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

Kurzbeschrieb

zum Verkehrswertgutachten vom 16.09.2024

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 38/24 (2))

Objekt:	Sondereigentum Nr. (A8) 8, 2 ZKB-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteil
Anschrift:	86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Straße 30a
Baujahr:	ca. 1974
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksfläche:	6.359 m²
Miteigentumsanteil:	9/1000stel
Wohnfläche:	41,63 m²
Verkehrswert:	155.000,00 €
Wertermittlungsstichtag:	04.07.2024

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

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. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg gilt 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 diverse 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	89 km
	Nürnberg	151 km
	Stuttgart	165 km
	München Flughafen	96 km
	Ammersee (Stegen)	50 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Stadtbezirk Göggingen-Nordost. Die Oskar-von-Miller-Straße ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und

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

Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, vereinzelt auch Einfamilienhäusern bei guter Durchgrünung. Nördlich des Bewertungsobjektes verläuft die Bundesstraße B 17; vor allem im nördlichen Außenbereich der Anlage sind hier Immissionen wahrnehmbar; im südlichen Außenbereich sind diese Immissionen deutlich abgeschwächt. Vis-a-vis der Bundesstraße B 17 befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Gewerbegebiet, in dem auch großflächiger Einzelhandel mit Nahversorgung vorhanden ist. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle „Maria Stern" befindet sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung. Zur Auffahrt „Eichleitnerstraße" der Bundesstraße B17 sind es ca. zwei Fahrminuten.

Insgesamt handelt es sich um eine nahezu mittlere Wohnlage in einem städtischen Wohngebiet mit guter bis sehr guter Infrastrukturausstattung sowie Immissionen im Außenbereich aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 17.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	4.100 m
	Drogeriemärkte, Discounter	150 m – 500 m
	Vollsortimenter	550 m
	Freizeiteinrichtungen	550 m
	Elektronik-Fachmarkt	650 m
	Getränkemarkt	700 m
	Straßenbahnhaltestelle Maria Stern	400 m
	Universitätsklinikum	7.800 m
	Auffahrt Eichleitnerstraße	700 m

Lage im Gebäude

Der Gebäudezugang erfolgt über einen Eingang an der nördlichen Gebäudeseite. Die Wohnung Nr. (A8) 8 befindet sich im zweiten Obergeschoss. Die Geschosse werden über eine Treppe erschlossen; in den Zwischengeschossen befindet sich Zugang zum Personenaufzug.

Die Wohnung wird in die Diele betreten, von welcher aus Küche und Wohnzimmer, jeweils mit Zugang zur Loggia, sowie Badezimmer mit WC betreten werden können. Das Schlafzimmer ist an das Wohnzimmer angeschlossen.

Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.

Topographische Lage des Grundstücks

Das Grundstück fällt von der Oskar-von-Miller-Straße aus betrachtet zunächst nach Westen hin ab; im weiteren Verlauf ist das Grundstück soweit eben.

Bauwerk

Art: unterkellertes, überwiegend fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Hieran Miteigentum zu 9/1000, verbunden mit dem Sonderei-

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

	gentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan mit Nr. (A8) 8 bezeichnet.
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	1974
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Überwiegend durch Maschendrahtzaun; die Einfahrt ist ohne Einfriedung. Einfahrt ist asphaltiert; ansonsten überwiegend Rasenfläche; bepflanzt mit Bäumen und Sträuchern; vereinzelt auch Zierbeete mit Bodendeckern.
Raumaufteilung:	Die beigefügten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.

Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt; vmtl. Streifenfundamente
Außenwände:	überwiegend Beton oder Mauerwerk
Innenwände:	überwiegend Beton oder Mauerwerk; stellenweise in Leichtbauweise
Geschossdecken:	vmtl. Stahlbeton
Treppen:	Betontreppen, überwiegend mit Werksteinbelag, in das Kellergeschoss mit Anstrich; Stahlstabgeländer mit Kunststoffüberzug.
Dach:	Im Bereich des Bewertungsobjektes Flachdach; separater Baukörper Oskar-von-Miller-Straße 30d mit Satteldach.
Hauseingang:	Aluminiumrahmenhaustüre und Seitenteil mit Lichtausschnitten in Sichtschutzdrahtglas; Seitenteil mit Klingel- und Sprechanlage sowie Lichttaster. Überdachung durch Betonfertigteil; Eingangsbeleuchtung. Die Briefkastenanlage ist in die Hauswand zur Einfahrt hin eingelassen
Außenansicht:	Verputz mit hellem Farbanstrich.

Technische Ausrüstung

Wasser/Abwasser, Gas- 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.

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

Heizung, Warmwasser:	Öl-Zentralheizung; zur Besichtigung nicht zugänglich (Baujahr nach Energieausweis 2003, lt. Protokollen Erneuerung in 2023 beauftragt, Weiterverwendung der Warmwasserbereitung); Wärmeversorgung in den Wohnräumen über Heizkörper mit Thermostatventil.

Ausstattung

Gemeinschaftseigentum	Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen, soweit zum Ortstermin einsehbar.

Eigentumswohnung Nr. (A8) 8

Fenster:	Holzisolierglasfenster, ca. 2011, mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden.
Türen:	Türen in Holz, furniert, teils mit Lichtausschnitt; Zargen in Holz; alle Türen bauzeitlich.
Fußböden:	Wohn- und Schlafzimmer mit Vinyl; Küche und Diele mit Laminat; Badezimmer mit Fliesen.
Wände:	überwiegend Putz oder Raufasertapete; im Badezimmer mit Fliesen bis ca. 1,60 m.
Decken:	überwiegend Putz.
Sanitäre Ausstattung:	1 Bad mit WA, WB, Stand-WC mit Aufputzspülkasten.
Elektrische Anlage:	mit FI-Schutzschalter, bauzeitlich; Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe baujahrestypisch und damit nach heutigen Maßstäben eher unterdurchschnittlich.
Zubehör/ Inventar:	Einbauküche mit einem Zeitwert in Höhe von 300 €. Markise ohne gesonderten Wertansatz. Schrank und Kommode in der Diele ohne gesonderten Wertansatz.

Zustandsbeschreibung:

Schäden und Mängel:	An vereinzelten Stellen Bohrlöcher in den Fliesen im Bad. Innenseitige Umfassung der Zarge im Bad im unteren Bereich entfernt, um eine Waschmaschine besser stellen zu können. Oberseite der Balkonbrüstung mit Flechtenbefund. Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung entspricht das Bewertungsobjekt aktuellen Ansprüchen nicht mehr.
Gesamteindruck:	Ältere 2-Zimmer-Wohnung mit funktionalem Grundriss und eher einfacher Ausstattung in gepflegtem Zustand in städtischer Wohngebietslage.

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, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Ansicht

Wohnzimmer mit
Zugang zum Balkon

Balkon Ausblick

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

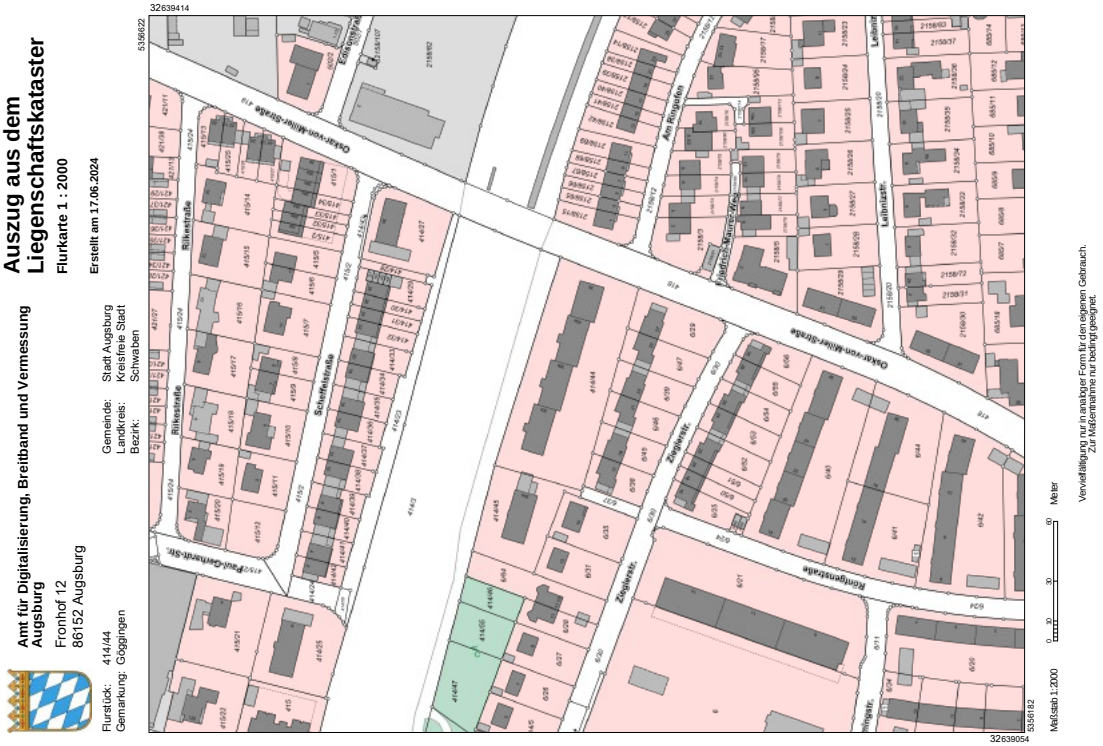
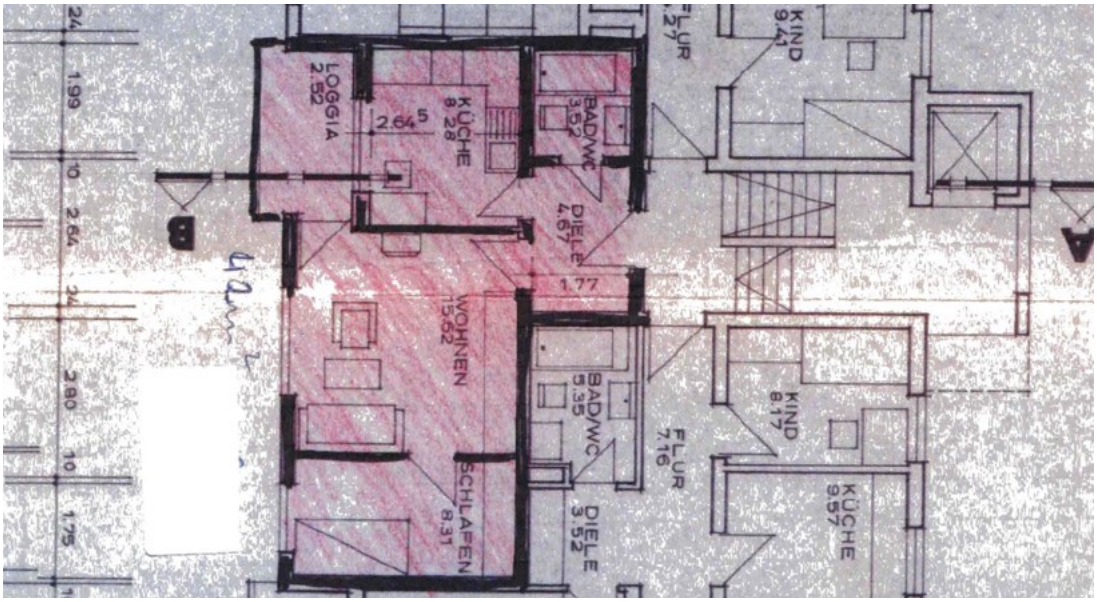
86199 Augsburg, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45;
Aufnahmen vom 04.07.2024

Küche mit
Einbauküche

Elektroinstallation
Detail

Eingangsüberdachung,
Zustand

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, Oskar-von-Miller-Str. 30a, Flst. 414/44 u. 414/45; Anlagen