwa die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zur Straße Moosweg (Nordwest-/Südosttrichtung) beträgt ca. 38 m, die mittlere Grundstückstiefe in Nordost-/Südwesttrichtung ca. 27 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Nordseite an den Moosweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seiner Westseite grenzt es an ein Gewerbegrundstück und ein Grundstück, welches mit einer Trafostation bebaut ist, mit seiner Ostseite an ein bebautes Wohngrundstück, mit seiner Südseite an eine Grünfläche.

Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, mit südöstlich angebauter Garage, errichtet.

Das Grundstück wird an seiner Nordseite offen über eine Zufahrt zur Garage, mit Zementsteinen gepflastert, befahren.

Der Zugang erfolgt vom Moosweg aus über eine Metallgartentür zwischen zwei Pfosten, stark schadhaft. Im rechtsseitigen Pfosten ist ein Briefkasten eingebaut. Der nachfolgende Fußweg zum Hauseingang des Wohnhauses ist mit Zementplatten belegt.

Der nördliche Grundstücksbereich stellt sich als Vorgarten dar und ist mit einer Wiese im freien Bewuchs ausgeführt. Hier befindet sich am Wohnhaus eine Kelleraußentreppe, Stufen mit Zementsteinen belegt und stark bewachsen, Brüstung augenscheinlich in Leichtbetonsteinen, unverputzt, ausgeführt, Geländer in verzinktem Metall, schadhaft.

Der westliche und südliche Grundstücksbereich stellt sich als Garten dar und ist überwiegend mit einer Wiese im freien Bewuchs sowie einzelnen Laubbäumen ausgeführt. Hier befinden sich ein Freisitz, welcher mit einer Holzpergolakonstruktion, schadhaft, überdeckt ist sowie eine erhöhte Terrassenfläche mit Schwimmbecken, welche teilweise durch eine Metallkonstruktion mit Glasauflage, stark schadhaft, überdeckt wird. Das Schwimmbecken ist mit Wasser- und Sumpfpflanzen stark überwuchert und stellt sich stark schadhaft dar. Laut Auskunft der Bewohner ist vor allem im Sommer mit Insektenansammlungen zu rechnen.

Der Bereich entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist offen ausgeführt und teilweise mit Rasen begrünt, teilweise bekieset.

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt nach Norden über eine verputzte Mauer mit Natursteinauflage, stark schadhaft. Nach Süden und Südwesten ist eine Natursteinmauer vorhanden, nach Nordwesten ein Gebäude in Grenzbebauung, nach Osten eine Hecke auf dem Nachbargrundstück.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich der Stadt Neumarkt i.d.OPf., unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet Mooswiese.

Die Infrastruktur ist für die gegebene Nutzung unterdurchschnittlich, die Wohnlage ist mit überwiegend einfach einzustufen. Aufgrund des angrenzenden Gewerbegebiets ist zu Stoßzeiten mit hohen Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Freiflächen stellen sich in einem desolaten Gesamtzustand dar.



Gebäude

Wohnhaus

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde das Wohnhaus ca. im Jahre 1973 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Vermutlich ca. in den 1970er/1980er Jahren wurde es nach Südwesten um einen Wintergarten erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude mit Kellergeschoss (Teilunterkellerung), Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss dar.

Das Gebäude wird an seiner Nordseite über zwei Stufen nach oben und ein nachfolgendes Eingangelement in Leichtmetall, linksseitig Festelement mit Bleiglaseinlage, rechtsseitig Festelement, mittig Haustür mit Bleiglaseinlage, begangen. Rechtsseitig ist vor dem Hauseingang eine Briefkastenanlage mit zwölf Briefkästen und 18 Namensschildern aufgestellt.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus. Die Treppenläufe zwischen Keller- und Erdgeschoss sowie zwischen Erd- und Dachgeschoss sind massiv ausgeführt, Tritt- und Setzstufen mit Textil belegt, Geländer in Holz. Im Treppenhaus sind die Wände und Treppenuntersichten verputzt und gestrichen, schadhaft. Die Decke am Treppenhaukopf ist mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Ohne äußere Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen, überwiegend abgewittert und teilweise stark schadhaft. Südwestlich ist am Dachgeschoss eine aufgeständerte Balkonkonstruktion in Metall mit Holzauf- lage, älteren Datums, vorhanden.
Dach:	Asymmetrisches Satteldach, Firstrichtung Nordwest/ Südost, Eindeckung in Betondachsteinen, Attika mit Fassadenplatten verkleidet. Der südwestliche Dach- bereich ist provisorisch mit einer Plane verkleidet, ob sich darunter eine Dachdeckung befindet, ist dem Sachver- ständigen nicht bekannt. Auf dem nordwestlichen Dach- bereich befindet sich eine Holzbretterauflage, stark schadhaft. Der Zustand der darunter befindlichen Dach- eindeckung ist nicht bekannt. Über Dach ist ein Kaminkopf erkennbar, seitlich eingelecht und mit einer Napoleonhaube ausgeführt. Dachrinnen und Fallrohre verlaufen überwiegend innenliegend. Die Flaschnerarbeiten sind augen- scheinlich überwiegend in Kupfer ausgeführt.
Geschossdecken:	Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss.

Kellergeschoss (Teilunterkellerung)

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Kellertreppe begangen und stellt sich mit Treppenpodest, Anschlussraum, Flur, Heizungsraum, Öltankraum, vier Kellerräumen und WC dar.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug belegt, älteren Datums und überwiegend stark schadhaft. Im Flur und im Kellerraum nach Westen wurden in der Vergangenheit augenscheinlich Rohrleitungen neu verlegt oder ausgetauscht, unfachmännisch ausgeführt und nicht wieder verschlossen.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen, überwiegend stark schadhaft; teilweise in Mauerwerk, unverputzt, ausgeführt. In den unteren Wandbereichen sind teilweise starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar; im Anschlussraum mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, älteren Datums. Im Raum WC raumhoch mit Steinzeug belegt, schadhaft.
Decken:	Überwiegend in Beton, gestrichen, ausgeführt; teilweise verputzt und gestrichen, schadhaft; im Anschlussraum und im Raum WC mit Holzpaneelen verkleidet. Im Deckenbereich sind teilweise starke Rückstände aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen erkennbar.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz, älteren Datums und schadhaft; Stahltür zum Heizungsraum; Stahlklappe zum Öltankraum.
Fenster:	Holzisolierglasfenster und -festelemente, teilweise mit Kunststoffaußenrollos, überwiegend schadhaft.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung, Fabrikat Viessmann, Typ Vitola bifferal, Baujahr 1987, im Heizungsraum.
Beheizung:	Teilweise mit Rippen- und Flachheizkörpern ausgeführt, älteren Datums.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, ohne Deckel, und Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser, jeweils schadhaft, im Raum WC.
Sonstiges:	Im Anschlussraum ist wandseitig ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen und FI-Schalter vorhanden, daneben ein Zählerkasten mit zwei Stromzählern sowie der Wasserhauptanschluss mit Wasserzähler, Druckminderer und Wasserfilter. Der Öltankraum war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden. Im Kellerraum nach Westen befindet sich wandseitig die Stromhauptübergabe.

Erdgeschoss

Wird über die Haustür begangen und stellt sich mit Windfang/Treppenhaus, WC, Diele, Abstellkammer, Küche, Wohnzimmer, Essbereich, Wintergarten, Flur, Bad/WC, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitszimmer dar.

Die tatsächliche Raumaufteilung weicht teilweise von den vorliegenden Planunterlagen ab. Der Essbereich stellt sich zum Wohnzimmer hin offen dar und wird von hier aus über Stufen nach oben erreicht. Zwischen Essbereich und Diele ist eine Zwischenwand vorhanden. Der Wintergarten ist in den vorliegenden Planunterlagen nicht dargestellt.

Vom Windfang aus kann über ein Türelement der Anbau südlich der Garage erreicht werden. Der Bereich war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht begangen werden.

Die Raumhöhe, gemessen in der Diele, beträgt zwischen ca. 2,39 und ca. 4,44 m.

Ausstattung

Fußböden:	Überwiegend mit Steinzeug, im Raum WC mit Natur-/Kunststein belegt, jeweils älteren Datums, teilweise schadhaft.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen; im Raum WC bis auf eine Höhe von ca. 2 m mit Steinzeug belegt; im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt; im Kinderzimmer verputzt und gestrichen; im Wohnzimmer teilweise mit Dämmplatten verkleidet. Im unteren Wandbereich sind teilweise starke Farb- und Putzabplatzungen aufgrund von Feuchtigkeitseindringungen vorhanden.
Schrägen und Decken:	Überwiegend mit Holzpaneelen verkleidet; im Bad/WC abgehängt, verputzt und gestrichen und mit Einbaustrahlern ausgeführt; im Bad/WC sind deckenseitig starke Schimmelspuren vorhanden.
Türen:	Überwiegend Zarge und Blatt in Holz mit Oberblende, im Bad/WC ohne Türgriff. In der Diele Türelement mit Seiten- und Oberblende, im Kinderzimmer mit Oberlicht. Holzisolierglasfenster, -schiebetür im Wohnzimmer.
Fenster und Terrassentüren:	Überwiegend Leichtmetallisolierglasfenster und -terrassentüren mit Schiebelementen und Kunststoffaußenrollen; Kunststoffisolierglasfenster im Bad/WC und im Wintergarten.
Beheizung:	Rippenheizkörper in der Küche und im Essbereich; Flachheizkörper im Kinderzimmer; Unterbodenradiatoren im Wohnzimmer; Rippenheizkörper und zusätzliche Radiatoren im Wintergarten; der Raum WC stellt sich unbeheizt dar; der Kachelofen im Wohnzimmer ist laut Auskunft nicht mehr in Benutzung.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, älteren Datums und schadhaft, im Raum WC; wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie und Waschbecken mit Warm- und Kaltwasser,

**Sanitärgegenstände
(Fortsetzung)**

jeweils auf einer Unterschränkapplikation, Dusche mit Glasabtrennung und freistehende Badewanne, älteren Datums, im Bad/WC.

Sonstiges:

Das Wohnzimmer wird von der Diele aus über vier Stufen nach unten erreicht. Von hier aus werden der Wintergarten und der Essbereich jeweils über Stufen nach oben begangen.

In der Diele ist wandseitig eine Klingel-/Wechselsprechanlage, älteren Datums und nicht mehr in Benutzung, montiert.

Zwischen Diele und Flur ist eine Abstellkammer vorhanden, welche beim Ortstermin versperrt war und vom Sachverständigen nicht besichtigt werden konnte.

Die in der Küche vorhandenen Küchenmöbel sind älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Das Schlafzimmer und das Arbeitszimmer waren zum Stichtag versperrt und konnten vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Im Wintergarten ist wandseitig ein Waschbecken montiert.

Dachgeschoss

Wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus über die Treppe und eine nachfolgende Tür, Zarge in Holz, ohne Türblatt, begangen und stellt sich mit Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer dar.

Ausstattung

Fußböden:

Überwiegend mit Steinzeug, im Schlafzimmer Textil auf Steinzeug belegt.

Wände:

Im Flur tapeziert, im Bad/WC mit Holz, Nut und Feder, verkleidet, in der Küche und im Schlafzimmer verputzt und gestrichen. In der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesenspiegel vorhanden.

Schrägen und Decken:

Mit Holz, Nut und Feder, verkleidet.

Türen:

Zargen und Blätter in Holz.

Fenster:

Kunststoffisolierglasfenster im Bad/WC; Leichtmetallisolierglasfenster in der Küche, beim Ortstermin defekt; Kunststoffisolierglasfenster, von außen vergittert, im Schlafzimmer.

Beheizung:

Überwiegend Rippenheizkörper, im Schlafzimmer laut Auskunft eingeschränkt funktionsfähig.

Sanitärgegenstände:

Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, laut Auskunft defekt, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Dusche mit Glasabtrennung und Einbaubadewanne im Bad/WC.

Sonstiges:

Im Flur befindet sich wandseitig ein Sicherungskasten mit wenigen Kippsicherungen und einem FI-Schalter. Weiterhin ist hier ein Hörer der Türöffner-/Wechsel-sprechanlage montiert, augenscheinlich schadhaft und laut Auskunft nicht mehr in Benutzung.

Das Wohnzimmer war beim Ortstermin verschlossen und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Garage mit Anbau

Das Gebäude wurde gemäß den vorliegenden Planunterlagen gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1973 errichtet. Vermutlich ca. Ende der 1980er Jahre wurde es um einen Anbau nach Süden erweitert. Am Wertermittlungsstichtag stellt sich das Gebäude eingeschossig, teilweise mit Satteldach, Eindeckung in Betondachsteinen, teilweise mit Flachdach, Dachhaut bekiest, dar. Der Bereich zwischen Wohnhaus und Garagenanbau ist augenscheinlich mit Plexiglasdoppelstegplatten überdeckt.

Die Garage wird an ihrer Nordseite über ein Holzschwingtor, älteren Datums, befahren. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.

Das Gebäude war beim Ortstermin versperrt und konnte vom Sachverständigen nicht besichtigt werden.

Beurteilung:

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1973 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung errichtet. Vermutlich ca. in den 1970er/1980er Jahren wurde es um einen Wintergarten erweitert. Bis auf einzelne Ausbesserungen – welche überwiegend unfachmännisch durchgeführt und nicht fertiggestellt wurden – wurden in der Vergangenheit überwiegend keine Renovierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist unterdurchschnittlich. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben. Die Garage wurde gemeinsam mit dem Wohnhaus ca. im Jahre 1973 errichtet. Ca. Ende der 1980er Jahre wurde es um einen Anbau nach Süden erweitert. Wie bereits erläutert, konnten weder die Garage noch der Anbau beim Ortstermin begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit zum Stichtag bekannt ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Gebäude ca. analog dem Wohnhaus darstellt.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich die Gebäude am Wertermittlungsstichtag in einem desolaten Gesamtzustand darstellen. Weiterhin entsprechen die Raumaufteilung und die Ausstattung des Wohnhauses nicht mehr den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes und modernes Wohnen.

Die baulichen Anlagen haben somit insgesamt das Ende ihrer technischen/wirtschaftlichen Restnutzungsdauer erreicht und sind abzubauen.

Am Wertermittlungsstichtag werden die Gebäude als dezentrale Asylunterkunft genutzt. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter Punkt „7. Besondere Sachverhalte“ im Gutachten verwiesen.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss	
Wohnfläche Erdgeschoss	187,85 m ²
Dachgeschoss	
Wohnfläche Dachgeschoss	61,44 m ²
Wohnfläche gesamt	249,29 m ²
Wohnfläche gesamt, gerundet	249,00 m²

