



Kurzbescrieb

zum Verkehrswertgutachten vom 27.09.2024
mit Ergänzungen vom 07.05.2025

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 37/24)



Objekt:	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Speicher, einer Einzelgarage sowie Pool. Das Grundstück wird als Verdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Augsburg geführt.
Anschrift:	86199 Augsburg, Schwabenweg 24
Baujahr:	ca. 1954
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksfläche:	753 m ²
Wohnflächen:	72,01 m ² und 97,29 m ²
Verkehrswert:	890.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	04.07.2024



Makrolage

Die Dom- und Universitätsstadt Augsburg am westlichen Rand der Metropolregion München ist Sitz der Regierung von Schwaben, Sitz des Landratsamtes für den Landkreis Augsburg sowie wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum der Region. Die drittgrößte Stadt in Bayern gliedert sich in 17 Planungsräume und 42 Stadtbezirke und ist Heimat für derzeit ca. 305.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg und die umgebenden Landkreise gelten als Zuzugsgebiet.

Die Bandbreite der in der Stadt am Lech ansässigen Unternehmen reicht von lokal orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu international erfolgreichen Konzernen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Unmittelbar an der Autobahn A8 (Stuttgart – München) und Bundesstraße B2/B17 (Nürnberg – Allgäu) gelegen, sind die Autobahnen A7 (Hamburg – Füssen) und A96 (München – Lindau) innerhalb von 30 Minuten erreicht. Ferner führen mehrere Bundesstraßen durch Augsburg hindurch. Augsburg ist ICE-Haltestelle der Deutschen Bahn. Der nächste Verkehrsflughafen ist München Airport. Vom Verkehrslandeplatz Augsburg aus starten derzeit überwiegend Businessjets und kleinere Propellermaschinen. Ferner verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit zahlreichen Bus- sowie derzeit fünf betriebenen Straßenbahnlinien. Auch die Anbindung des Umfeldes in naher und mittlerer Entfernung mittels ÖPNV ist gewährleistet.

Neben dem Universitätsklinikum verfügt Augsburg über weitere, teils spezialisierte Kliniken und Krankenhäuser über das Stadtgebiet verteilt.

Es stehen mehrere Gymnasien mit unterschiedlichen Bildungsschwerpunkten nebst einer Waldorfschule zur Auswahl. Als akademische Bildungseinrichtungen stehen die Universität Augsburg und die Hochschule Augsburg zur Verfügung.

Augsburg bietet alle Annehmlichkeiten einer Großstadt. Neben zahlreichen kulturellen und sportlichen Angeboten gibt es in und um Augsburg umfangreiche Möglichkeiten, seine Freizeit in der Natur zu verbringen. Im Bereich Fußball und Eishockey ist Augsburg in den nationalen Spitzenligen vertreten. Am Eiskanal, Austragungsort im Rahmen der Olympischen Spiele 1972 in München, finden internationale Wildwasserwettbewerbe statt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebiets innerhalb des Planungsraums Göggingen im Stadtbezirk Göggingen-Nordost.

Entfernungen:	München	85 km
	Nürnberg	151 km
	Stuttgart	164 km
	München Flughafen	90 km
	Ammersee (Stegen)	59 km



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Göggingen-Nordost. Der Schwabenweg ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilien-, Zweifamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern bei guter Durchgrünung. Östlich des Wohngebietes befindet sich in sog. fußläufiger Entfernung ein Fachmarktzentrum, mit zahlreichen Versorgungsmöglichkeiten. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nördlich in nicht mehr fußläufiger Entfernung und entlang der Eichleitnerstraße. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ‚Klausenberg‘ befindet sich in noch fußläufiger Entfernung. Die Auffahrt Eichleitnerstraße zur Bundesstraße B17 befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Nennenswerte Immissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar.

Insgesamt handelt es sich um eine städtische Wohngebietslage mit guter Infrastrukturausstattung.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	5.000 m
	Drogeriemärkte, Discounter	800 m
	Edeka, Sparkasse	550 m
	Straßenbahnhaltestelle ‚Klausenberg‘	650 m
	Universitätsklinikum	7.900 m
	Bundesstraße B17, Eichleitnerstraße	800 m

Lage im Gebäude

Das Haus wird von Norden her in das Treppenhaus betreten, von welchem aus alle Geschosse erschlossen sind.

Im Keller befinden sich zwei Kellerräume, wovon einer zu einer Bar ausgebaut wurde, das Öllager und ein großer Heizungskeller mit Waschküche und Saunabereich samt Dusche. Alle Räume werden über einen Flur betreten, in welchem sich außerdem die Filteranlage für den Pool im Außenbereich befindet.

Das Erdgeschoss besteht aus einem großen Wohn-/Essbereich, einer Küche, einem Duschbad mit WC und einem Schlafzimmer. Zugang zur Terrasse erhält man sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus. Ein Teil der Terrasse, welcher sich östlich des Hauses und südlich der Garage befindet, ist überdacht.

Das Obergeschoss und Dachgeschoss wurden über eine Wendeltreppe zu einer Einheit miteinander verbunden. Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, ein Bad mit WC sowie ein Abstellraum. Im südwestlichen Zimmer wurde besagte Wendeltreppe eingebaut; ferner wurde hier südlich eine Holzkonstruktion angebaut, die einerseits als Balkon nutzbar ist, andererseits auch Zugang zum Garten über eine Treppe ermöglicht. Im Dachgeschoss findet man ein Duschbad mit WC, eine Wohnküche und zwei Zimmer. Ergänzend ist eine Abseite als Abstellfläche zugänglich.

Der Speicher ist über eine Holzeinschubtreppe im Treppenhaus erreichbar.

Die Einzelgarage befindet sich östlich und ist als Grenzbebauung ausgeführt.



Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Bauwerk

Art:	freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus, zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Speicher sowie Einzelgarage.
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr:	1954 (nach Angabe) ca. 1980 Erneuerung Badezimmer OG, Zwischensparrendämmung ca. 2006 Innenausbau des Dachgeschosses, vmtl. auch Erneuerung der Heizung
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Aufwuchs überwiegend Rasen, Sträucher, Koniferen und Bäume; ferner sind Zierbeete angelegt. Einfriedung überwiegend mit Holzlattenzaun und koniferer Hecke. Einfahrt mit Betonsteinpflaster; Zuwegung und Teile des Hausumlaufs mit Travertin; Terrasse mit Steinplatten. Überdachter Freisitz hinterhalb der Garage. Balkon und Außentreppe vom Obergeschoss zur Terrasse als Holzkonstruktion. Es befindet sich ein Pool im Garten. Geräteschuppen sowie Überdachung des Tonnenabstellplatzes als Holzkonstruktion, Betonsteinpflaster. Schmiedeeiserne Gartentüre zur Haustüre, Gartentüre mit Holzlatten als Nebeneingang.
Raumaufteilung:	Die beigelegten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar. Im Kellergeschoss bestehen kleinere Abweichungen zu den vorliegenden Planunterlagen. Auch im Erdgeschoss bestehen geringfügige Abweichungen; eine Speis besteht nicht. Die Wand zwischen Wohnbereich und Speis wurde weitgehend geöffnet, sodass ein Wohn-/Essbereich entsteht. Ferner wurde im Bereich des Vorplatzes eine Garaderobe mit Raumnahme im Schlafzimmer geschaffen. Ober- und Dachgeschoss wurden durch eine Wendeltreppe in den südwestlichen Zimmern verbunden. Der Durchgang zwischen Haus und Garage wurde nach Norden hin verschlossen und überdacht; es besteht eine seitliche Öffnung in der Garage, so dass die Garage über den Durchgang vom Garten her erreicht werden kann.
Nebengebäude:	Einzelgarage in Massivbauweise mit Fliesenboden, Wände mit Gipskartonplatten ausgekleidet und Flachdach, manuell bedienbares Holz-Kipptor.



Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	Vmtl. Streifenfundamente
Außenwände:	im KG mit Beton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk
Geschossdecken:	über KG massiv; ab EG als Holzbalkendecken
Treppen:	KG-EG Massivtreppe mit Naturwerksteinbelag und Stahlhandlauf; EG – DG im Treppenhaus Holztreppe mit Holzgeländer und -handlauf; DG – Speicher Holzeinschubtreppe; zwischen OG und DG Holzwendeltreppe mit Holzgeländer; Außentreppe vom OG ins EG als offene Holztreppe mit beiderseitigem Holzgeländer.
Dach:	Satteldach mit Eindeckung aus Frankfurter Pfannen, bauzeitlich; Zwischensparrendämmung aus den 1980er Jahren; Schleppgaube nach Süden; Rinnen und Bleche überwiegend aus Kupfer.
Hauseingang:	Massivtreppe mit Podest, Travertin-Werkstein und schmiedeeisernes Geländer. Alurahmen-Haustüre mit Drahtglas, thermisch nicht entkoppelt. Eingangsüberdachung als Betonfertigteil, unterseitig verkleidet mit Nut- und Feder-Brettern, umfasst mit Kupferblech, Wasserablauf, Eingangsbeleuchtung. Die Klingel- und Briefkastenanlage befindet sich im Bereich der Gartentüre.
Außenansicht:	Verkleidung mit Eternitplatten, vmtl. bauzeitlich, vmtl. asbesthaltig; heller Farbanstrich.



Technische Ausrüstung

Wasser/ Abwasser
und Stromversorgung:

Das Grundstück ist an die jeweiligen Versorgungsnetze angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Ortsnetz zur Sammelkläranlage. Die Funktion der Leitungen sowie der Anschluss an die Ortskanalisation konnte nicht überprüft werden. Nach Angabe Sickergrube stillgelegt.

Heizung, Warmwasser:

Öl-Zentralheizung Weishaupt WTU 20-s; Warmwasserspeicher Weishaupt 140 l (nach Angabe ca. 10 Jahre alt). Kellergeschweißter Öltank, nach Angabe ca. 15.000 l. Wärmeabgabe überwiegend über Heizkörper mit Thermostatventil oder Drehventil. Einer der Kellerräume (aktuell Bar) ist ebenfalls beheizt.

Ausstattung

Fenster:

im Keller überwiegend einfachverglaste Holzfenster mit Anstrich; in den Wohngeschossen überwiegend Kunststoffisolierglasfenster, unterschiedliche Baujahre; Fensterläden oder Kunststoffrollläden; Terrassentüre im Wohnzimmer EG aus Aluminiumrahmen, bauzeitlich, im Schlafzimmer aus Kunststoff, ca. 1991.

Türen:

Türen und Zargen überwiegend Holz, EG furniert oder mit Anstrich, OG überwiegend foliert, DG überwiegend furniert. EG und OG unterschiedliche Baujahre, teils bauzeitlich, DG aus ca. 2006.

Fußböden:

im Kellergeschoss überwiegend Klinker, im Bad mit Fliesen; im Erd-, Ober- und Dachgeschoss überwiegend mit Laminat, in den Badezimmern mit Fliesen; im Obergeschoss teils Teppichboden, Treppenhaus EG mit Klinker.

Wände:

im Kellergeschoss Strukturputz, Teppich, Nut- und Feder-Bretter, Fliesen oder Beton mit Anstrich; ab Erdgeschoss überwiegend mit Tapete, Strukturputz oder Raufaser, in den Badezimmern mit Fliesen, Küchen mit Fliesenspiegeln.

Decken:

im Kellergeschoss Putz, Nut- und Federsystem oder Beton mit Anstrich; ab Erdgeschoss überwiegend mit Tapete oder Nut- und Federsystem, vereinzelt auch holzverkleidet oder mit Putz.

Sanitäre Ausstattung:

KG: Waschküche mit DU, Ausgussbecken und Anschluss für Waschmaschine; in der „Bar“ mit Wasseranschluss.

EG: Bad mit DU, WB, Stand-WC



	OG: Bad mit WA, WB, I Stand-WC, ca. 1980 DG: Bad mit DU, WB, WC, ca. 2006
Elektrische Anlage:	Elektroinstallation überwiegend mit Kippsicherung und FI-Schutzschalter; im Obergeschoss noch mit Drehsicherungen. Elektroinstallation im DG zeigt auch bauzeitliche Schutzschalter.
Zubehör/ Inventar:	Einbauküchen in Erdgeschoss und Dachgeschoss, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz. Sauna, ca. BJ 1970, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz. Geräteschuppen und Überdachung des Holzabstellplatzes, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz. Markisen im Obergeschoss und über der Terrasse, alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz.
Zustandsbeschreibung	
Schäden und Mängel:	Aufgrund des Alters und Zustands des Gebäudes werden nur grobe Mängel aufgeführt. Auf die Fotodokumentation wird verwiesen. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird das Bewertungsobjekt aktuellen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Insgesamt besteht ein allgemeiner Modernisierungs- bzw. Renovierungsbedarf. Im Keller sind stellenweise leichte Feuchtespuren zu erkennen. In der Waschküche Rissbildung in den Fliesen an der Wand. An den Fenstern im Treppenhaus bildet sich Schimmel. Der Boden im Obergeschoss ist stellenweise uneben ausgeführt oder steht auf. Im Dachgeschoss sind die Elektro- und Heizungsinstallationen überwiegend aufputz. Der angebaute Holzbalkon ist stellenweise morsch, der Schutzanstrich verbraucht.
Gesamteindruck:	Älteres Zweifamilienhaus auf großem Grundstück mit funktionalem Grundriss, mit deutlichem Modernisierungsbedarf und auch Instandsetzungsbedarf, in städtischer Wohngebietslage mit guter Infrastruktur.



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ansicht



Garage



Keller,
Feuchtespuren



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Öllager



Heizungskeller mit
Waschküche, Sauna
und Dusche



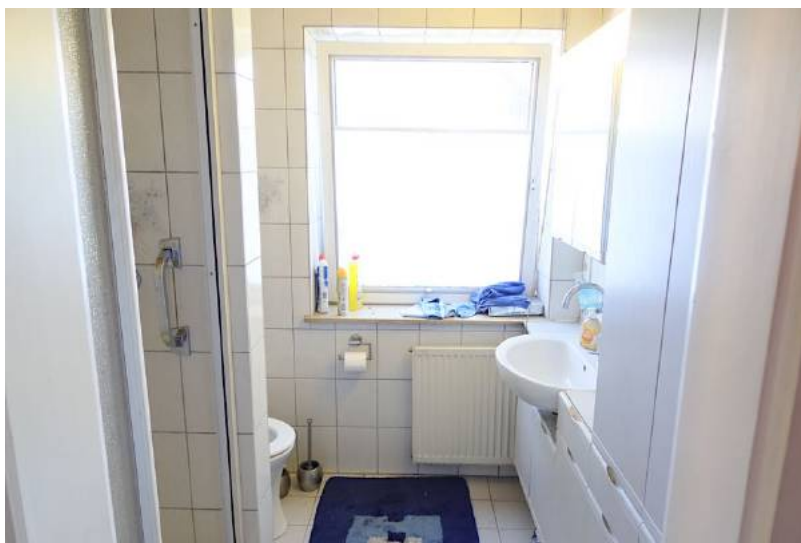
Diele





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Duschbad mit
Stand-WC, EG



Schlafzimmer EG mit
Zugang zur Terrasse



Essbereich, Blick
in das Wohnzimmer





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Terrassentüre,
bauzeitlich



Bad mit WC, OG



Elektroinstallation,
Detail





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Ausblick



Treppe



DG-Ausbau

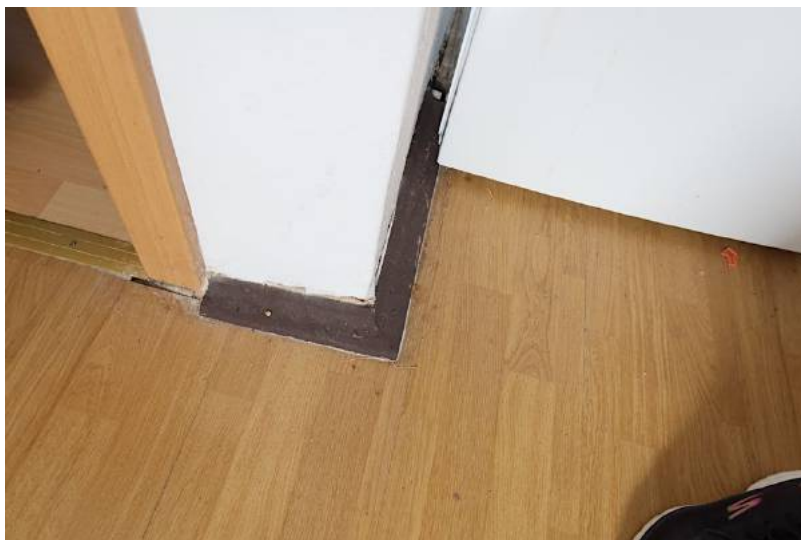


86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Duschbad mit WC



Ausführung



Küche DG



86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Aufnahmen vom 04.07.2024

Elektroinstallation,
Detail



Zustand



Dachspitz

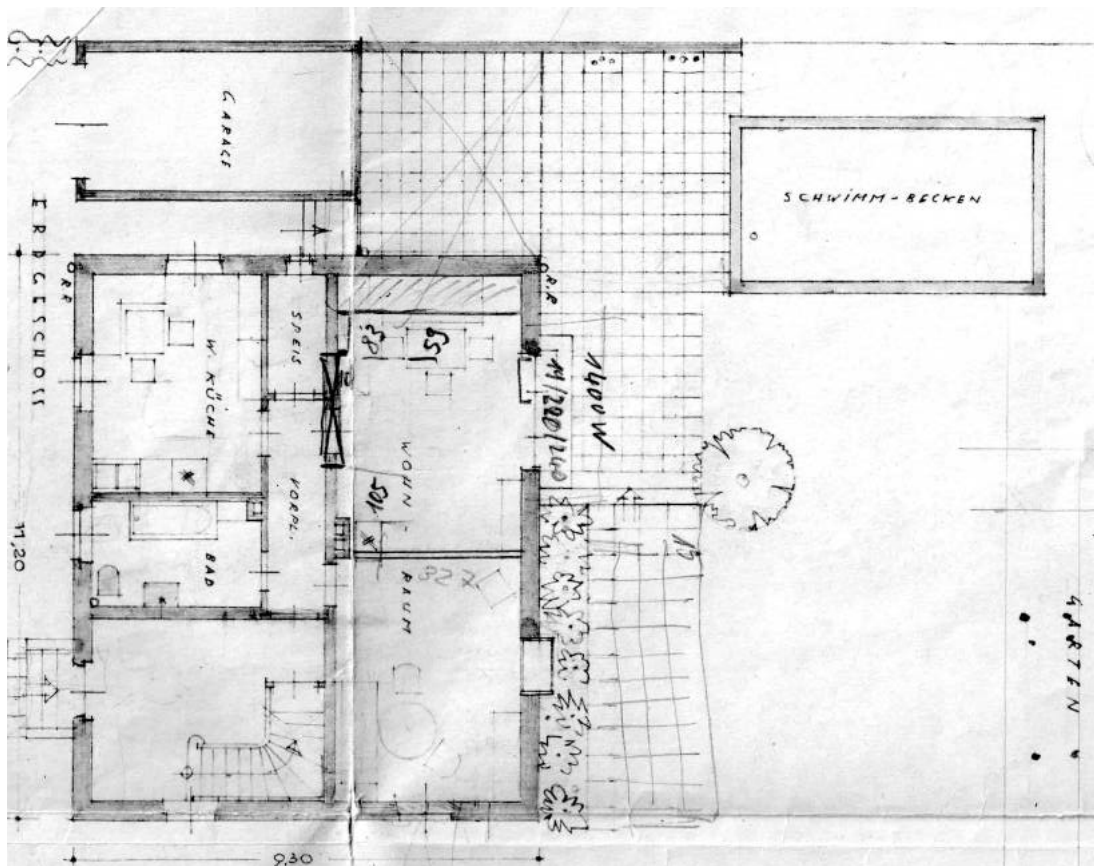
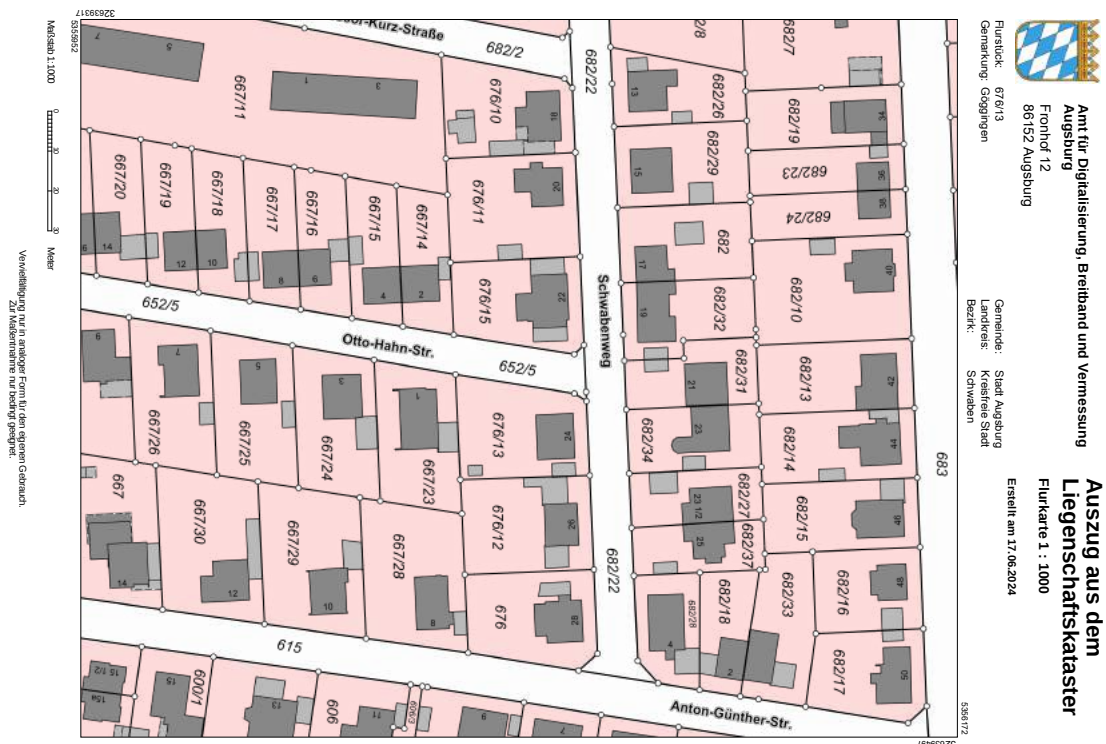




Sachverständige
**Penschke &
Santihanser**

Dipl.-Kaufmann (Univ.) Horst Santihanser, zert. Immobiliengutachter
Dipl.-Betriebswirt (FH) Werner Penschke, ö.b.u.v. Sachverständiger
86152 Augsburg, Auf dem Kreuz 22, sv@penschke-santihanser.de
Tel. 0821/ 50874060, Fax 50874062 www.penschke-santihanser.de

86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Anlagen





86199 Augsburg-Göggingen, Schwabenweg 24, Flst. 676/13; Anlagen

