



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 29.04.2025
(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 75/24)

Wertermittlungstichtag: 12.02.2025
Verkehrswert: 730.000,00 €



Objekt:	Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz, einer Garage und einem Gartenhaus
Anschrift:	86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30
Baujahr:	nicht bekannt, vmtl. ca. 1955
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksfläche:	1.642 m ²
Wohnflächen:	ca. 144 m ²
Sonstiges:	ohne Innenbesichtigung, ohne Pläne



Makrolage

Die Stadt Gersthofen gehört zum Landkreis Augsburg und liegt nördlich angrenzend zur Stadt Augsburg. Augsburg ist Dom- und Universitätsstadt und mit seinen rd. 300.000 Einwohnern das wirtschaftliche, politische und kulturelle Zentrum der Region. Als zum sog. Speckgürtel von Augsburg zählend, profitiert Gersthofen mit seinen Ortsteilen von der gebotenen Infrastruktur. Die ehemals selbständigen Gemeinden Hirblingen, Batzenhofen, Edenbergen und Rettenbergen haben sich in den 1970er Jahren der Stadt Gersthofen angeschlossen, so dass Gersthofen aus Hauptort und vier Ortsteilen besteht. Das moderne Gersthofen ist Heimat für derzeit ca. 23.500 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik weist als Prognose für den Landkreis Augsburg eine zunehmende Bevölkerung (+10,1 % bis zum Jahr 2042, Basisjahr 2022) aus. Stadt und Kreis Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Personen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Auf dem Gersthofer Stadtgebiet werden umfangreiche Gewerbeflächen ausgewiesen. Zahlreiche Gewerbe- und Industrieunternehmen, darunter national und auch international bedeutsame Adressen, bieten ein breites Spektrum an Leistungen und Produkten und bringen ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot mit sich.

Durch die Lage an der Autobahn A8 (Ost-West-Route) und der in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraßen B2/ B17 (Nord-Süd-Route) ist Gersthofen sehr gut an das überregionale Fernstraßennetz angebunden. Die Buslinien der Gersthofer Verkehrsgesellschaft und des AVV verbinden Gersthofen und seine Ortsteile mit Augsburg. Der Bahnhof Gersthofen liegt an der Bahnstrecke Augsburg – Donauwörth östlich des eigentlichen Stadtgebietes etwas abseits und wird regelmäßig mit Regionalbahn und –express bedient; ICE-Verbindungen sind ab Augsburg Hauptbahnhof möglich. Der Flughafen München ist der nächstgelegene Verkehrsflughafen. Für sog. Business-Jets, Sportflugzeuge oder Helikopter steht der Verkehrslandeplatz Augsburg zur Verfügung.

An Bildungseinrichtungen finden sich in Gersthofen mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, ein staatliches Gymnasium, die Internationale Schule Augsburg als private Bildungseinrichtung sowie das sonderpädagogische Förderzentrum Franziskus-Schule. Realschulen und weitere Gymnasien stehen in den umliegenden Gemeinden zur Verfügung. Universität und Hochschule sind im benachbarten Augsburg vorhanden.

Allgemein- und fachärztliche Versorgung bestehen vor Ort. Krankenhäuser und Kliniken, darunter das Universitätsklinikum Augsburg, befinden sich in Augsburg.

Die Auswahl an Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung ist, auch durch die Nachbarschaft zu Augsburg, breit gefächert.

Entfernungen:	Augsburg	17 km
	München	73 km
	Stuttgart	157 km
	München Flughafen	90 km
	Ammersee	59 km



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Edenbergen, der über ca. 325 Einwohner verfügt und westlich des Hauptortes liegt. Entlang der nördlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft der Böglegraben, der westlich von Edenbergen als Biotop kartiert ist; jenseits des Böglegrabens sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Jenseits der Lindenbergstraße befinden sich teils ebenfalls Landwirtschaftsflächen, teils Wohnbebauung. Die Lindenbergstraße ist eine voll ausgebaute Ortsstraße mit Straßenbeleuchtung und einseitigem Gehweg. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Ein- bis Dreifamilienhäusern mit einer der ländlichen Lage entsprechenden, guten Durchgrünung. Grundversorgungseinrichtungen liegen außerhalb fußläufiger Entfernung, innerhalb des Hauptortes von Gersthofen; in Edenbergen selbst ist ein Getränkemarkt vorhanden. Die nächstgelegene Bushaltestelle Edenbergen West befindet sich direkt vor dem Bewertungsobjekt und wird über die AVV-Linie 56 und per AST bedient.

Zum Ortstermin konnten im Außenbereich geringe Lärmimmissionen durch die etwa 750 Meter entfernte Autobahn A8 festgestellt werden.

Entfernungen:	Gersthofen Rathaus	7.300 m
	Bushaltestelle „Edenbergen, West“	5 m
	Getränkemarkt	200 m
	Hery Park Gersthofen, Nahversorgung	6.300 m
	Autobahnauffahrt A8, Neusäß	4.400 m
	Universitätsklinikum Augsburg	8.700 m

Lage im Gebäude

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auskünfte wurden seitens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt. Unterlagen zum Bewertungsobjekt, insbesondere Grundrisspläne oder eine Liste im Zeitablauf durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen, wurden nicht vorgelegt. Grundrisspläne oder Flächenaufstellungen konnten von mir nicht beschafft werden.

Die Innenaufteilung des Gebäudes ist somit nicht bekannt. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Topographische Lage des Grundstücks

Das Grundstück fällt nach Norden hin ab. Die Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zeigen im Bereich des Bewertungsgrundstücks an der gewählten Messstelle einen Höhenunterschied von ca. 2,3 m, was bei einer Messstrecke von ca. 29,8 m einem Gefälle von ca. 7,7 % entspricht.



Bauwerk

Art:	unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus in leichter Hanglage, mit unterkellierter Terrasse, ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Dachspitz, Satteldach; ferner eine Garage mit Aufenthaltsraum und ein Gartenhaus.
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Baujahr:	vmtl. frühe bis mittlere 1950er Jahre; vereinzelte Modernisierungen sind augenscheinlich erfolgt.
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfriedung zur Straße durch Holzlatenzaun, stellenweise mit Stützmauer darunter; nach Westen und Norden hin mit Maschendrahtzaun, nach Osten durch nachbarliche Grenzbebauung und Bretterzaun. Aufwuchs überwiegend Rasen; Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen, Zierbeete. Teich und Freisitz. Wege, Außentreppen und Plätze überwiegend mit Beton, Waschbeton- und Betonsteinplatten. Innere Umzäunung des Hauses mit Holzzaun mit Betonsockel. „Unterstellte“ Terrasse mit Klinkerbelag; zur Terrasse führt eine Betontreppe, ohne Belag.
Raumaufteilung:	unbekannt; Pläne wurden nicht vorgelegt und konnten nicht beschafft werden.
Nebengebäude:	Einzelgarage mit Aufenthaltsraum in Massivbauweise mit Flachdach und vmtl. elektrisch betriebenen Sektionaltor; Holzfenster mit Einfachverglasung und Holztüre in den Aufenthaltsraum. Gartenhaus als Blockbohlenhaus mit Satteldach, vmtl. elektrisch betriebenes Sektionaltor; Holzfenster.

Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	vmtl. Beton
Außenwände:	massiv
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt; dem frühen Baujahr entsprechend vmtl. Holzbalkendecken, über Keller vmtl. Massivdecke
Treppen:	unbekannt
Dach:	Satteldach mit Bibereindeckung und zwei Schleppgauben; Rinnen und Bleche überwiegend aus Blech.



Hauseingang: Massiver gemauerter Vorbau mit Kunststofffenstern; Klinkerbelag auf Dach, welches als Balkon zum Dachgeschoss genutzt wird. Holzhaustüre mit Lichtausschnitt, BJ unbekannt, nicht bauzeitlich. Eingangsbeleuchtung und Klingeltaster. Kelleraußentüre aus Holz, Blockzarge.

Außenansicht: Putz mit hellem Farbanstrich; Westseite mit sog. Allwetterfassade, vmtl. aus den 1960er oder 1970er Jahren.

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.

Heizung, Warmwasser: unbekannt; mit Solaranlage zur Unterstützung.

Ausstattung

Fenster: Kunststoffisolierglasfenster mit Kunststoffrollläden, BJ unbekannt, nicht bauzeitlich; Kellerfenster aus Holz mit Einfachverglasung und vorgesetzten Mäusegittern, vergittert.

Türen: unbekannt

Fußböden: unbekannt

Wände: unbekannt

Decken: unbekannt

Sanitäre Ausstattung: unbekannt

Elektrische Anlage: unbekannt

Zubehör/ Inventar: unbekannt



Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel:

Innerhalb des Wohngebäudes unbekannt, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte und Auskünfte seitens der Eigentümer/Parteien nicht erteilt wurden. Der Sachverständige nimmt hierfür im Rahmen der Wertermittlung einen Risikoabschlag nicht vor. Die Adressaten des Gutachtens und Bietinteressenten sind gehalten, eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

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. Die Schutzanstriche der Holzteile im Außenbereich sind verbraucht. Das Dach zeigt Vermoosungen. Die Allwetterfassade (bauzeitbeding vmtl. asbesthaltig) zeigt Beschädigungen und Flechtenbewuchs. Der Putz an der Fassade zeigt Abplatzungen, es besteht stellenweise Rissbildung; stellenweise sind Feuchteschäden zu erkennen. Die Laibungen der Fenster im Außenbereich sind vmtl. durch den Austausch der Fenster stellenweise beschädigt worden. An der Terrasse sind Fliesen abgeplatzt; die Zuwegungen und Treppen um das Haus sind stellenweise stark vermoost. Die Betontreppe zur Terrasse ist marode. An den Stahlteilen und Mäusegittern der Kellerfenster zeigt sich Korrosion. Der Vorgarten ist in ungepflegtem Zustand. Die Fassade der Garage zeigt Rissbildung, der Außenputz ist beschädigt. Die Schutzanstriche der Fenster sind erneuerungsbedürftig. Vor der Garage liegt lediglich Rasenfläche.

Gesamteindruck:

Älteres Einfamilienhaus mit deutlichem Instandhaltungsstau und nicht bekanntem Modernisierungsbedarf in eher ländlicher Lage mit geringer Immissionseinwirkungen im Außenbereich durch nahegelegene Autobahn.



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Eingangsbereich



Vorgarten abgezäunt,
Schutzanstrich fehlt



Garage mit
Aufenthaltsraum,
Zustand





86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Gartenhaus mit
Garagentor,
dahinter Teich und
Freisitz



Ansicht, Zustand



Ostfassade, Zustand



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2; Aufnahmen vom 12.02.25

Terrasse, Zustand



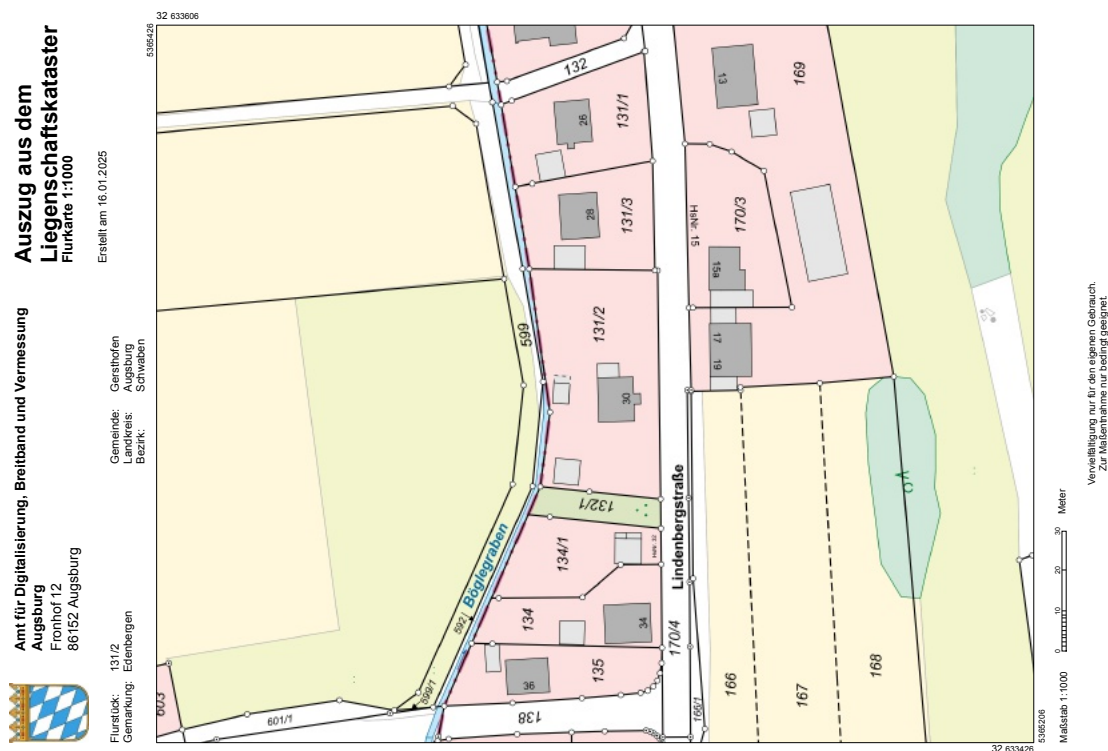
Elektroinstallation im
Garten



Garten östlich des
Hauses



86368 Gersthofen-Edenbergen, Lindenbergstraße 30, Flst. 131/2;



Übersichtsplan Großraum

