



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 18.07.2023
(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 49/22)



Objekt:	freistehendes, unterkellertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Tiefgarage mit drei Stellplätzen sowie Pool
Anschrift:	86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksfläche:	1.466 m ²
Wohnfläche:	406,17 m ² gesamt
Verkehrswert:	1.670.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	11.10.2022
Anmerkung:	Eine Innenbesichtigung wurde zum Ortstermin nicht zugelassen; ein Risikoabschlag hierfür erfolgte nicht, Bietinteressenten sind angehalten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.



Lage und Standort

Anschrift: 86830 Schwabmünchen
Hermann-Hesse-Straße 2
Bundesland: Bayern
Landkreis: Landkreis Augsburg
Gemarkung: Schwabmünchen

Makrolage

Schwabmünchen ist eine Stadt im südlichen Bereich des Landkreises Augsburg. Die Flüsse Wertach und Singold durchfließen das Stadtgebiet. Die Stadt besteht neben dem Hauptort aus vier weiteren Stadtteilen und beherbergt insgesamt rd. 14.500 Einwohner. Das Bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert für den Landkreis Augsburg bis 2041 gegenüber dem Basisjahr 2021 einen Bevölkerungszuwachs von 11,2 %, wobei die Wanderungsbewegung die natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensiert. Augsburg und die Region gelten als Zuzugsgebiet.

Der Landkreis ist wirtschaftlich mit national und international präsenten Unternehmen breit aufgestellt und schafft ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Schwabmünchen selbst verfügt über mehrere Gewerbegebiete, in welchen sich neben Mittelstand und großflächigem Einzelhandel auch international agierende Unternehmen angesiedelt haben.

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz wird als gut bewertet. Die in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B17 (Augsburg – Landsberg – Füssen) ist von Schwabmünchen aus in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Von hier aus gelangt man zu den Autobahnen A96 (München – Bodenseeregion) und A8 (Stuttgart – München – Salzburg) jeweils in ca. 15 Fahrminuten. Vom Bahnhof Schwabmünchen aus bestehen regelmäßige Verbindungen in das Allgäu (u.a. Kempten, Buchloe, Füssen) sowie an den Augsburger Hauptbahnhof, von welchem aus ICE-Anschluss besteht. Die Anbindung an die umliegenden Ortschaften erfolgt über verschiedene ÖPNV-Linien des Augsburger Verkehrsbundes AVV.

In Schwabmünchen sind Kinderkrippen und Kindergärten sowie alle Regelschulformen vertreten. Der Besuch von Universität und Hochschule ist im nahegelegenen Augsburg möglich.

Allgemein- und fachärztliche Versorgung bestehen vor Ort. Darüber hinausgehend ist mit der Wertachklinik Schwabmünchen auch eine klinische Versorgung verfügbar. In Augsburg bieten das Universitätsklinikum Augsburg sowie mehrere Kliniken mit teils spezialisierter Ausrichtung teils medizinische Spitzenversorgung.

Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind unter anderem durch ein Museum, verschiedene kulturelle Veranstaltungen, ein Freibad, einen Niedrigseilklettergarten sowie ein breites Vereinsleben gesichert.

Entfernungen:	Augsburg	25 km
	München	85 km
	Stuttgart	170 km



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt am nordöstlichen Randbereich Schwabmünchens innerhalb eines Wohngebietes. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von überwiegend noch jüngeren Einfamilienhäusern bei typischer Wohngebietsdurchgrünung.

Die Leonhard-Wagner-Schulen befinden sich in sog. noch fußläufiger Entfernung. Geschäfte, Restaurants, Ärzte, Dienstleister sowie der Bahnhof Schwabmünchen sind innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Schwabmünchen, Sägewerk“ im Bereich der Augsburgener Straße liegt knapp außerhalb fußläufiger Entfernung.

Zum Ortstermin waren nennenswerte Immissionen nicht feststellbar.

Entfernungen:	Stadtverwaltung Schwabmünchen	1.200 m
	Rewe	1.400 m
	Leonhard-Wagner-Schulen	600 m
	Bushaltestell Schwabmünchen Sägewerk	800 m
	Bahnhof Schwabmünchen	1.500 m
	Wertachklinik Schwabmünchen	3.100 m

Lage im Gebäude

Die nachfolgende Beschreibung basiert auf Planunterlagen aus 2012. Eine Innenbe-sichtigung konnte nicht erfolgen; ob Abweichungen zu den Planunterlagen bestehen, konnte deshalb nicht überprüft werden. Nach Angabe der Begleitperson zum Orts-termin erfolgte nach der Rohbauerrichtung ein Eigentümerwechsel hin zum derzeitigen Eigentümer. Der Sachverständige nimmt einen Risikoabschlag hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Das Wohnhaus teilt sich in eine Hauptwohnung, einen Gästebereich und eine Einlie-gerwohnung. Die bauliche Situation lässt es gemäß vorliegender Planunterlagen zu, den Gästebereich sowohl der Hauptwohnung als auch der Einliegerwohnung zuzu-ordnen. Das Gebäude verfügt über einen Zugang im Westen in die Hauptwohnung und einen Zugang im Nordosten für Gästebereich und Einliegerwohnung.

Der Gästebereich liegt im nördlichen Erdgeschoss. Windfang und Flur teilt sich der Gästebereich mit der Einliegerwohnung im nördlichen Obergeschoss. Von diesem Flur gehen einerseits zwei unabhängige Gäste-/ Schlafzimmer ab, des Weiteren sind Treppe und Aufzug vorhanden, die sowohl in das Untergeschoss (Kellerräume, Tiefgarage, Hobbyraum) als auch in das Obergeschoss (Einliegerwohnung) führen. Durch den Aufzug hindurch und auch über eine Türe besteht lt. Grundrissplan baulich Ver-bindung in die Hauptwohnung. Zwischen den beiden Schlafzimmern liegt das von bei-den Zimmern aus zugängliche Bad. Vor dem nordwestlichen Gäste-/ Schlafzimmer befindet sich eine Terrasse, die möglicherweise auch vom Flur aus zugänglich ist. Die Ansichtsdarstellung in den Bauunterlagen lässt auch für das nordöstliche Gäste-/ Schlafzimmer ein bodentiefes Fenster bzw. eine Terrassentüre vermuten, die auf die nördliche Zuwegung und den Hausumlauf hinausführt.

Die Einliegerwohnung im nördlichen Obergeschoss ist mit einem dominierenden Koch-Ess-Wohnbereich mit West-Loggia, einem Schlafzimmer und einem Bad



ausgestattet. Alle Bereiche sind an die Diele angeschlossen. Die Erschließung erfolgt per Aufzug in die Wohnung oder per Treppe.

Die Hauptwohnung verfügt im Erdgeschoss über Windfang, Gäste-WC, eine Speis, einen ausgedehnten, zusammenhängenden Bereich für Kochen, Wohnen und Essen mit Zugang zur Südterrasse und sog. Kaminzugang, ferner ein Fernsehzimmer, ein Bad samt Sauna, ein Schlafzimmer mit dahinterliegender Ankleide sowie einen sog. Clubraum. Hauswirtschaftsraum und Wohndiele sind ebenfalls vorhanden. Im südlichen Obergeschoss finden sich eine großzügige Galerie und eine West-Loggia. Verschiedene Lufträume schränken die verfügbare Fläche ein, schaffen aber visuelle und akustische Verbindung mit dem Erdgeschoss. Die Hauptwohnung umfasst mit Ihren Flächen und Zimmern dabei ein nicht überdachtes Atrium in der Mitte des Baukörpers, welches gemäß Planzeichnungen von mehreren Seiten zu erreichen ist. An die südliche Terrasse schließt sich der Pool an.

Das Untergeschoss wird über eine Treppe im westlichen Gebäudebereich (Hauptwohnung) oder im nördlichen Bereich (Gästebereich, Einliegerwohnung) erschlossen; ferner steht im nördlichen Bereich auch besagter Aufzug zur Verfügung. Die Planungsunterlagen zeigen diverse Keller- und Abstellräume, eine Waschküche, den Heizungsraum und ein Pelletlager, ferner einen außerordentlich großen Hobbyraum. In diesem Geschoss befindet sich darüber hinaus ein Tiefgaragenabschnitt mit drei Stellplätzen; die Zufahrt erfolgt von Norden her über eine Rampe. Die Kellerräume sind gemäß Planunterlagen nur bedingt zwischen Haupt- und Einliegerwohnung separierbar.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Bauwerk

- Art:** unterkellertes Einfamilienhaus mit kreuzförmigem Erdgeschoss mit Atrium in der Mitte sowie einem nördlichen und einem südlichen Obergeschoss, welche als Vollgeschosse ausgebildet sind, jeweils mit Flachdach, mit Tiefgarage mit drei Stellplätzen und Pool. Im nördlichen Gebäudebereich besteht nach den Planunterlagen von 2012 und einer Auskunft zum Ortstermin eine Einliegerwohnung.
- Nutzung:** wohnwirtschaftliche Nutzung
- Baujahr:** Eingabeplan von 2012, danach Erstellung des Rohbaus; weiterer Ausbau nach Auskunft ab 2016 durch neuen Eigentümer; als Erstbezug wird sachverständig 2017 bewertet.
- Außenanlage:** Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen; Einfriedung überwiegend aus Betonsockel mit Säulen, dazwischen schmiedeeisernes Geländer; Sichtschutz durch konifere Hecke bzw. mehrere Koniferen.



Zuwegung und Terrassenfläche überwiegend mit großformatigen Fliesen; Fläche um den Pool mit Holzdielen, Pool mit breiter Treppe. Südliche Terrasse mit Überdachung aus Aluminium mit Glaseindeckung, elektrische Jalousien. Um das gesamte Objekt Außenbeleuchtung und Stromanschlüsse. Sonstige Flächen mit Rasen und Bäumen. Bewässerungsanlage. Einfahrt zur Tiefgarage asphaltiert, mit zwei Stützmauern.

Raumaufteilung: Die beigefügten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar. Ob Abweichungen hierzu bestehen, konnte in Ermangelung einer Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Ein Risikoabschlag wurde hierfür durch den Sachverständigen nicht vorgenommen, die Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Baukörper

Baukonstruktion: Massivbauweise
Fundament: nicht bekannt
Außenwände: im KG vmtl. Stahlbeton; ab EG vmtl. Mauerwerk.
Innenwände: vmtl. überwiegend Mauerwerk.
Geschosdecken: vmtl. überwiegend Stahlbeton
Treppen: nicht bekannt
Dach: überwiegend Flachdächer; Rinnen und Bleche in anthrazit.
Hauseingang: Westlicher Hauseingang: Aluminiumrahmen-Haustüre mit zwei Seitenteilen mit Lichtausschnitt mit Sichtschutzglas; Eingangsbeleuchtung. Klingelanlage und Briefkasten am Gartentor.
Östlicher Hauseingang: zum Ortstermin nicht einsehbar.
Außenansicht: überwiegend 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.



Heizung, Warmwasser: Heizung nicht bekannt; nach Planunterlagen Pelletheizung. Wärmeabgabe in den Wohnräumen vmtl. über Fußbodenheizung. Nach Angabe stellenweise Keller ebenfalls mit Fußbodenheizung (vmtl. im Bereich des Hobbykellers). Die Bauunterlagen aus 2012 zeigen im Wohnzimmer einen Kaminzugang.

Sonstiges: Videoüberwachungsanlage, evtl. Alarmanlage, vmtl. Poolinstallation, lt. Planunterlagen Personenaufzug.

Ausstattung

Fenster: überwiegend Kunststofffenster, vmtl. mit Dreifachverglasung, Fensterbretter außen in Naturstein; elektrische Jalousien.

Türen: nicht bekannt

Fußböden: nicht bekannt

Wände: nicht bekannt

Decken: nicht bekannt

Sanitäre Ausstattung: Nach Plan:
EG: 1 Gäste-WC mit HWB
1 Bad mit WA, 2 WB, WC und Sauna
1 Bad mit WA, WB und WC (Einliegerwohnung)
OG: 1 Bad mit WA, WB und WC (Einliegerwohnung)

Elektrische Anlage: unbekannt, vmtl. Kippsicherungen, mit Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) ausgeführt; vmtl. überdurchschnittliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen.

Zubehör/ Inventar: Eine Innenbesichtigung konnte durch den Sachverständigen nicht erfolgen. Es besteht deshalb keinerlei Kenntnis über Anzahl, Ausstattung und Zustand möglicherweise im Bewertungsobjekt vorgehaltener Einbauküchen. Ein Wertansatz unterbleibt deshalb. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Lt. überlassener Bauunterlagen wurde in das Bad der Hauptwohnung eine Sauna geplant. Ob tatsächlich eine Sauna verbaut wurde, von welcher Größe und in welchem Zustand selbige ggf. ist, konnte in Ermangelung der Möglichkeit zur Innenbesichtigung nicht überprüft werden. Ein Wertansatz unterbleibt deshalb. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige hierfür nicht vor.



Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel:

Schäden und Mängel im Innenbereich sind in Ermangelung der Möglichkeit zur Innenbesichtigung nicht bekannt. Einen Risikoabschlag nimmt der Sachverständige hierfür nicht vor. Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Im Bereich der äußeren Fensterlaibungen sind vereinzelt Putzschäden vorhanden. Im Bereich des südlichen Obergeschosses befindet sich möglicherweise eine offene Unterputzdose in der Fassade. Der Schutzanstrich der Holzdielen um den Pool erscheinen verbraucht. Im Sockelbereich, vor allem unter den bodentiefen Fenstern fehlt stellenweise der Putz oder ist beschädigt. Stellenweise gibt es Anschlüsse für Außenlicht ohne Lampen, die Drähte liegen offen. Der Bereich zwischen Tiefgarageneinfahrt und Grundstücksgrenze ist verwildert. An der Tiefgarageneinfahrt und den Betonteilen des Zauns wurde der Putz entfernt, die verbliebene Oberfläche ist ungeschützt.

Gesamteindruck:

Neueres, vermutlich hochwertig ausgestattetes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Tiefgarage mit weit überdurchschnittlich großer Wohnfläche im Bereich der Hauptwohnung und überwiegend offen gestaltetem Grundriss mit geringfügigem Instandsetzungsbedarf im Außenbereich in kleinstädtischer Wohngebietslage.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden. Abweichungen der Beschreibung zum Bestand können auftreten. Ein Risikoabschlag erfolgte im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Ansicht



Grundstückszugang



Ansicht



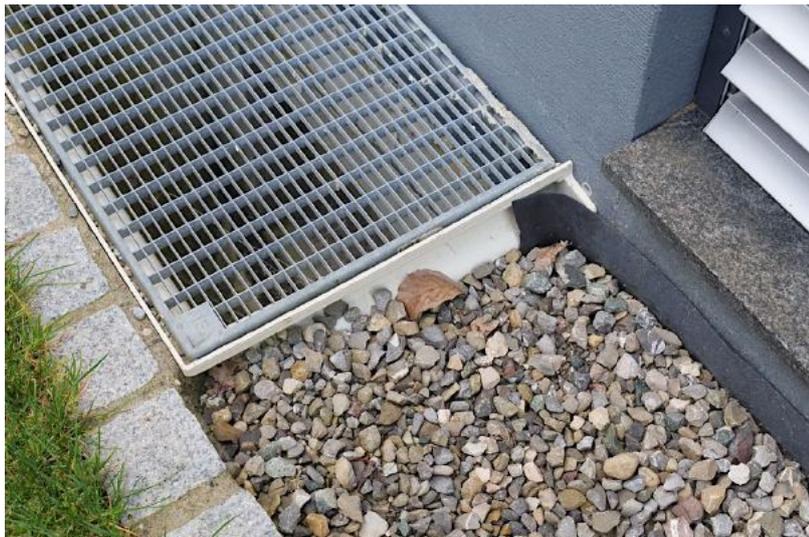


86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Aufnahmen vom 11.10.2022

Einfahrt Tiefgarage,
Putz vollständig
entfernt



Niveaunterschied

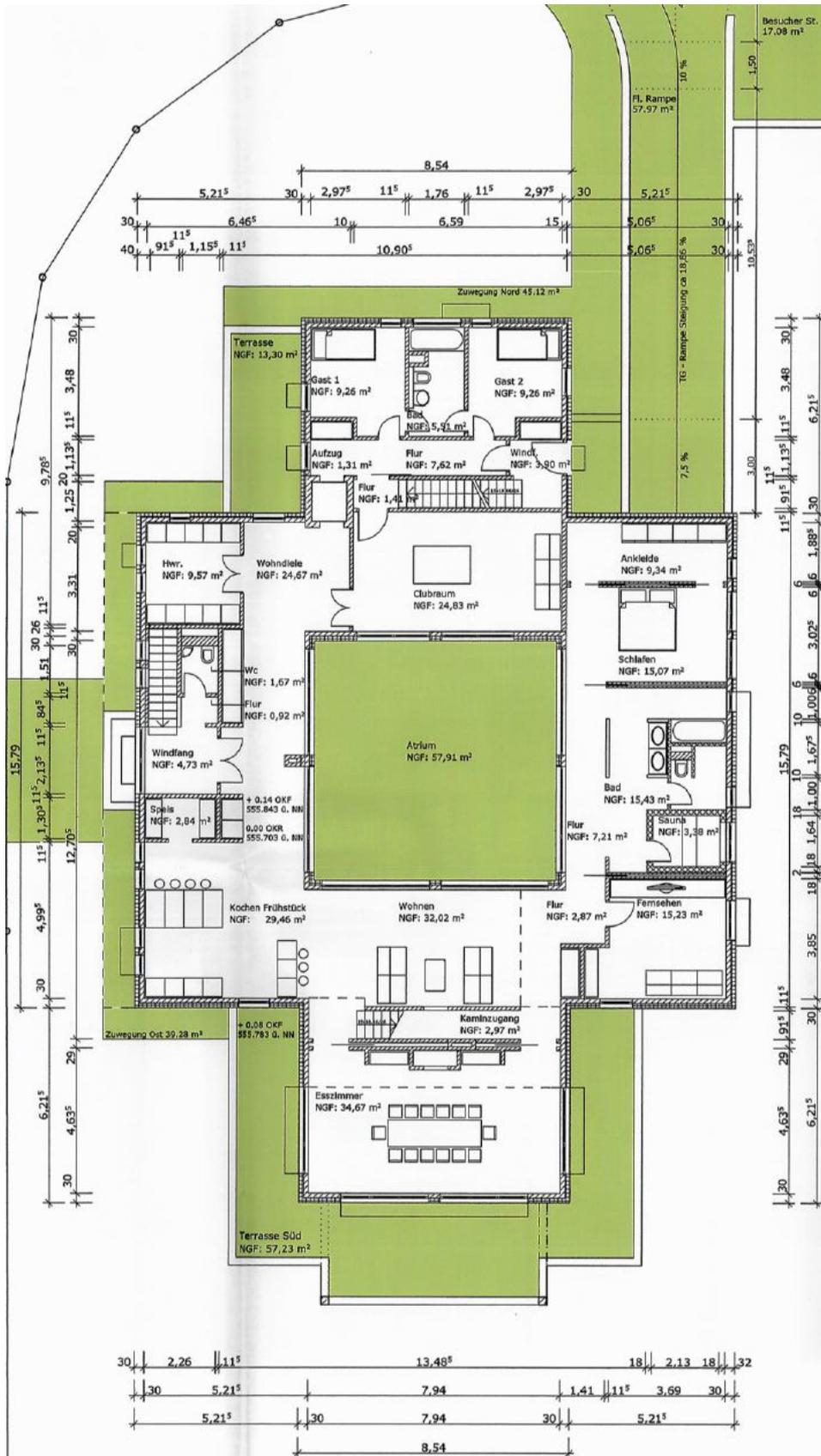


Bereich bodentiefe
Fenster, Zustand





86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Grundriss Erdgeschoss





**86830 Schwabmünchen, Hermann-Hesse-Straße 2, Flste. 1627/10 u. 1627/11;
Grundriss Obergeschoss**

