

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

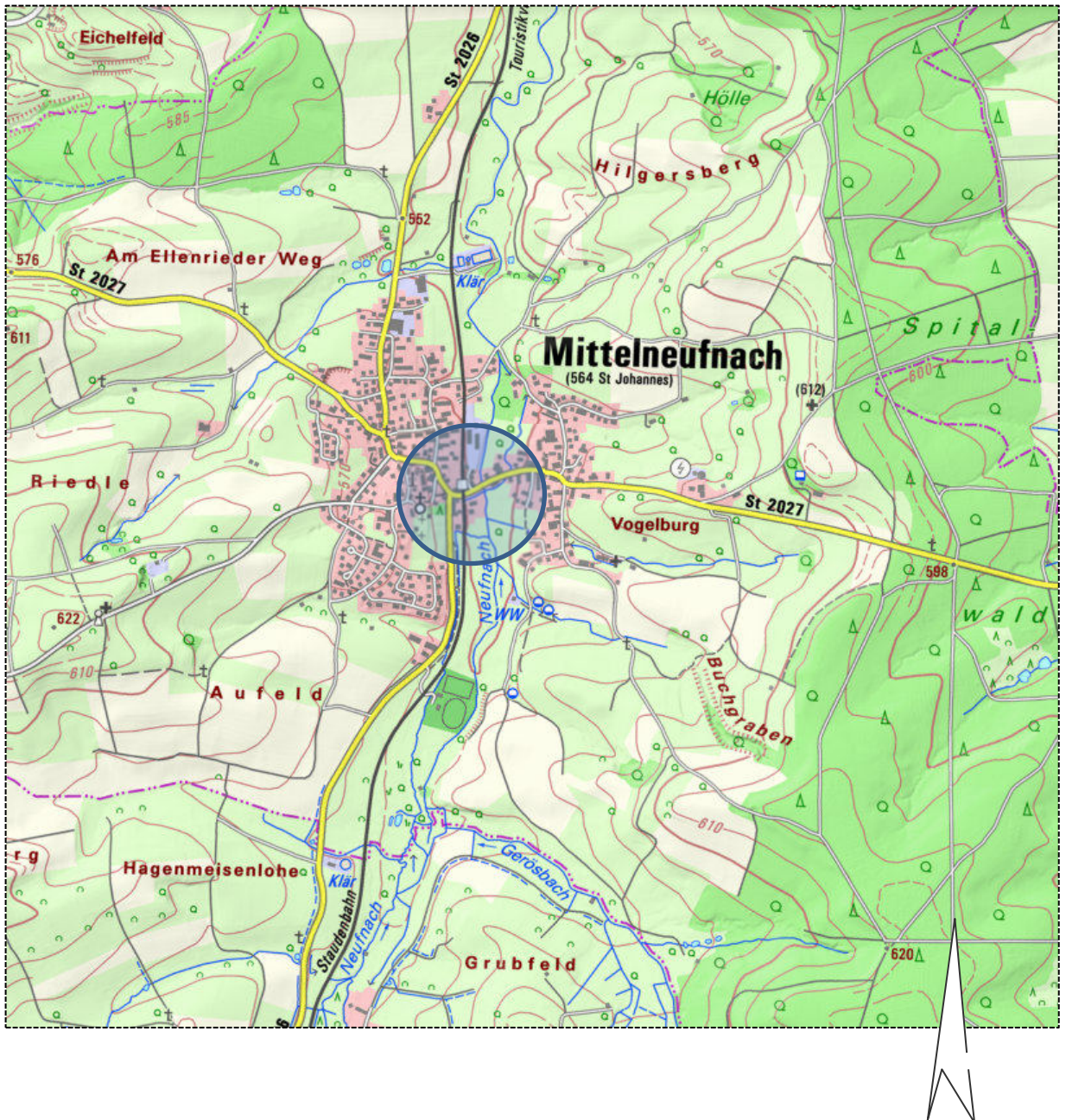
Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Objekte	in 86868 Mittelneufnach, Schwabmünchner Str. 8 a) $\frac{3}{4}$ Miteigentumsanteil an dem mit einem zweifamilienhausähnlichen Gebäude bebauten Grundstück, Gemarkung Mittelneufnach, Flurstück 143/3 b) $\frac{1}{4}$ Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück c) Unbebautes Grundstück, Gemarkung Mittelneufnach, Flurstück 143/6
Makrolage	- Kleine, landschaftlich attraktiv gelegene Gemeinde, allerdings ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion im südwestlichen, deutlich ländlich geprägten Raum des Landkreises Augsburg (Regierungsbezirk Schwaben)
Mikrolage	- Zentrale Lage an der Staatsstraße 2027 und dem Bahnhof der nur selten genutzten Staudenbahn - Mischgebietsartige Umgebungsbebauung - Zusammenfassend: inhomogene Wohnlagenqualität
Grundstück	- Flurstück 143/6: 12 m² (Zufahrtsgrundstück) - Flurstück 143/3: relativ groß mit 2.371 m² (bebautes Grundstück); nördlich über den Mühlbach und östlich über die Neufnach gefasst - Bauplanungsrecht richtet sich insbesondere im westlichen Bereich nach § 34 BauGB (Innenbereich) - Lage in einem wassersensiblen Bereich - Nur punktartige Erschließung über eine Brücke über den Mühlbach, wobei die Erschließung, rechtlich gesehen, „verworren“ ist
Gebäude	- Zweifamilienhausähnliches Wohngebäude auf Flurstück 143/3 - KG, EG, ausgebautes DG, Dachspitz - Baujahr ca. 1940; etliche Modernisierungen vor ca. 6 Jahren - Unauffällige äußere Erscheinungsform - Massivbauweise - Ca. 250 m² WF - Für heutige Wohnverhältnisse nur noch eingeschränkt gängige grundrissliche Konzeption; nicht mehr den heutigen energetischen Standards entsprechend; Barrierefreiheit im Wesentlichen nicht gewährleistet; keine Garagen - Mittlerer, zu einfach tendierender Ausstattungsstandard - Trotz durchgeführter Modernisierungen z.T. Reparaturstau vorhanden
Verkehrswerte	a) 305.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2024) b) 80.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2024) c) 1 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 16.10.2024)

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Lokaler Übersichtsplan¹



¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

¹ Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Luftbildausschnitt¹

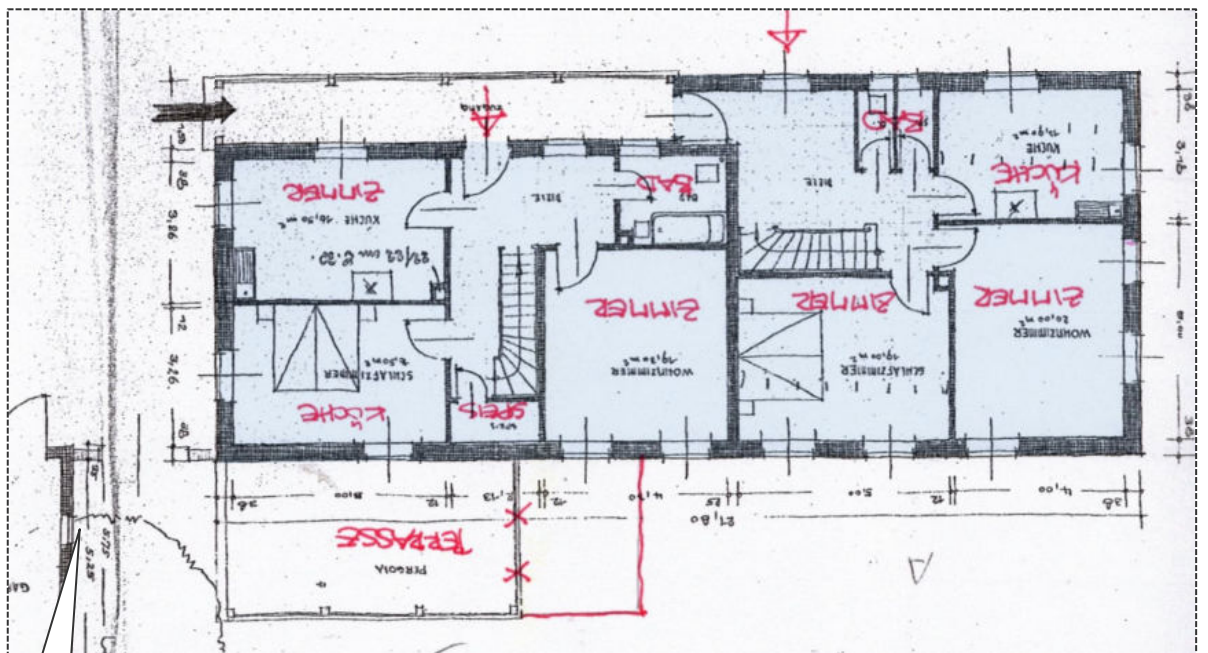
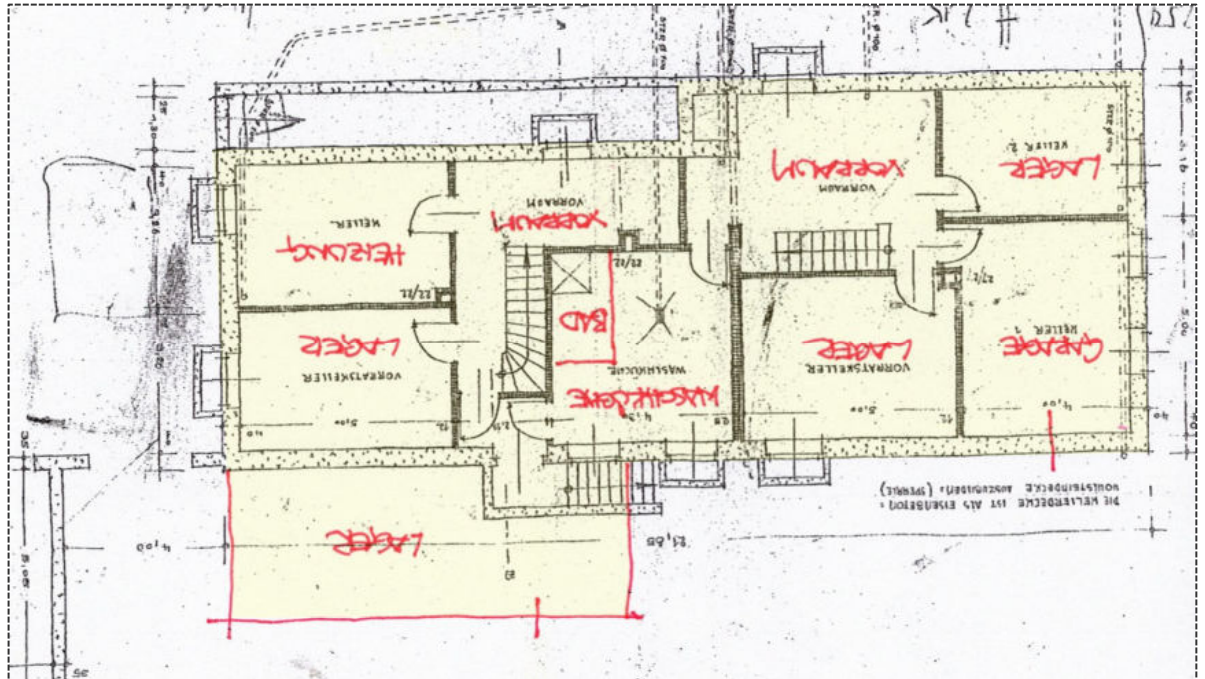


¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Grundriss Kellergeschoss¹



Grundriss Erdgeschoss

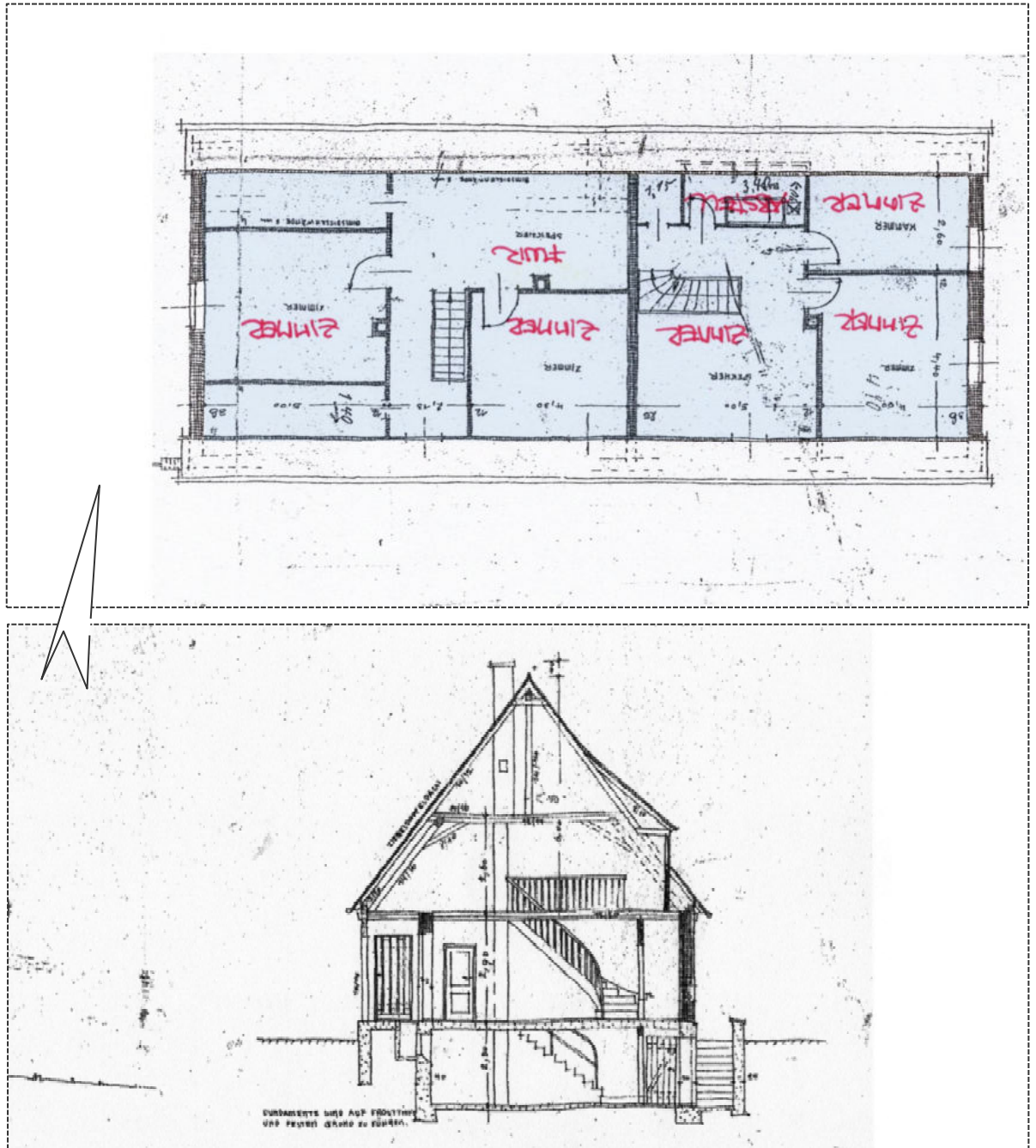
¹ Da keine Plangrundlagen hinsichtlich der aktuellen, grundrisslichen Konzeption vorliegen, wurden die vorgefundenen Änderungen seitens des Verfassers des Gutachtens grob überschlägig in die Altpläne eingetragen („rot“-Eintragungen).

Um eine Kompatibilität der nicht genordneten Grundrisse mit dem immer genordneten Lageplan zu erreichen, wurden die Grundrisse um 180° gedreht.

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Grundriss Dachgeschoss¹



Schnitt

¹ Da keine Plangrundlagen hinsichtlich der aktuellen, grundrisslichen Konzeption vorliegen, wurden die vorgefundenen Änderungen seitens des Verfassers des Gutachtens grob überschlägig in die Altpläne eingetragen („rot“-Eintragungen).

Um eine Kompatibilität des nicht genordeten Grundrisses mit dem immer genordeten Lageplan zu erreichen, wurde der Grundriss um 180° gedreht.

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Städtebauliches Umfeld



Blick von Norden auf die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück



Zufahrt auf das Bewertungsgrundstück



Das Wohnhaus auf dem Bewertungsgrundstück



Blick von Süden auf das Wohnhaus



Blick von Südosten auf das Wohnhaus



Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Blick von Nordosten auf das Wohnhaus



Zugang zur westseitigen Wohnung



Eingang zur ostseitigen Wohnung



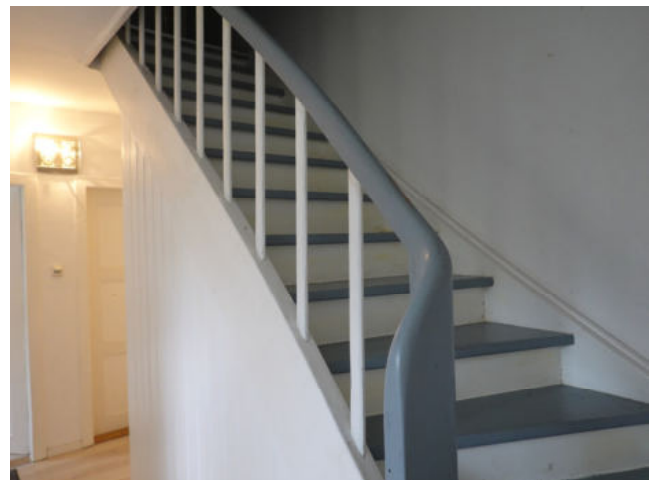
Beispiel Ausstattungsstandard der Bäder



Beispiel Ausstattungsstandard der Bäder



Beispiel Ausstattungsstandard der Treppen



Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 4/24

Beispiel Ausstattungsstandard der Aufenthaltsräume im Wohnhaus (Böden, Wände, Türen)



Ausbau des Dachspitzes



Neuer Wärmeezeuger



Altes Bad im KG



Waschküche im KG

