

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht –
Zwangsversteigerung
AZ: K23/24**

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (24-088GA)

Bewertungsgegenstand

Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und sieben Außenstellplätzen

Grundstücksangaben

Adresse 86485 Biberbach, Forstberg 2, Gemarkung Biberbach, Flurstück 19

Grundstücksgröße 865 m²



Beschreibung der Lage und der Umgebung

Makrolage Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Marktgemeinde Biberbach im Landkreis Augsburg des Bundeslandes Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der mittleren überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als mittel beurteilt.

Mikrolage Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Affaltern von Biberbach in einem sowohl wohnwirtschaftlich als auch untergeordnet gewerblich genutzten Gebiet. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu umliegenden Naherholungsmöglichkeiten. Die Mikrolage wird insgesamt als mittel eingeschätzt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück ist unregelmäßig geschnitten und entspricht weitgehend einem Rechteck mit Abrundung im südöstlichen Grundstücksrandbereich. Das Grundstück ist weitgehend eben und straßenhöhengleich.

Der Schuldner war beim angesetzten Ortstermin am 19.06.2024 nicht anwesend. An seiner statt empfing den Sachverständigen ein Nachbar, nach eigenen Angaben als Hausmeister des Anwesens tätig. Eine Innenbesichtigung konnte jedoch mangels Zutrittsmöglichkeit zum Objekt nicht durchgeführt werden. Das Bewertungsobjekt wurde daher am 19.06.2024 von außen besichtigt. Die fehlende vollumfängliche Besichtigung der Innenräume des Wohnhauses sowie der Einzelgarage wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines Risikoabschlages angemessen gewürdigt.

Hinsichtlich des Zustands sämtlicher nicht zugänglicher Bereiche werden Annahmen getroffen.

Weiterhin wird vollständige Eigennutzung zum Wertermittlungsstichtag unterstellt.

Aufgrund der baulichen Verbundenheit von Wohnhaus und Garage wird kein separater Wert für die Einzelgarage ausgewiesen.

Zur Bewertung wurden Flächenberechnungen, ein Eingabeplan sowie diverse Schriftwechsel zwischen Schuldner und zuständigem Landratsamt vorgelegt. Gemäß vorliegenden Unterlagen (insbesondere Baugenehmigung mit Hinweis auf zweite Wohneinheit im DG sowie Flächenberechnung mit Hinweis auf Abgeschlossenheit der WE im DG) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Wohnhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten. Weiter wird in den vorliegenden Unterlagen (insbesondere Stellplatznachweis vom 24.08.2016 mit Genehmigungsstempel durch das LRA Augsburg vom 02.03.2017) die Stellplatzsituation auf dem Bewertungsgrundstück konkretisiert. Es wird in diesem Zusammenhang noch einmal darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigt werden konnte. Die vorgefundene Garage lässt jedoch abweichend von dem Stellplatznachweis nur den Rückschluss auf eine Einzelgarage zu. Für das Bauvorhaben sind gemäß Baugenehmigung vom 13.03.2017 jedoch acht Kraftfahrzeugstellplätze nachzuweisen. Es wird davon ausgegangen, dass die großzügig konzipierten Innenhofflächen mit Pflasterung Kapazität für sieben Außenstellplätze bieten. Auf den Ansatz einer Stellplatzabläse wird daher verzichtet. Für diese Wertermittlung wird unter Würdigung der vorgefundenen Situation im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der Angaben der vorbenannten Unterlagen von nachfolgend dargestelltem Bewertungsgegenstand ausgegangen: Zweifamilienhaus mit Einzelgarage und sieben Außenstellplätzen.

Das Wohnhaus sowie die Einzelgarage (kommun angebaut) wurden in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus besitzt einen Satteldachabschluss, die Einzelgarage einen Flachdachabschluss mit Lichtkuppeln und Bitumenbahnen. Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und verfügt über ein Erdgeschoss sowie über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1980 errichtet. Es liegen keine Informationen zu durchgeführten Sanierungs-Modernisierungsmaßnahmen vor. Dem äußeren Anschein nach wurde das Bewertungsobjekt in den letzten Jahren laufend instandgehalten.



Das Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten verfügt über rd. 226 m² Wohn-/Nutzfläche, die der überlieferten Flächenberechnung entnommen wurde und überschlägig anhand des Eingabepplans vom Juni 2016 plausibilisiert wurde. Die Flächen der überdachten Loggia an der Gebäudenordseite wurden hierbei zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt. Das gesamte Bewertungsobjekt mit Einzelgarage und sieben Außenstellplätzen ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt (Annahme).

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im diverse Putzfehlstellen an der Fassade im Außenbereich. Insgesamt wird der Bau- und Unterhaltungszustand als durchschnittlich beurteilt. Der vorbeschriebene durchschnittliche Bau- und Unterhaltungszustand wird über die Bewertungsparameter Miete, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt

Hinweis zur PV-Anlage: Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der PV-Anlage um ein Eigentümermodell zur Eigenstromerzeugung handelt. Die Zusatzerträge aus der PV-Anlage sind zeitlich begrenzt und abhängig von wirtschaftlichen Bedingungen wie Vergütungsregelungen EEG, die sich in den vergangenen Jahren rückläufig entwickelt haben. Aufgrund der Geringfügigkeit sowie mangels weiterführender Unterlagen/Informationen (Nennleistung, Inbetriebnahme etc.) erfolgt daher kein Wertansatz.

Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden (Achtung: Nur Außenbesichtigung)
Mieter und Pächter	nicht vorhanden
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass	liegt nicht vor

Verkehrswert

Zum Stichtag 19.06.2024

440.000 €

(in Worten: vierhundertvierzigtausend Euro)



Anlagen Fotodokumentation



Einfamilienhaus, Ansicht von Südosten



Ansicht von Osten



Detailansicht Flüssiggastank



Überdachte Loggia, Gebäudenordseite



Ansicht von Süden mit Blick auf Innenhof



Heretsrieder Straße (Einmündung in Straße Forstberg), Blickrichtung Norden



Heretsrieder Straße, Blickrichtung Südosten