SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
Völkel

Harry Völkel
Immobilienwirt (Dipl. DIA)
Staatl. gepr. Betriebswirt
Unterer Markt 12
90518 Altdorf

Telefon: 09187/904219
Telefax: 09187/904212
E-Mail: mail@voelkel.net
Internet: www.voelkel.net

Zusammenfassung des Verkehrswertgutachtens



über Grundstücke in	**92348 Berg bei Neumarkt in der Oberpfalz**
Objekt I	**Kettenbacher Weg 6, Wohngrundstück, Größe 420 m²**
Bebauung	**Zweifamilienhaus, Garage**
Verkehrswert	**295.000 €**
Objekt II	**Kettenbacher Weg 6a, Gemischt gen. Grundstück, Größe 1.034 m²**
Bebauung	**Einfamilienhaus, Dreifachgarage, Stallscheune**
Verkehrswert	**550.000 €**
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	**28.04.2025**

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

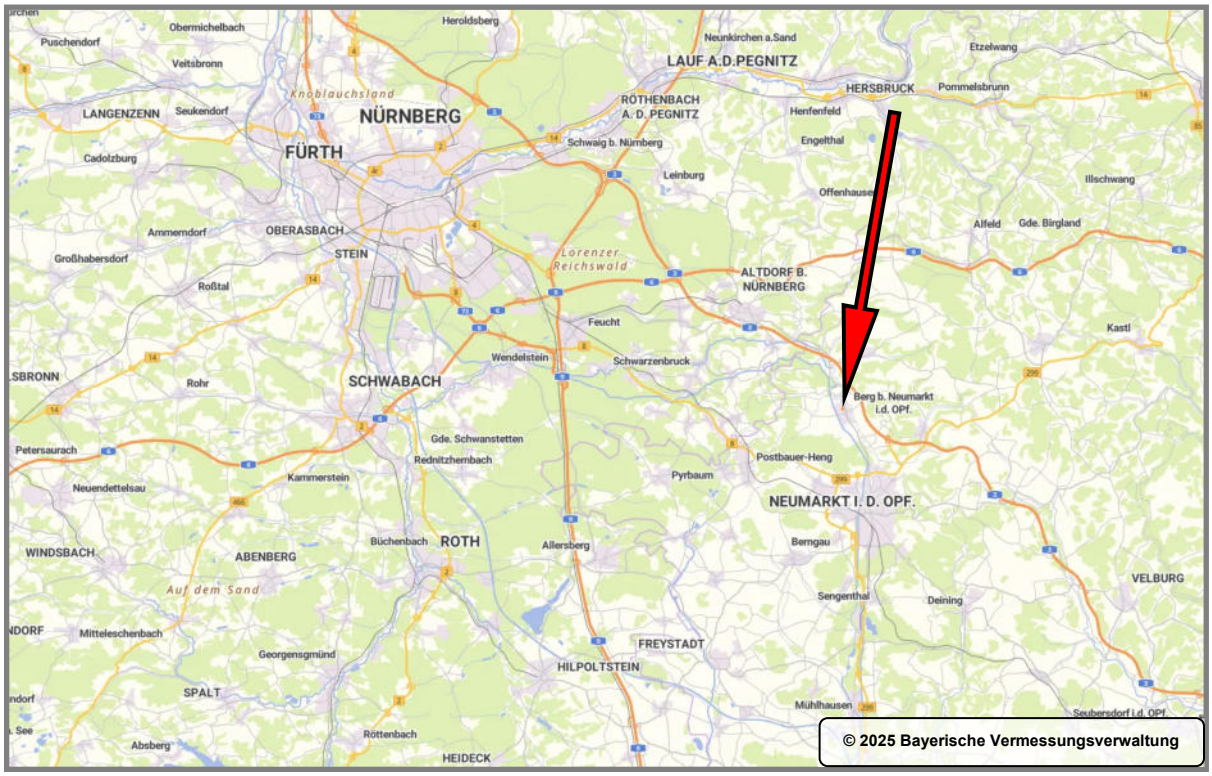
Amtsgericht Nürnberg
Geschäftszeichen 9 K 175/24

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

Grundstücke

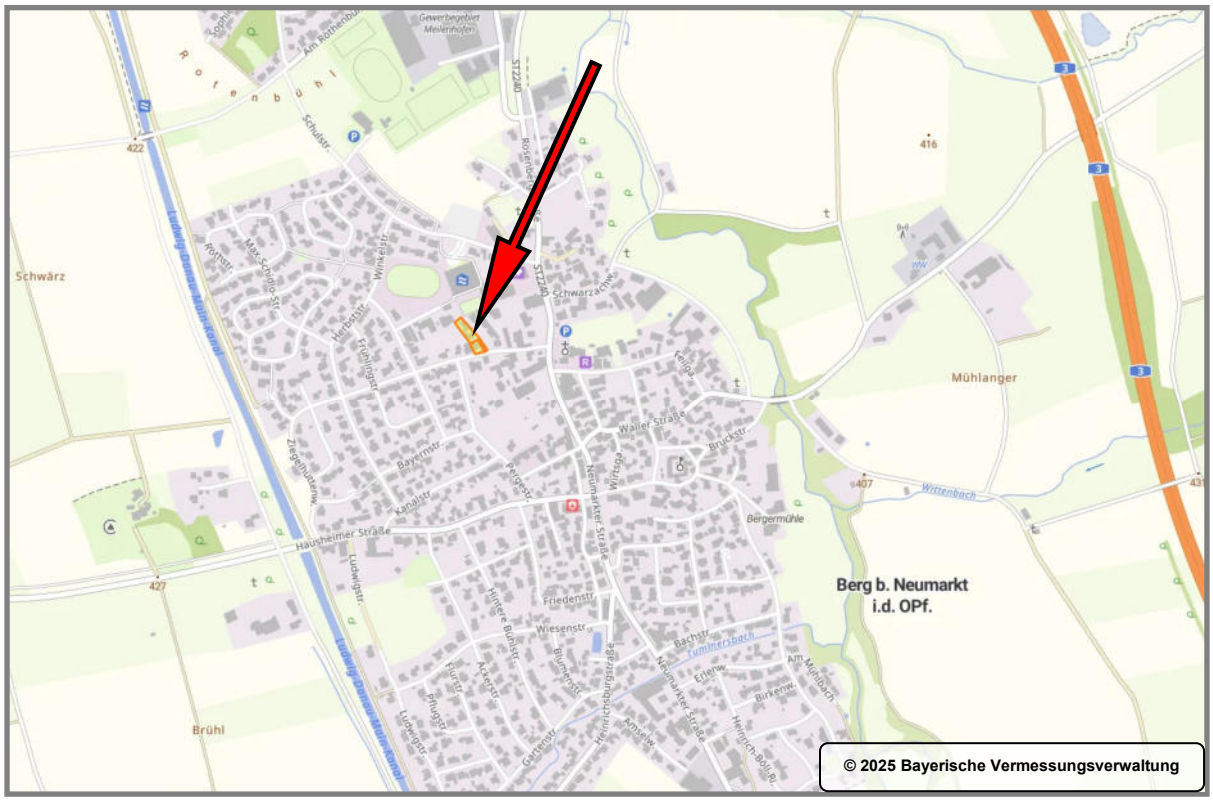
Makrolage

Die Gemeinde Berg liegt im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. Sie entstand aus den früheren Kommunen Berg, Hausheim, Loderbach, Oberölsbach, Sindlbach, Stöckelsberg und Häuselstein. Heute ist Berg mit 34 Ortsteilen, 65 km² Fläche und ca. 8.000 Einwohnern eine der größten Gemeinden im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. Das zuständige Landratsamt befindet sich in Neumarkt.
Berg liegt ca. 35 km von Nürnberg und ca. 6 km von Neumarkt entfernt.
Durch zwei Autobahnanschlussstellen, Oberölsbach und Neumarkt, hat Berg eine gute Verkehrsanbindung nach Nürnberg und Regensburg. Der ÖPNV mit Bus und Bahn erschließt Berg von Neumarkt und Altdorf her und ist Teil des Verkehrsverbundes im Großraum Nürnberg.
Die Gemeinde verfügt über eine Grund- und Mittelschule in Berg, eine Grundschule in Sindlbach, eine Doppelturnhalle mit Hallenbad in Berg, je einen Kindergarten in Berg, Loderbach, Sindlbach und Unterölsbach sowie eine Gemeindebücherei in Berg. Das kirchliche Leben ist in fünf Pfarreien organisiert.
Weiterhin befinden sich in der Gemeinde vier Ärzte der Allgemeinmedizin, drei Zahnärzte, eine Apotheke, ein Alten- und Pflegeheim, zwei Geldinstitute, zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe.



Mikrolage

Die Grundstücke liegen im Hauptort, ca. 300 m westlich des Rathauses, am Kettenbacher Weg.
Der Kettenbacher Weg ist eine Ortsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, welche im Bereich der Bewertungsgrundstücke asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, ohne Bürgersteige, ausgebaut ist.
Die Bebauung im Umfeld stellt sich mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern, der Grund- und Mittelschule mit Hallenbad sowie einer Hofstelle dar.



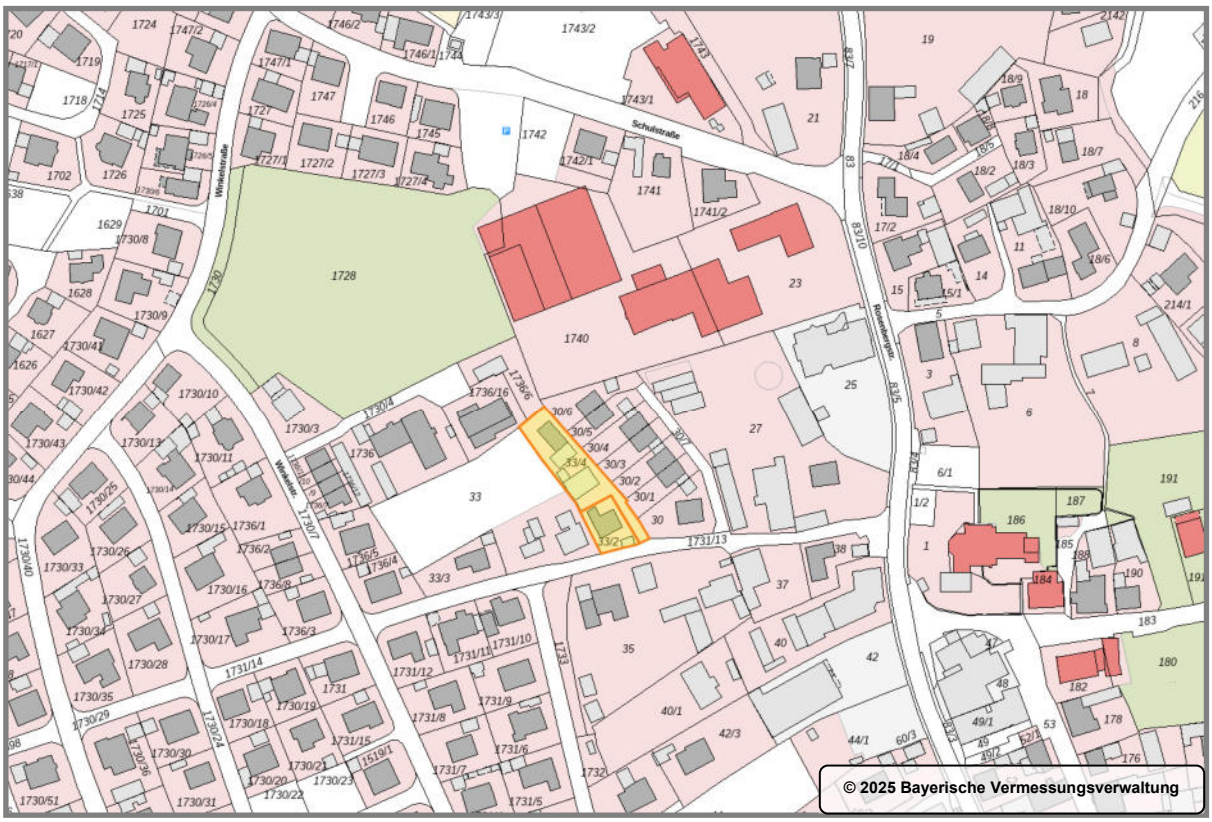
Beschreibung

<u>Die Grundstücke konnten nur teilweise, von der Straße aus, besichtigt werden!</u>

Wohngrundstück, FlNr. 33/2
Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **420 m²**.
Es hat in etwa die Form eines Rechtecks bzw. Trapezes, siehe Lageplan. Die Breite an der Straßenfront (West-/Ostrichtung) beträgt ca. 19 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 22 m.
Das Grundstück grenzt mit seiner Südseite an den Kettenbacher Weg, mit seiner Westseite an ein bebautes Nachbargrundstück und im Osten und Westen an das Flurstück Nr. 33/4, über welches es auch erschlossen wird.
Das Grundstück ist überwiegend eben und liegt auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.
Auf dem Grundstück ist ein freistehendes Wohnhaus und – in südlicher Grenzbebauung – eine Garage errichtet.
Zur Straße und nach Osten ist das Grundstück mit einem Holzzaun auf einem Betonsockel eingefriedet, nach Westen – soweit erkennbar – mit einem Holzzaun.
Die Freifläche im Süden ist mit Rasen und etwas Busch- und Pflanzwerk begrünt. Nahe der Südwestecke befindet sich ein Gartenhäuschen, einfache Holzkonstruktion.

Gemischt genutztes Grundstück, FlNr. 33/4
Das Grundstück hat gemäß Grundbuch einen Flächeninhalt von **1.034 m²**.
Es hat im Norden in etwa die Form eines Rechtecks bzw. Trapezes, siehe Lageplan, im Süden ist eine Zufahrt vorhanden. Die mittlere Breite (West-/Ostrichtung) des Nordteils beträgt ca. 18 m, die mittlere Tiefe in Nord-/Südrichtung ca. 50 m. Die Zufahrt hat eine mittlere Breite von ca. 5 m und eine Tiefe von ca. 25 m.
Das Grundstück grenzt mit seiner Zufahrt an den Kettenbacher Weg, über welchen es auch erschlossen wird. Im Westen, Norden und Osten grenzt es an bebaute Nachbargrundstücke.
Das Grundstück ist – soweit von der Straße aus erkennbar – überwiegend eben und auf dem Höhenniveau der angrenzenden Straße.
Auf dem Grundstück ist – teilweise in westlicher Grenzbebauung – eine Stallscheune errichtet, im Norden ein freistehendes Wohnhaus mit südlich angebauter Dreifachgarage.
Die Zufahrt und der Bereich zwischen den Gebäuden und der Ostgrenze ist – soweit erkennbar – mit Zementverbundsteinen gepflastert. Die weiteren Grundstücksbereiche konnten nicht eingesehen werden.

Beurteilung:
Die Grundstücke liegen in der Gemeinde Berg, nahe dem nördlichen Ortsrand, zwischen der Ortsdurchgangsstraße (Staatsstraße 2240) im Osten und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Westen.
Soweit von der Straße aus erkennbar, stellen sich die Freiflächen des Flurstücks Nr. 33/2 gärtnerisch angelegt und in einem ordentlichen Gesamtzustand dar.
Das Hinterliegergrundstück Flurstück Nr. 33/4 konnte von der Straße aus weit überwiegend nicht eingesehen werden.
Die Wohnlage ist mit überwiegend mittel einzustufen. Nachteilig ist der Zuschnitt des Grundstücks Flurstück Nr. 33/4.





Gebäude

Die Gebäude konnten nur teilweise, von der Straße aus, besichtigt werden!

Wohnhaus auf Flurstück Nr. 33/2

Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Gemäß den historischen Karten der Bayerischen Vermessungsverwaltung, dürfte es ca. Mitte der 1950er Jahre errichtet worden sein. Im Jahre 1979 wurde vom Landratsamt Neumarkt ein Wohnhausum- und -anbau genehmigt.
Nach den vorliegenden Bauunterlagen stellt sich das Gebäude teilunterkellert mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss dar.
Es wird an seiner südlichen Traufseite über vier Steinstufen und eine nachfolgende Haustür begangen. Eine Eingangsüberdachung ist nicht vorhanden.
Gemäß den vorliegenden Plänen erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes über ein Treppenhaus vom Keller- bis zum Obergeschoss.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen.
Fenster:	Augenscheinlich Kunststoffisolierglasfenster mit Außenrollos.
Dach:	Satteldach, Firstrichtung West-/Ost, am Anbau Nord-/Süd, Eindeckung augenscheinlich in Formziegeln. Dachrinnen und Fallrohre in Kupfer.
Geschossdecken:	Massivdecken

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung wie folgt dar:

KG: Flur, Kellerraum, Heizungsraum und Öllagerraum (Tankinhalt 6.000 Liter gem. Eintrag im Plan), Kellerraum im Anbau mit Außentreppe nach Westen.
EG: Windfang, Diele, Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche und Bad/WC, Schlafzimmer im Anbau.
OG: Abstellraum, Diele, Wohnzimmer, zwei Kinderzimmer, Küche und Bad/WC, Schlafzimmer mit Balkon im Anbau.

Garage auf Flurstück Nr. 33/2

Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt, sie dürfte in den vergangen ca. 5 Jahren in Massivbauweise errichtet worden sein und stellt sich eingeschossig mit Flachdach, Dachhaut soweit erkennbar in Trapezblechen, dar. Die Fassaden sind verputzt und gestrichen.
Die Befahrung erfolgt über ein zweiflügeliges Holztor von der Zufahrt des Flurstücks Nr. 33/4 aus.

Beurteilung der Gebäude des Grundstücks FlNr. 33/2:
Bei einem Baujahr ca. 1955 ist das Wohnhaus am Bewertungsstichtag rd. 70 Jahre alt, der Anbau wurde vor ca. 46 Jahren errichtet.
Ob die Wohnungen im Erd- und im Dachgeschoss jeweils in sich abgeschlossen sind, ist aus dem Planmaterial nicht entnehmbar.
Wie bereits erläutert, konnte das Wohnhaus nicht begangen werden, so dass weder die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.
Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit unterdurchschnittlich eingeschätzt.
Eine Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Die Garage ist neueren Datums, wobei der Übergangsbereich der Wände zum Flachdach nicht abschließend fertiggestellt wurde. Das Tor stellt sich als einfaches Brettertor dar.

Einfamilienhaus mit Dreifachgarage auf Flurstück Nr. 33/4

Das Gebäude wurde ca. im Jahre 2018 als Einfamilienhaus mit Erd- und Obergeschoss samt südlich angebauter, eingeschossiger Dreifachgarage errichtet. Eine Unterkellerung ist nicht vorhanden.
Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an dessen östlicher Traufseite, die Garage wird von Süden aus befahren.
Gemäß den vorliegenden Plänen erfolgt die vertikale Erschließung des Gebäudes über eine Treppe vom Erd- bis zum Obergeschoss.

Konstruktiver Aufbau

Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Verputzt und gestrichen, Wohnhaus mit äußerer Wärmedämmung.
Fenster:	Nicht bekannt.
Dach:	Flach geneigtes Satteldach, Firstrichtung Nord-/Süd, am Wohnhaus, Flachdach auf der Garage. Ausführung der Dachrinnen und Fallrohre nicht bekannt.
Geschossdecken:	Massivdecken

Nach den vorliegenden Planunterlagen stellt sich die Raumaufteilung des Wohnhauses wie folgt dar:

EG: Flur, Wohn-/Ess-/Kochbereich, Terrasse, Büro, Hauswirtschaftsraum und WC.
OG: Flur, Schlafzimmer, Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer und Bad/WC.

Nach den vorliegenden Planunterlagen wird die Garage über zwei Tore befahren und bietet Platz für drei PKW. An der Westseite ist ein Technikraum vorhanden.

Stallscheune auf Flurstück Nr. 33/4

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Im Jahre 1958 wurde der „Einbau einer Stallung in bestehende Scheune“ vom Landratsamt Neumarkt/Opf. genehmigt.
Es wird daher von einer Stallscheune mit Erd- und Dachgeschoss, nicht unterkellert, ausgegangen.

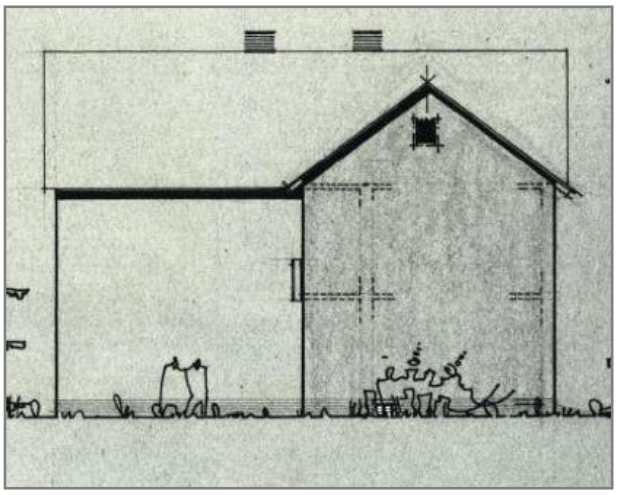
Beurteilung der Gebäude des Grundstücks FlNr. 33/4:
Bei einem Baujahr ca. 2018 sind Wohnhaus und Dreifachgarage am Bewertungsstichtag rd. sieben Jahre alt.
Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nicht begangen werden, so dass weder der Fertigstellungsgrad, die tatsächliche Raumaufteilung, die Ausstattung noch die Beschaffenheit bekannt sind.
Der energetische Zustand des Gebäudes wird mit überdurchschnittlich eingeschätzt. Ob eine Barrierefreiheit gegeben ist, ist nicht bekannt.

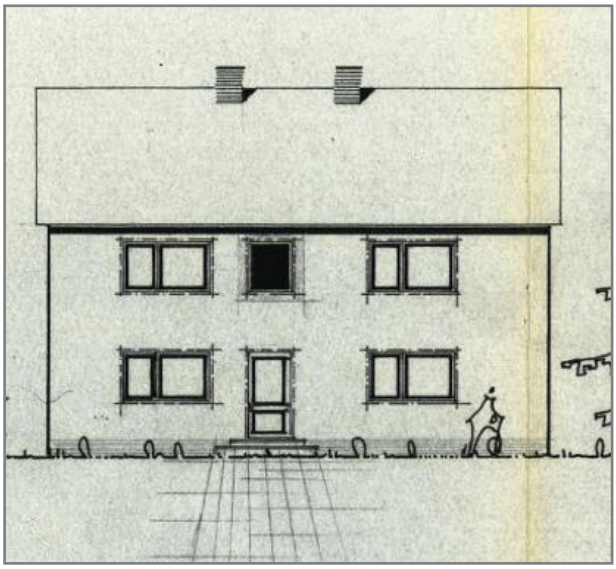
Die Stallscheune ist älteren Datums, wobei weder die aktuelle Art der Nutzung, die Ausstattung und die Beschaffenheit bekannt sind.

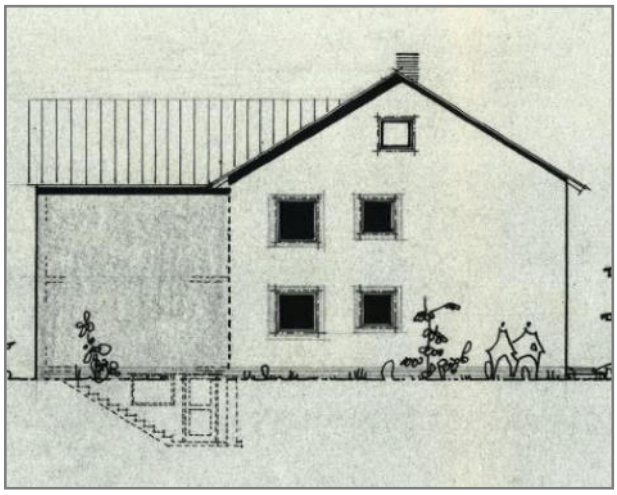
Wohnflächenberechnung - Wohnhaus auf FlNr. 33/2	
Wohnfläche Erdgeschoss	100,10 m²
Wohnfläche Obergeschoss	103,14 m²
Wohnfläche gesamt	203,24 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**203,00 m²**

Wohnflächenberechnung - Wohnhaus auf FlNr. 33/4	
Wohnfläche Erdgeschoss	80,94 m²
Wohnfläche Obergeschoss	74,01 m²
Wohnfläche gesamt	154,95 m²
Wohnfläche gesamt, gerundet	**155,00 m²**

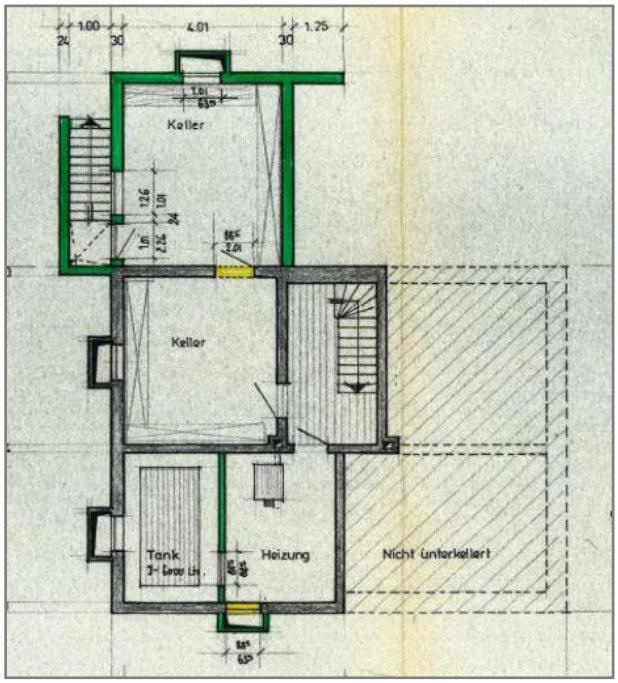
FlNr. 33/2, Kettenbacher Weg 6:

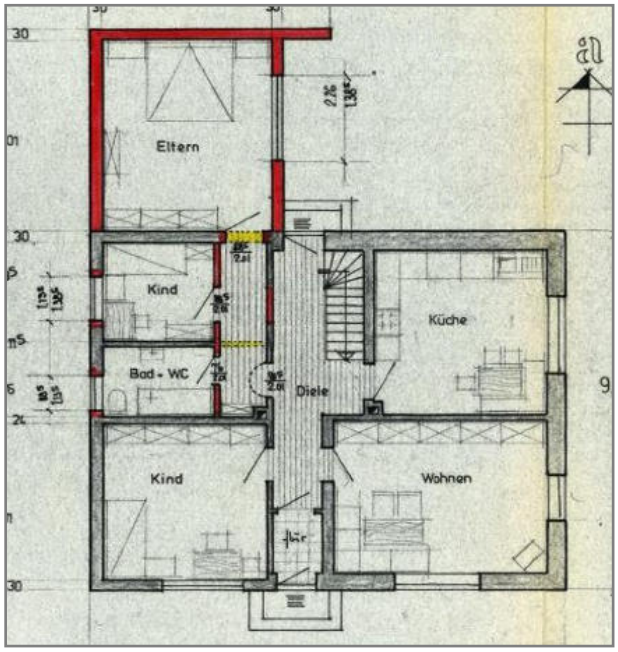


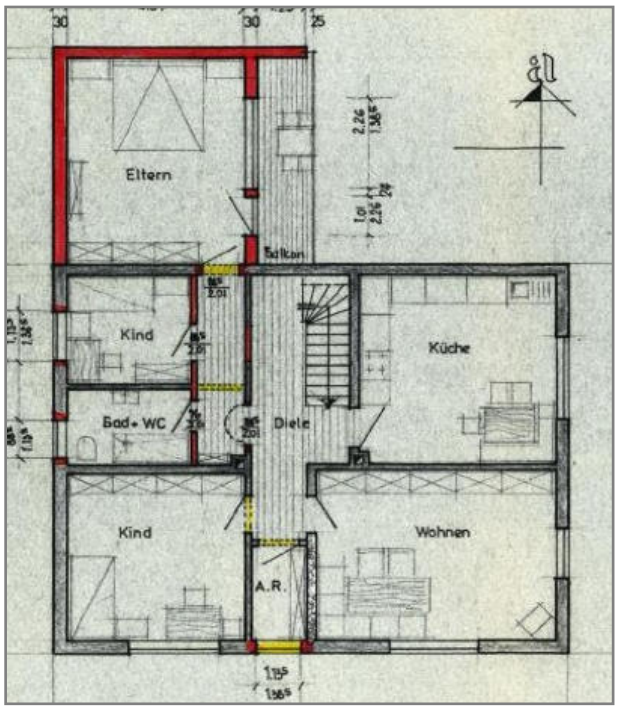




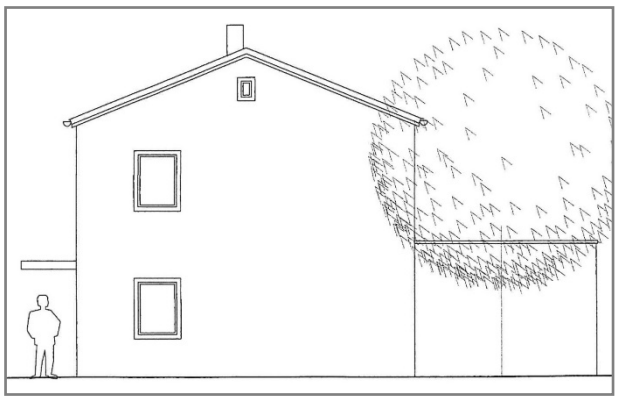


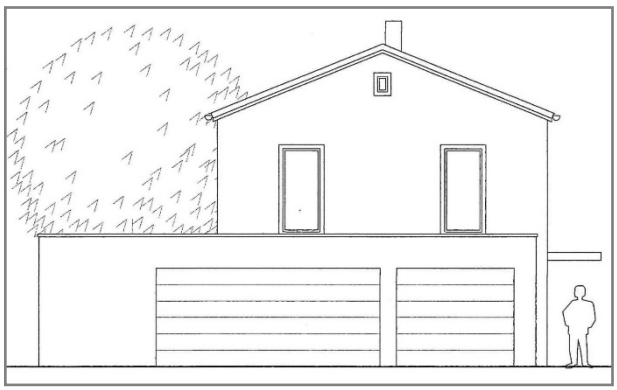




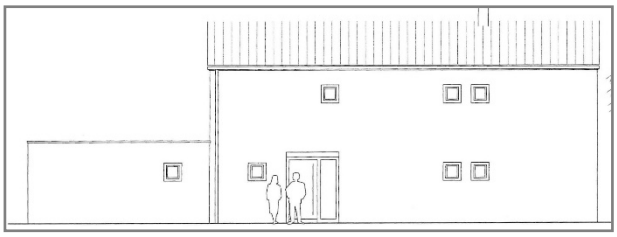


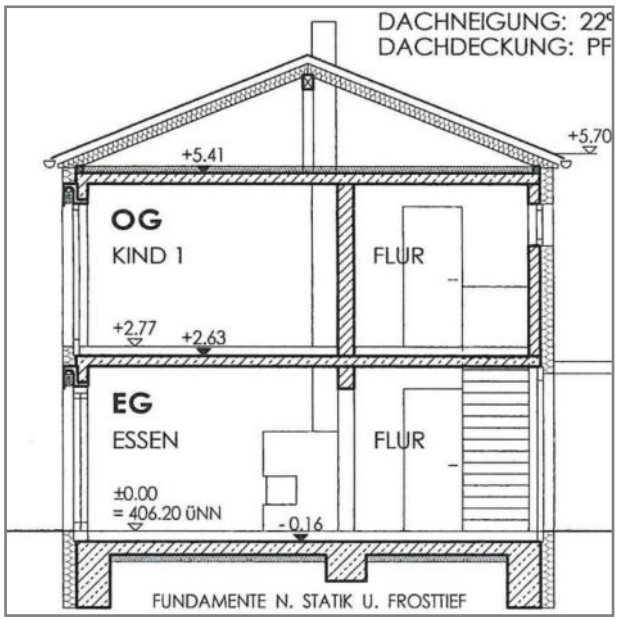
FlNr. 33/4, Kettenbacher Weg 6a:

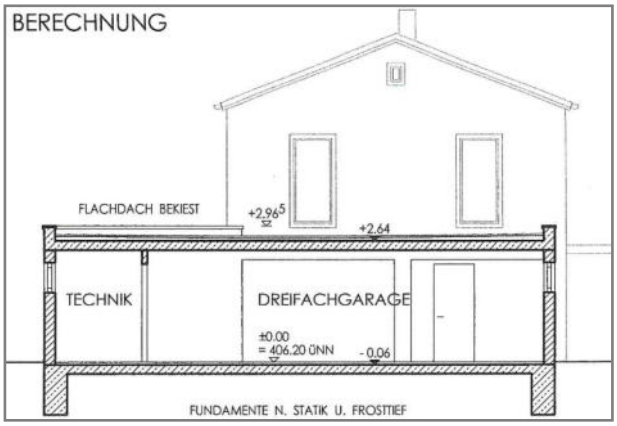


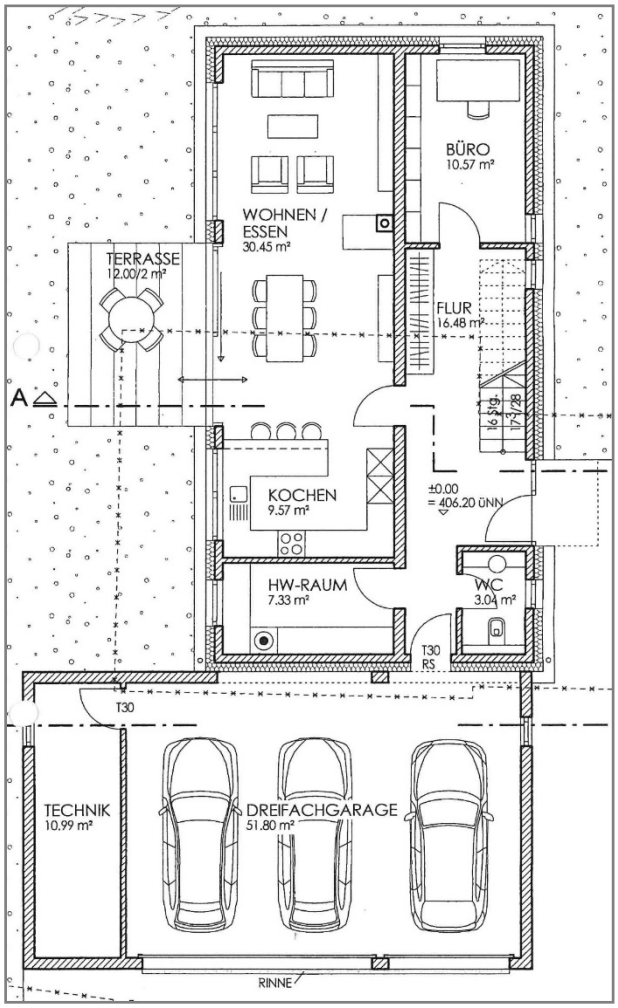


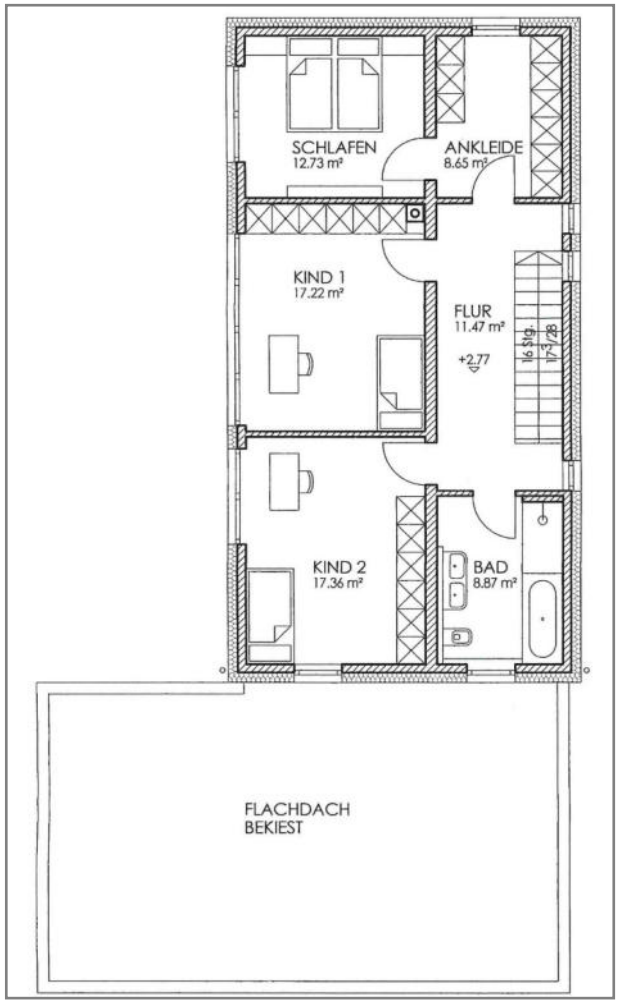





DACHNEIGUNG: 22°
DACHDECKUNG: PF
+5.70
+5.41
OG
KIND 1
FLUR
+2.77
+2.63
EG
ESSEN
FLUR
±0.00
= 406.20 üNN
- 0.16
FUNDAMENTE N. STATIK U. FROSTTIEF


BERECHNUNG
FLACHDACH BEKIEST
+2.96
+2.64
TECHNIK
DREIFACHGARAGE
±0.00
= 406.20 üNN
- 0.06
FUNDAMENTE N. STATIK U. FROSTTIEF


BÜRO
10.57 m²
WOHNEN /
ESSEN
30.45 m²
TERRASSE
12.00/2 m²
FLUR
16.48 m²
A
KOCHEN
9.57 m²
±0.00
= 406.20 üNN
HW-RAUM
7.33 m²
WC
3.04 m²
T30
RS
T30
TECHNIK
10.99 m²
DREIFACHGARAGE
51.80 m²
RINNE


SCHLAFEN
12.73 m²
ANKLEIDE
8.65 m²
KIND 1
17.22 m²
FLUR
11.47 m²
+2.77
KIND 2
17.36 m²
BAD
8.87 m²
FLACHDACH
BEKIEST



Kettenbacher Weg, Blick nach Osten



**Blick vom Kettenbacher Weg aus nach
nach Nordosten auf die Bewertungsgrundstücke**