

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

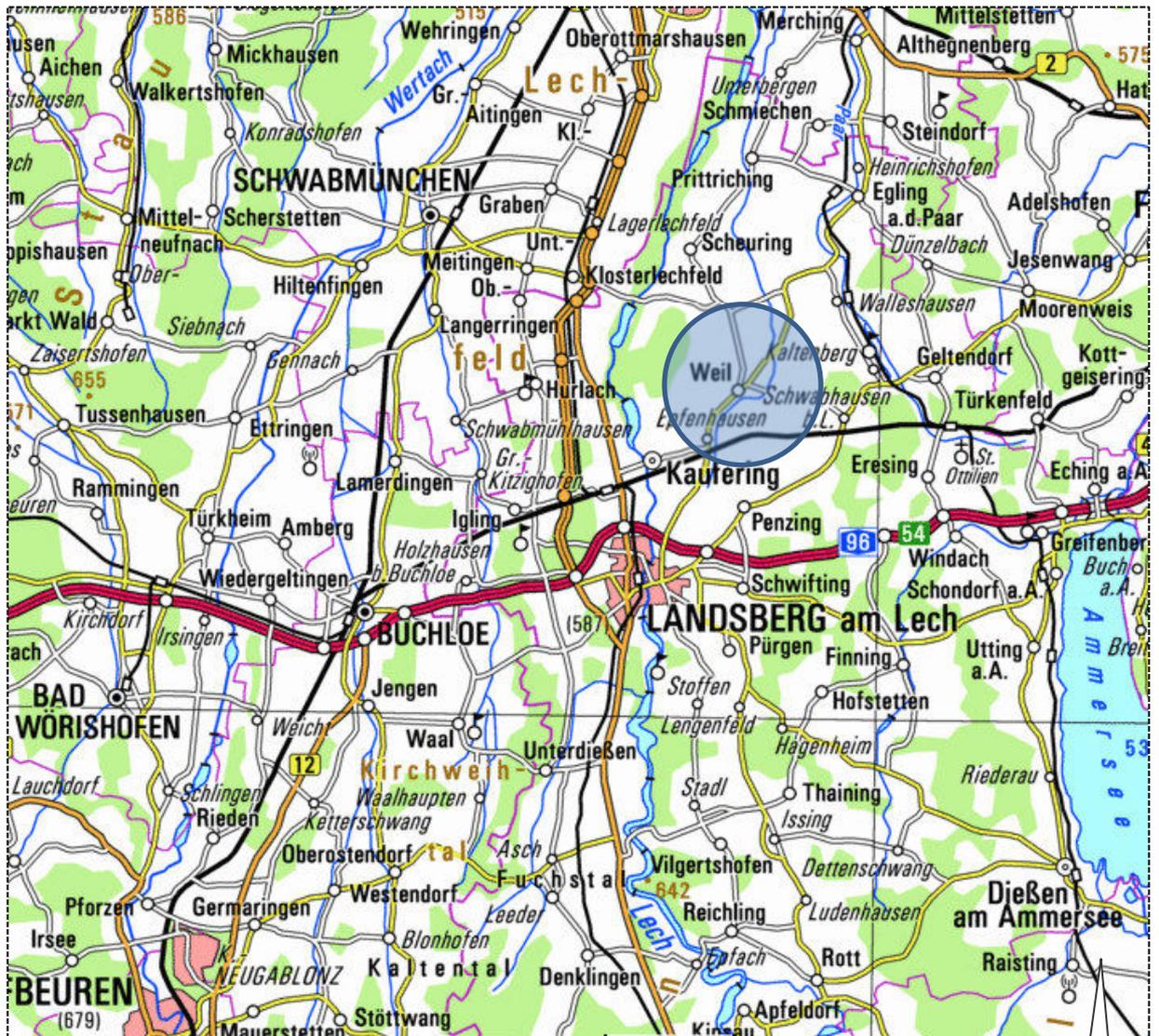
Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

- Objekt**
- Mit einem Wohnhaus mit Werkstatttrakt bebautes Grundstück in 86947 Weil, Landsberger Str. 5, Gemarkung Weil, Flurstück 112
- Makrolage**
- Kleine Gemeinde ohne landesplanerische Zentralitätsfunktion im nordöstlichen, ländlichen Raum des Landkreises Landsberg am Lech (Regierungsbezirk Oberbayern)
- Mikrolage**
- Zentrale, nicht unerheblich immissionsbelastete Ortslage südöstlich indirekt an die Staatsstraße 2052 angrenzend
  - Mischgebietsartig-dörfliche Umgebungsbebauung
  - Zusammenfassend: einfache Wohnlagenqualität
- Grundstück**
- 663 m<sup>2</sup> großes Grundstück
  - Derzeit keine gesicherte Erschließung, da zwischen dem Bewertungsgrundstück und der Straße noch ein nicht öffentlich-rechtlich als Verkehrsfläche gewidmetes Privatgrundstück (Gemeinde) liegt
  - Aufgrund der jahrzehntelangen autoaffinen Nutzung können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden
  - Bauplanungsrecht richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich)
- Gebäude**
- Wohntrakt  
Teilunterkellert (nur 1 Raum), Büro- und Sozialräume im EG, Wohnen im OG und ausgebauten DG | Rd. 215 m<sup>2</sup> WF/NUF | Massivbauweise | Baujahr deutlich vor 1930; letztmalige Umbauten/Modernisierungen Ende der 1980er Jahre | Keine heute mehr gängige grundrissliche Konzeption | Zu einfach tendierender Ausstattungsstandard | Unterdurchschnittlicher energetischer Standard | Barrierefreiheit nicht gegeben | Deutlicher Instandsetzungsbedarf vorhanden | Außenanlagen stark versiegelt | Nicht vermietet
  - Werkstatttrakt (Zwischenbau und Werkstatt alt)  
Zwischenbau, mit KG und EG (gut als große Garage nutzbar, im KG Heizung und Lagerflächen) | Werkstatt alt als ca. 4,10 m hohe Halle mit 3 Drehtoren und rd. 165 m<sup>2</sup> NUF | Massivbauweise | Baujahr ebenfalls vor 1930; letztmalige Umbauten/Modernisierungen Ende der 1980er Jahre | Einfacher Ausstattungsstandard | Deutlicher Instandsetzungsbedarf vorhanden | Nicht vermietet
- Verkehrswert**
- 350.000 € (Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 17.06.2024)

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

Regionaler Übersichtsplan<sup>1</sup>

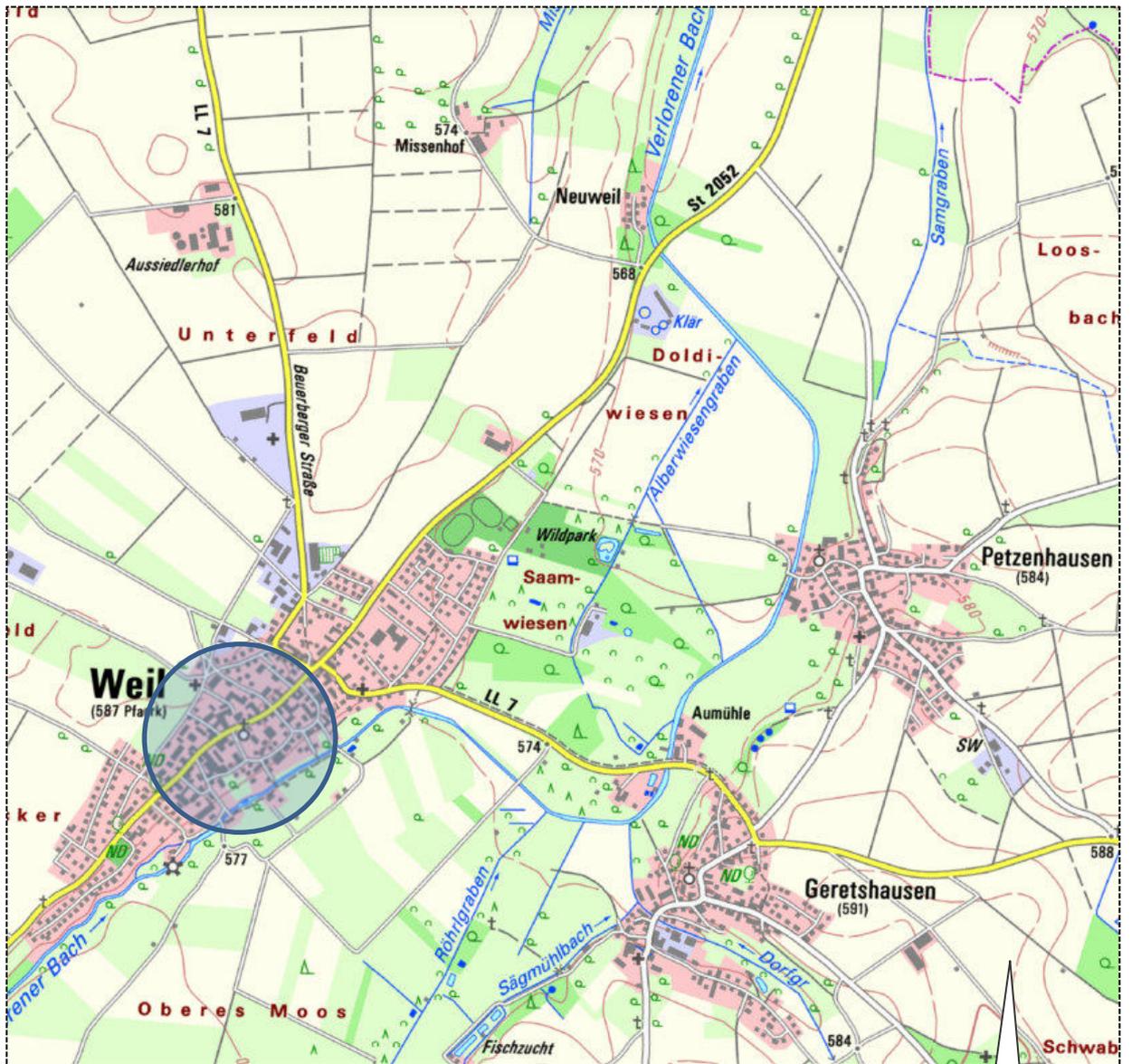


<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

Lokaler Übersichtsplan<sup>1</sup>

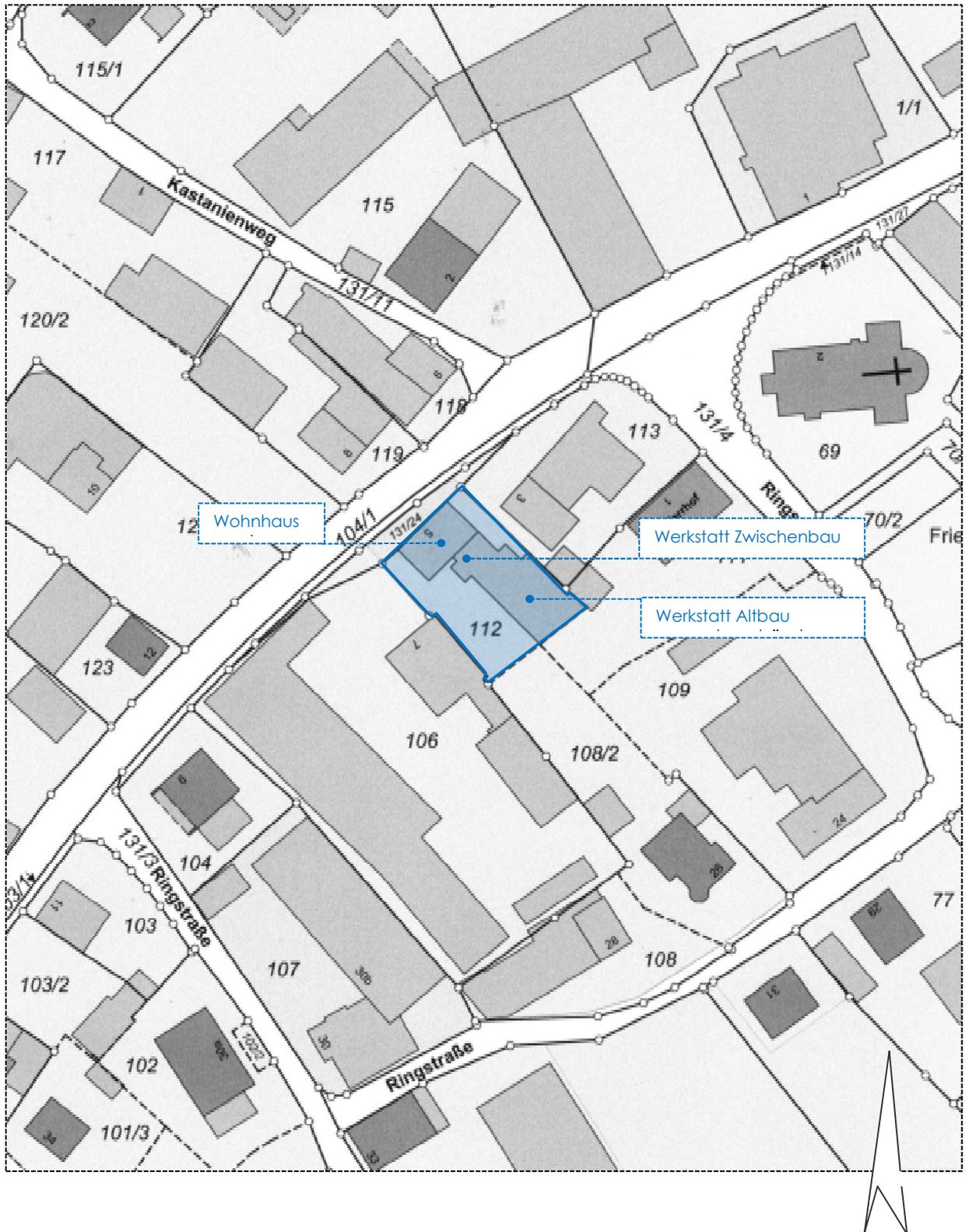


<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2406-009042

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

Auszug aus dem amtlichen Katasterkartenwerk mit Darstellung des zu bewertenden Grundstücks<sup>1</sup>

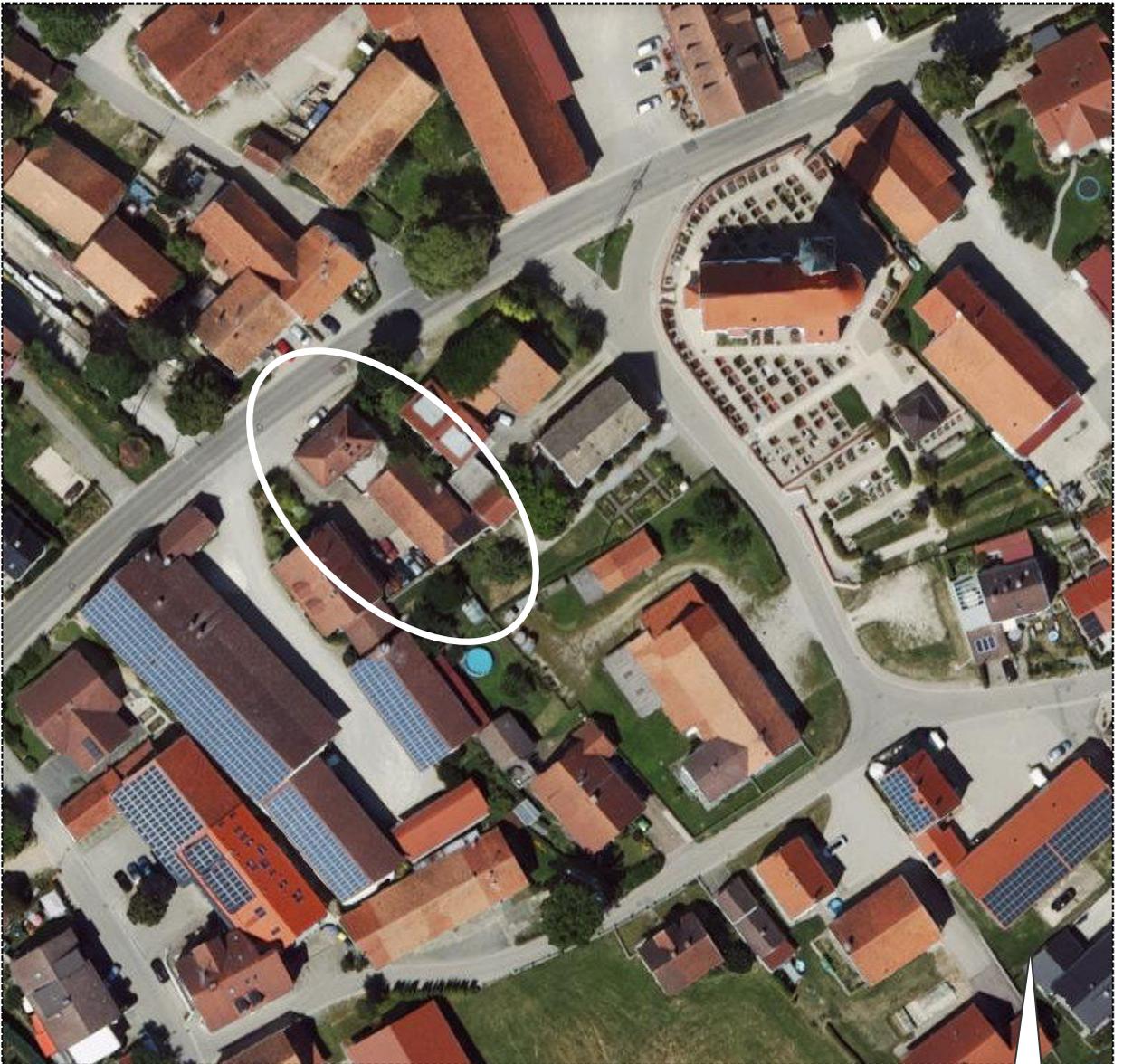


<sup>1</sup> Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

Luftbildausschnitt<sup>1</sup>

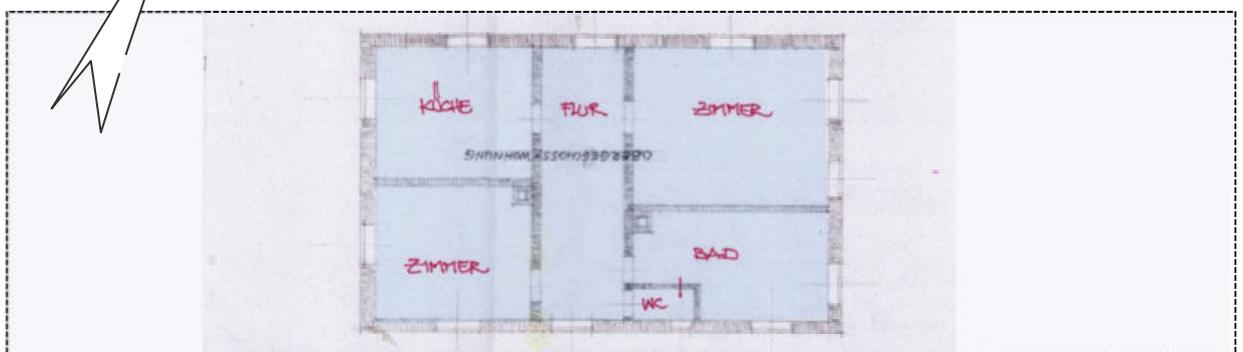
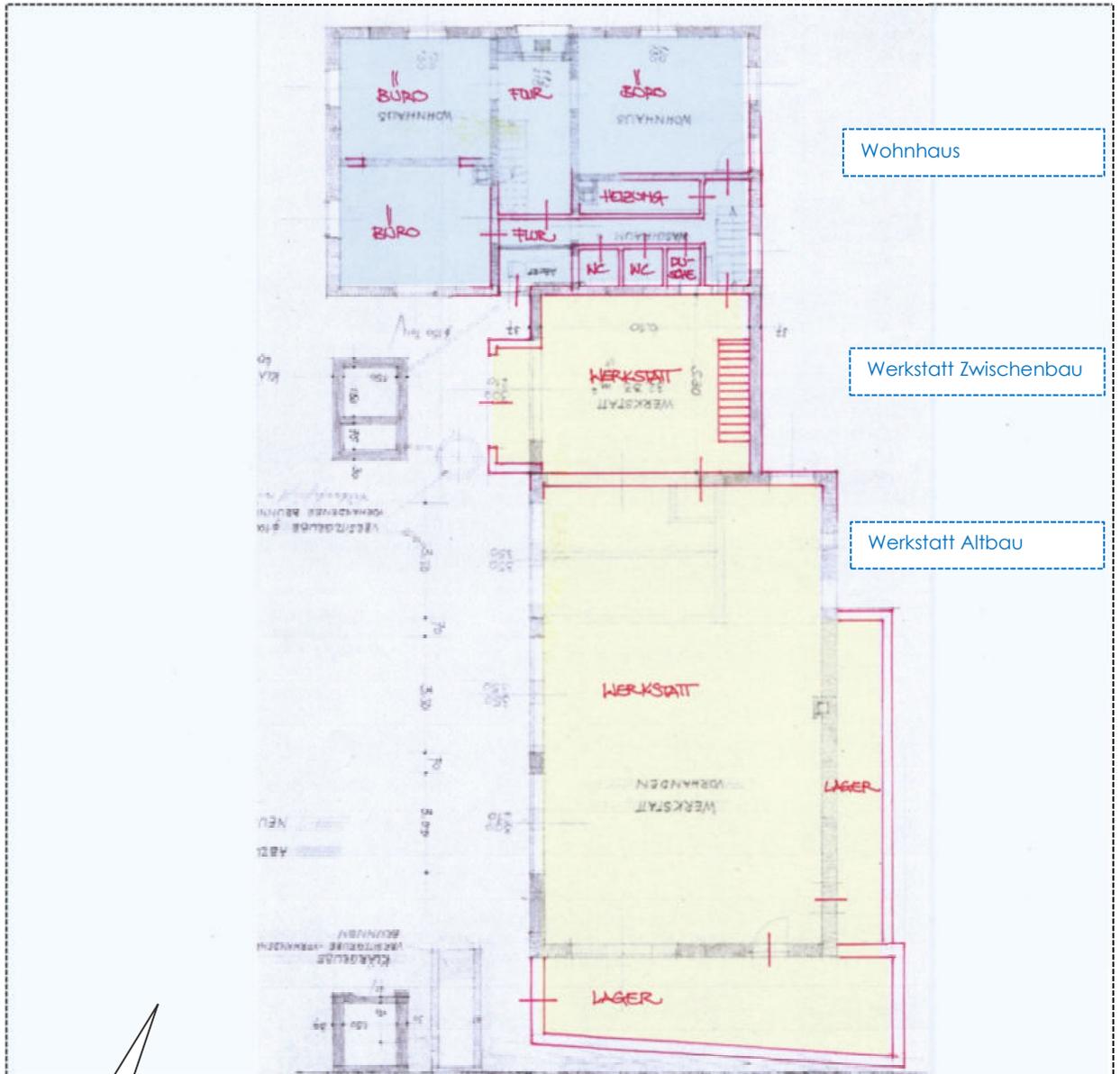


<sup>1</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 2206-010536

## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

Grundriss Erdgeschoss<sup>1</sup>



Grundriss Obergeschoss

<sup>1</sup> 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).



## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

Das Hauptgebäude (Wohnhaus) im städtebaulichen Umfeld



Blick von Westen auf das Wohnhaus



Zufahrt auf den östlichen Teil des Grundstücks



Rückwärtiger Werkstattbereich



Blick von Osten auf das Vorderhaus



Beispiel Ausstattungsstandard in der Werkstatt



## Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten

Im Verfahren des Amtsgerichts Augsburg, Geschäftszeichen K 16/24

Beispiel Ausstattungsstandard im Hauptgebäude (Böden, Wände, Türen) im EG ..... und OG



Ausstattungsstandard der Fenster



Treppenaufgang vom OG ins DG



Ausstattungsstandard Bad im OG



Ausstattungsstandard des ausgebauten DGs

