

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Zwangsversteigerung  
AZ: K 76/23**

### **Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (24-263GA)**

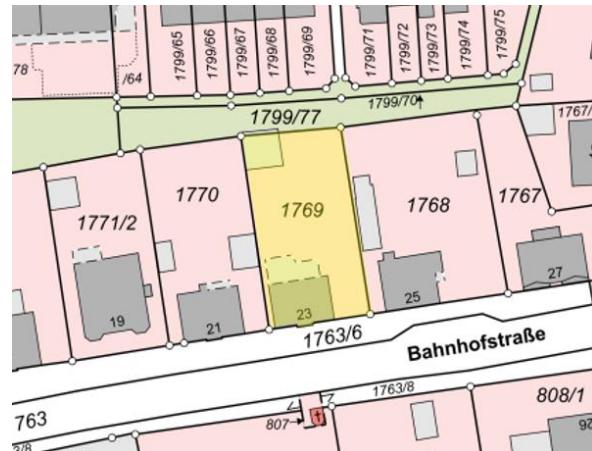
#### Bewertungsgegenstand

Zweifamilienhaus mit Doppelgarage

#### Grundstücksangaben

Adresse Bahnhofstraße 23 in 86830 Schwabmünchen, Flurstück 1769, Gemarkung Schwabmünchen

Grundstücksgröße 685 m<sup>2</sup>



#### Beschreibung der Lage und der Umgebung

**Makrolage** Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Hauptort der Stadt Schwabmünchen im Landkreis Augsburg des Bundeslandes Bayern. Die Makrolage wird unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der mäßigen überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als durchschnittlich beurteilt.

**Mikrolage** Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 500 m südöstlich des Stadtzentrums von Schwabmünchen. Die Umgebungsbebauung wird im Wesentlichen von freistehenden Einfamilienhäusern, kleineren Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern geprägt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten erhöhte Lärmimmissionen infolge des Durchgangsverkehrs im Bereich der Bahnhofstraße festgestellt werden. Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



### Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um das Flurstück 1769, Gemarkung Schwabmünchen. Es ist annähernd rechteckig geschnitten und verfügt über eine Grundstücksbreite von ca. 19 m sowie eine Grundstückstiefe von ca. 36 m. Die Oberfläche ist weitgehend eben. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit.

#### Hinweis:

Ein Zutritt zum Grundstück war beim angesetzten Ortstermin am 15.10.2024 nicht möglich. Das Bewertungsobjekt konnte daher lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung sowie den fehlenden Bauplanunterlagen konnte die Objektart nicht zweifelsfrei festgestellt werden. Gemäß dem äußeren Erscheinungsbild sowie den Außenmaßen des Gebäudes wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt als Zweifamilienhaus konzipiert ist.

Weiterhin können aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussagen zu den vorhandenen Ausstattungsmerkmalen sowie zum Erhaltungszustand der Innenausstattung getroffen werden. Es wird ein durchschnittlicher, weitgehend zeitgemäßer Ausstattungsstandard sowie ein durchschnittlicher Erhaltungszustand angenommen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten Putzabplatzungen im Bereich der Außenfassade, Hagelschäden an den Kunststoffrollläden und vereinzelte Schäden an den Fallrohren festgestellt werden. Ansonsten waren keine wesentlichen Baumängel/Bauschäden ersichtlich oder wurden seitens der Beteiligten mitgeteilt. Es wird insgesamt ein durchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt. Die zuvor beschriebenen kleineren Mängel bzw. Abnutzungerscheinungen sind in den gewählten Wertermittlungsparametern ausreichend berücksichtigt.

Zur Bewertung lagen keine Baupläne (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vor. Weiterführende Informationen zur Geschossigkeit des Gebäudes waren ebenfalls nicht verfügbar. Unter Würdigung der vorgefundenen Situation wird davon ausgegangen, dass das Gebäude teilunterkellert und mit einem ausgebauten Dachgeschoss ausgestaltet ist. Die notwendigen Flächen wurden überschlägig anhand der Messfunktion des Geoportals Bayern (Bayernatlas) eigenermittelt und als für die Wertermittlung zutreffend zugrunde gelegt.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Zweifamilienhaus (Annahme) und einer Doppelgarage bebaut. Die Gebäude wurden in Massivbauweise errichtet und verfügen über Satteldachabschlüsse. Das Wohnhaus ist teilunterkellert (Annahme) und weist eine oberirdische Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss (Annahme) auf. Das Zweifamilienhaus wurde gemäß den vorliegenden Informationen Ende des 19. Jahrhunderts errichtet. Es liegen keine Informationen zu durchgeführten Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen vor. Dem äußeren Anschein nach wurde das Bewertungsobjekt laufend instand gehalten.

Das Zweifamilienhaus verfügt über rd. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche, abgeleitet über übliche Ausbauverhältnisse aus der überschlägig mittels Messfunktion des Geoportals Bayern ermittelten Brutto-Grundfläche.

Informationen zu mietvertraglichen Vereinbarungen liegen nicht vor. Es wird angenommen, dass das Grundstück samt baulicher Anlagen eigengenutzt wird.

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 15.10.2024

**660.000 €**

(in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro)



**Anlage**

**Fotodokumentation**



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Süden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Osten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Osten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Westen)



Hauseingang



Umgebung