

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über das Grundstück in	92318 Neumarkt, Schwarzachweg 13a, 13b, 15
Bewertungsobjekt I	3 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Schwarzachweg 13a, Wohnfläche ca. 75 m², samt Kellerraum, je Nr. 20 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	348/10.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	240.000 €
Bewertungsobjekt II	Tiefgaragenstellplatz, Nr. 52 des Aufteilungsplans
Anteil am Grundstück	23,4/10.000 Miteigentumsanteil
Verkehrswert	17.000 €
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	11.11.2025
Auftraggeber	Amtsgericht Nürnberg
Aktenzeichen	9 K 129/25
Gutachten vom	20.02.2026

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

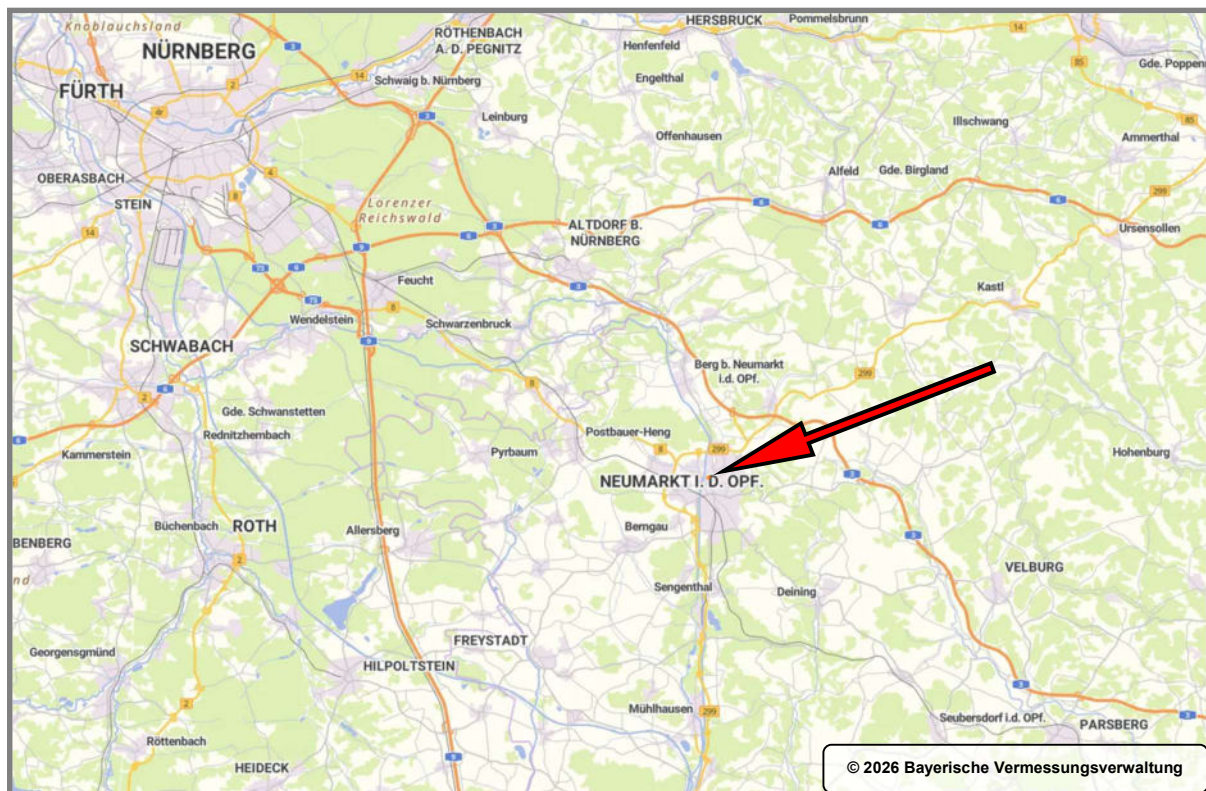
Die Stadt Neumarkt liegt ca. 40 km südöstlich von Nürnberg und ca. 70 km nordwestlich von Regensburg. Die große Kreisstadt ist wirtschaftliches Zentrum der nördlichen Oberpfalz und hat derzeit ca. 41.000 Einwohner.

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

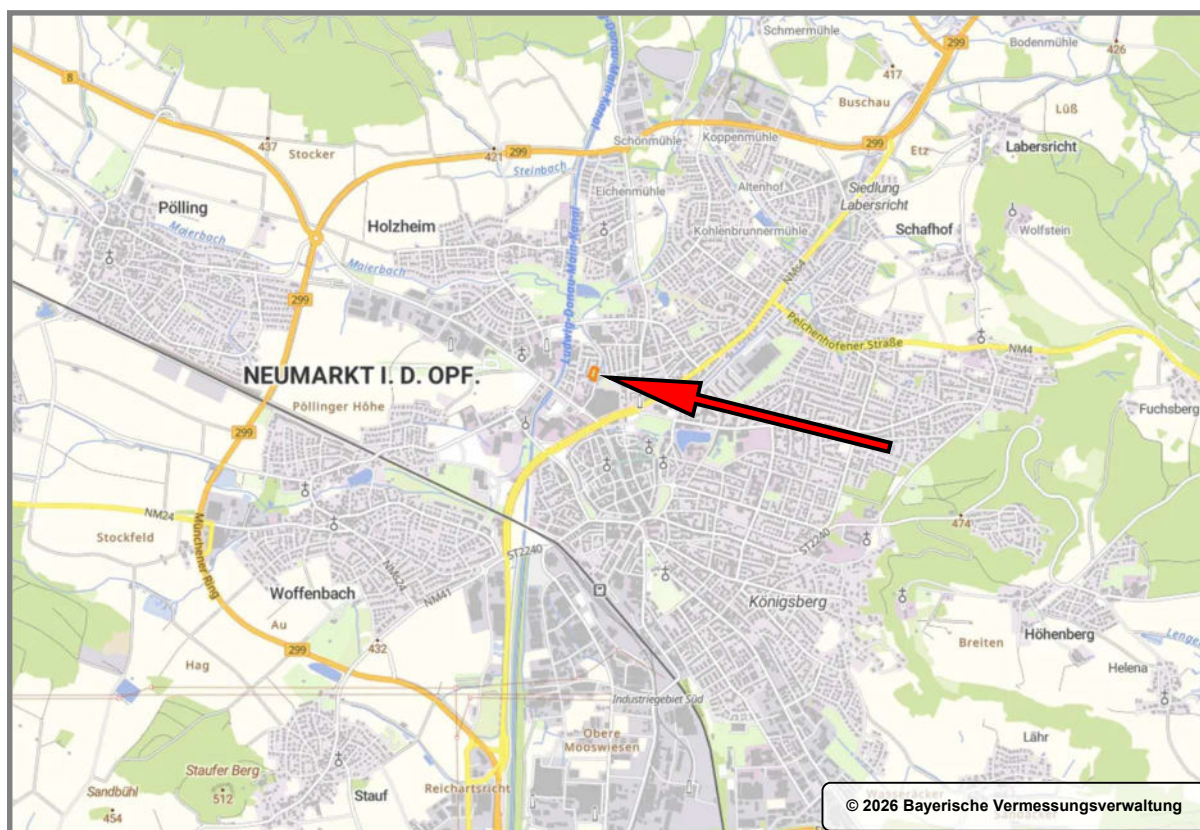
Das Grundstück befindet sich im Hauptort der Stadt Neumarkt i.d.OPf., ca. 600 m nördlich der Neumarkter Innenstadt (Rathaus), in einem Wohngebiet.

Das Grundstück liegt am Schwarzachweg, einer Anliegerstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich des Bewertungsgrundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen und Straßenbeleuchtung ausgebaut ist. Parkplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden, jedoch in geringer Anzahl.

Das Areal präsentiert sich überwiegend eben. Die Bebauung im Umfeld stellt sich überwiegend als Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern dar. Ca. 100 m südlich befindet sich das Einkaufszentrum NeuerMarkt. Ca. 600 m westlich ist das Klinikum Neumarkt i.d.OPf. positioniert.

Das Quartier ist infrastrukturell sehr gut erschlossen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, ebenso Kindergärten, Schulen, Ärzte und Zahnärzte.

Die Entfernung zur Anschlussstelle Neumarkt i.d.OPf. der Autobahn A 3 beträgt ca. 5,6 km. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Quartier über Bus- und Bahnlinien erreicht werden. Der Bahnhof Neumarkt i.d.OPf. liegt ca. 1,5 km südlich des Bewertungsgrundstücks, die Bushaltestelle „Neumarkt Landratsamt“ der Buslinien 561, 562, 572 und 573 ist ca. 280 m entfernt.



Zuschnitt

Das Grundstück, **Flurstück Nr. 1033/6**, hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **2.603 m²**.

Es hat nahezu die Form eines Rechtecks, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront zum Schwarzachweg (Nordost-/Südwestrichtung) beträgt ca. 75 m, die mittlere Tiefe in Südost-/Nordwestrichtung ca. 38 m.

Beschreibung

Das Grundstück grenzt mit seiner Ostseite an den Schwarzachweg, über welchen es auch erschlossen wird. Mit seinen übrigen Seiten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.

Auf dem Grundstück sind drei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage errichtet.

Der Zugang zu den Hauseingängen der Wohnhäuser erfolgt von der Straße offen über jeweils einen Fußweg, mit Zementsteinen, gepflastert.

Die Freiflächen sind überwiegend mit Rasen begrünt und mit Busch- und Pflanzwerk ausgeführt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Straße aus über eine Rampe zwischen den Gebäuden Schwarzachweg 13b und 15, teilweise mit Betonsteinen gepflastert, teilweise betoniert. Die Rampe ist mit einer Metallkonstruktion mit Wellblechauflage überdeckt, die Stützmauern sind massiv ausgeführt.

Das Grundstück ist nach Osten hin überwiegend offen ausgeführt, teilweise erfolgt die Einfriedung über einen hohen Metaldoppelstabmattenzaun mit Sichtschutz. Nach Süden ist das Grundstück mittels eines niedrigen Metaldoppelstabmattenzaun und einer Hecke eingefriedet, nach Westen augenscheinlich über Hecken sowie Busch- und Pflanzwerk.

Das Grundstück wurde am 13.07.1998 nach WEG aufgeteilt und Sondereigentum an 24 Wohnungen in drei Häusern, jeweils samt Kellerraum, sowie 30 Tiefgaragenstellplätzen begründet. Die Terrassen und die Gartenflächen sind den Erdgeschosswohnungen jeweils im Wege des Sondernutzungsrechts zugeordnet.

Mit Nachtrag vom 11.11.1998 wurden die Kellerräume der Einheiten Nrn. 6 und 7 getauscht.

Mit Nachtrag vom 23.04.1999 wurden die Einheiten Nrn. 13 bis 16 sowie Nrn. 21 bis 24 in jeweils sechs Einheiten [Nrn. 13 bis 16 (neu), 55 und 56 sowie Nrn. 21 bis 24 (neu), 57 und 58] aufgeteilt, sodass in der Wohnanlage insgesamt 28 Wohnungen vorhanden sind. Mit Nachtrag vom 08.06.1999 wurden die Kellerräume den neu gebildeten Einheiten zugeordnet.

Zudem wurden zwei neue Tiefgaragenstellplätze (Nrn. 59 und 60) geschaffen, sodass in der Wohnanlage insgesamt 32 Tiefgaragenstellplätze vorhanden sind.

Beurteilung:

Das Grundstück liegt im Hauptort der Stadt Neumarkt i.d.OPf., in einem Wohngebiet nördlich des Einkaufszentrums NeuerMarkt.

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

Die Wohnlage ist mit mittel bis gut einzustufen.



Gebäude

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1999 errichtet und stellt sich mit drei Mehrfamilienhäusern, jeweils mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und zwei Obergeschossen, dar.

Die zu bewertende Wohnung liegt im Gebäude Schwarzachweg 13a, auf welches sich die nachfolgende Beschreibung bezieht.

Das Gebäude verfügt über zwei Hauseingänge. Im Gebäude sind im Erd- und 1. Obergeschoss jeweils vier Wohnungen vorhanden, im 2. Obergeschoss zwei Wohnungen, gesamt somit 10 Wohnungen.

Der östliche Teil des Gebäudes, in welchem sich die zu bewertende Wohnung befindet, wird an der Nordseite des Gebäudes über ein Eingangselement in Kunststoff, linksseitig Haustür mit Glaseinlage, rechtsseitig Festelement mit Glaseinlagen und Briefkasten-/Klingel-/Wechselsprechanlage, begangen.

Die vertikale Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus. Im Treppenhausflur im Erdgeschoss ist der Fußboden mit Naturstein belegt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decken und Treppenuntersichten sind in Beton, verputzt und gestrichen, ausgeführt. Die Treppe stellt sich als Massivtreppe dar, Tritt- und Setzstufen mit Naturstein belegt, Geländer in Metall. Die Belichtung und Belüftung erfolgt im Treppenhaus über Kunststoffisoliertglasfenster.

Das Kellergeschoss wird vom Treppenhausflur im Erdgeschoss aus offen über die Treppe begangen. Von hier aus werden über Stahltüren die Schleuse zur Tiefgarage, der Hausanschlussraum und der Kellerflur sowie nachfolgend die Kellerräume, der Hausmeisterraum und der Trockenraum erreicht.

Der Kellerraum Nr. 20 ist wie in den vorliegenden Aufteilungsplänen dargestellt positioniert und wird vom Flur aus über eine Metalltür mit OSB-Platte als Türblatt begangen. Hier ist der Fußboden in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Deckenseitig verläuft ein Lüftungsschacht für die Tiefgarage. Die Belichtung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglaskellerfenster im Lichtschacht. Innenmaße: Breite ca. 1,48 m, Tiefe ca. 6,13 m, Höhe ca. 2,28 m.

Der Hausmeisterraum und der Hausanschlussraum waren beim Ortstermin verschlossen und konnten nicht begangen werden. Im Trockenraum ist der Fußboden in Zementestrich ausgeführt. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Die Decke ist in Beton, gestrichen, ausgeführt. Die Belichtung erfolgt über ein Kunststoffisoliertglaskellerfenster im Lichtschacht.

Der Heizungsraum für alle drei Wohnhäuser befindet sich im Gebäude Schwarzachweg 13b und konnte beim Ortstermin nicht begangen werden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen des WEG-Verwalters erfolgt die Beheizung über eine Gaszentralheizung, welche ca. im Jahre 2021 saniert wurde.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Mit einer Wärmedämmung ausgeführt, verputzt und gestrichen. Am 2. Obergeschoss ist das Gebäude zurückversetzt und mit einem Balkon ausgeführt.

Dach: Flachdach bzw. flach geneigtes Pultdach, Holzkonstruktion mit überhängenden Sparren, Dachhaut von unten nicht erkennbar, gemäß Baubeschreibung in Titanzinkblech ausgeführt. Die Dachrinnen und Fallrohre sind in verzinktem Stahlblech ausgeführt.

Geschossdecken: Stahlbeton

Beurteilung:

Die Wohnanlage wurde ca. im Jahre 1999 errichtet und stellt sich überwiegend im Status ihrer Gestehungszeit dar.

Das Gemeinschaftseigentum stellt sich – bis auf altersbedingte Abnutzungen – in einem überwiegend ordentlichen Gesamtzustand dar.

Der energetische Zustand des Gebäudes ist, bezogen auf das Baujahr, mit durchschnittlich einzustufen. Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Erdgeschoss, Wohnung Nr. 20

Die Wohnung wird vom Treppenhauseingang aus über eine Wohnungstür, Zarge und Blatt in Holz, begangen und stellt sich mit Diele, Bad/WC, Kinderzimmer, Küche, Wohn-/Esszimmer, Terrasse und Schlafzimmer dar.

Die Raumhöhe, gemessen in der Küche, beträgt ca. 2,47 m.

Ausstattung

Fußböden:	In der Diele, im Bad/WC und in der Küche mit Steinzeug, im Kinderzimmer und im Schlafzimmer mit Kork, im Wohn-/Esszimmer mit Parkett belegt.
Wände:	Überwiegend verputzt und gestrichen oder in Malerflies, gestrichen, ausgeführt, älteren Datums und teilweise schadhaft; im Bad/WC raumhoch mit Steinzeug belegt; im Wohn-/Esszimmer teilweise tapeziert, schadhaft; in der Küche ist im Bereich der Küchenmöbel ein Fliesen-spiegel vorhanden.
Decken:	Mit Raufaser tapeziert und gestrichen, älteren Datums und teilweise unfachmännisch ausgeführt.
Türen:	Überwiegend Zargen und Blätter in Holz; zum Wohn-/Esszimmer mit Lichtausschnitt ausgeführt, Glasscheibe fehlt; innenlaufende Holzschiebetür zur Küche.
Fenster/Terrassentüren:	Kunststoffisolierglassprossenfenster und -terrassentüren mit Kunststoffaußenrollos, in der Küche mit Insektenschutzgittern versehen.
Beheizung:	Überwiegend Flachheizkörper; elektrische Fußbodenheizung im Bad/WC, laut Auskunft am Wertermittlungstichtag defekt; in der Küche augenscheinlich ohne Beheizung.
Sanitärgegenstände:	Wandhängendes WC mit Einbauspülkasten, Einbabadewanne mit Duschabtrennung und Waschbecken mit Einhebelmischbatterie im Bad/WC.
Sonstiges:	In der Diele ist wandseitig der Hörer der Klingel-/Wechselsprechanlage montiert. Weiterhin befindet sich hier ein Sicherungskasten mit Kippsicherungen, Eltako-Schaltern und FI-Schalter.

Sonstiges (Fortsetzung)

Im Bad/WC ist wandseitig ein Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Die Terrasse ist mit Zementsteinen gepflastert und wird über eine an der Hauswand montierte Metallkonstruktion mit Glasauflage überdeckt.

Die in der Küche vorhandene Küchenzeile ist älteren Datums und ohne Wertrelevanz.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 52

Die Tiefgarage wird vom Wohnhaus aus über eine Schleuse und zwei Stufen nach unten erreicht.

In der Tiefgarage stellt sich der Fußboden in Zementestrich dar. Die Wände, die Stützen und die Decke sind verputzt bzw. in Beton, gestrichen, ausgeführt. Deckenseitig ist eine Lüftungsanlage montiert.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 52 ist wie in den Plänen dargestellt positioniert. Die Durchfahrtsbreite zwischen Stütze und Wand beträgt ca. 2,48 m.

Beurteilung:

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und verfügt über einen eigenen Gartenanteil mit Terrasse nach Süden. Ein Kellerraum ist zugeordnet, ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Der Wohnwert ist mit überwiegend mittel einzustufen.

Modernisierungen im Gemeinschafts- und Sondereigentum wurden – bis auf die Sanierung der Heizungsanlage ca. im Jahre 2021 – in der Vergangenheit augenscheinlich nicht durchgeführt.

Die Wohnung stellt sich insgesamt in einem abgewohnten Zustand dar. Wand- und Deckenbeläge sind teilweise schadhaft. Ein Instandhaltungs- und Reparaturrückstau ist vorhanden.

Der Stellplatz stellt sich als gewöhnlicher Tiefgaragenstellplatz dar.

Wohnflächenberechnung	
Erdgeschoss, Wohnung Nr. 20	
Wohnfläche Wohnung Nr. 20	74,52 m²
Wohnfläche Wohnung Nr. 20 gerundet	75,00 m²

