



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 27.07.2023

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 106/22)



Objekt:	Teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Einzelgarage und Pool
Anschrift:	86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2
Ursprungsbaujahr:	1962
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksfläche:	2.008 m ²
Wohnfläche:	319,67 m ²
Verkehrswert:	1.065.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	14.02.2023
Sonstiges:	Wiedererrichtung des Dachgeschosses mit neuem Ausbau 2019, neue Heizung 2020



Lage und Standort

Anschrift: 86845 Großaitingen
Kornblumenweg 2
Bundesland: Bayern
Landkreis: Augsburg
Gemarkung: Großaitingen

Makrolage

Großaitingen ist eine Gemeinde im südlichen Bereich des schwäbischen Landkreises Augsburg. Die Wertach verläuft westlich des Hauptortes, die Singold fließt durch den Ortskern. Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen, zu welcher auch Kleinaitingen und Oberottmarshausen zählen. Die Verwaltungsgemeinschaft verfügt über rd. 8.450 Einwohner, wovon ca. 5.335 auf Großaitingen entfallen. Das bayrische Landesamt für Statistik weist für den Landkreis Augsburg eine zunehmende Bevölkerung (+11,2 % bis zum Jahr 2041, Basisjahr 2021) aus. Landkreis und Stadt Augsburg gelten als Zuzugsgebiet, auch für Personen und Familien aus der Landeshauptstadt.

Zur Nahversorgung stehen Discounter und ein Vollsortimenter, Metzger und Bäcker, einige Fachgeschäfte und eine Apotheke zur Verfügung. Die Gemeinde Großaitingen und auch die umliegenden Städte und Gemeinden im Kreis sind gewerblich breit aufgestellt und schaffen ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Als Gewerbegebiet ist „Nördlich der Kreisstraße A34“ ausgewiesen. „Südlich der Kreisstraße A34“ werden seit Jahren Öl und Gas gefördert.

Der Anschluss an das überregionale Straßennetz wird mit gut bewertet; bis zur in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B17 sind es nur wenige Fahrminuten. Über diese Fernstraße werden die Autobahnen A8 im Norden und A96 im Süden erschlossen, ferner führt die Bundesstraße B2 als Verlängerung der B17 weiter Richtung Nürnberg. Über verschiedene AVV-Buslinien erfolgt die ÖPNV-Verbindung mit diversen Ortschaften und Städten im Umland bis hin nach Augsburg. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bobingen und in Schwabmünchen. Regelflugverkehr findet über die Flughäfen Memmingen und München statt.

Allgemein- und zahnmedizinische Grundversorgung ist am Ort gewährleistet, ein ambulanter Pflegedienst ist ebenfalls verfügbar. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind die Wertachkliniken in Bobingen und Schwabmünchen. In Augsburg bieten das Universitätsklinikum Augsburg sowie mehrere Kliniken mit teils spezialisierter Ausrichtung auch medizinische Spitzenversorgung.

Im Hauptort Großaitingen befinden sich mehrere Kindergärten sowie eine Grund- und Mittelschule. Der Besuch von Realschule oder Gymnasium ist in den benachbarten Städten möglich, akademische Ausbildungsgänge werden in Augsburg angeboten.

Zur Freizeitgestaltung steht ein breites Vereinsleben in Großaitingen und den umgebenden Städten und Gemeinden zur Verfügung. Die Ufer der Wertach und der Singold bieten Erholungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dies durch ein dichtes Netz von Rad- und Wanderwegen.



Entfernungen:	Bobingen	7 km
	Augsburg	22 km
	Landsberg am Lech	30 km
	München	88 km
	München Flughafen	91 km
	Ammersee	44 km

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Bereich des Hauptortes. Nördlich des Bewertungsobjektes befindet sich der Friedhof. Der Kornblumenweg ist eine Anliegerstraße; die Umgebungsbebauung ist geprägt von Einfamilienhäusern bei guter Durchgrünung, in der weiteren Nachbarschaft befinden sich auch landwirtschaftliche Hofstellen. Jenseits des Kornblumenwegs liegt das Friedhofsgebäude mit Aussegnungshalle.

Bäcker, Metzger, Apotheke und Bushaltestelle befinden sich in sog. fußläufiger Entfernung im Bereich der Lindauer Straße. Discounter und Vollsortimenter liegen in kurzer Fahrdistanz an den Ortsenden. Die Grund- und Mittelschule ist ebenfalls gut zu Fuß erreichbar. Zum Ortstermin konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden. In Großaitingen zeigen sich mehrere Baugrundstücke, die jedoch nicht über die Gemeinde zum Verkauf stehen.

Insgesamt handelt es sich um ein eher ruhig gelegenes Grundstück mit für die ländliche Lage befriedigender Infrastruktur.

Entfernungen:	Verwaltungsgemeinschaft Großaitingen	600 m
	Bushaltestelle „Großaitingen Mitte“	270 m
	Grund- und Mittelschule	350 m
	Penny-Markt	950 m
	Grund- und Mittelschule	1.200 m
	OMV-Tankstelle	350 m
	Wertachklinik Bobingen	9.100 m

Lage im Gebäude

Das Gebäude kann über zwei Zugänge an der nördlichen Gebäudeseite betreten werden. Außerdem besteht ein weiterer Außenzugang in den Keller an der östlichen Gebäudeseite. Die Geschosse werden über eine zentral gelegene Treppe erschlossen.

Das Kellergeschoss weist zahlreiche Räume auf, die teils beheizt und mit Holzverbundfenstern ausgestattet sind; nutzungstechnisch handelt es sich um Hobbyräume. Ferner gibt es einen Heizungskeller mit Brennstoffbevorratung, einen Zählerraum und eine Waschküche mit Kellerausgang als infrastrukturelle Räume. Zwei Räume dienen als Abstell- und Lagerräume. Alle Räume werden über einen Flur erschlossen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Wohn-/Essbereich, eine Küche mit Durchreiche in den Essbereich, eine weitere Küche (im Plan Zimmer 3), Garderobe, Gäste-



WC, zwei Duscbäder mit WC und mehrere Zimmer. Ein Zimmer (im Plan Zimmer 1) davon grenzt an den Nebeneingang, ein Zimmer (im Plan Zimmer 2) wurde mit einem Wintergarten erweitert. Die Küche verfügt über einen zusätzlichen Seiteneingang mit Glastüre; das Wohnzimmer und Zimmer 4 verfügen über einen Zugang zur Südterrasse, Zimmer 2 in den Garten. Alle Räume und Zimmer sind an einen Flur oder die Diele im Eingangsbereich angebunden.

Das Dachgeschoss wurde nach einem Brand im Jahr 2018 saniert und neu ausgebaut. Hier liegt ein großer Wohnbereich mit einem offenen Schlafbereich sowie einem Badezimmer. Ein Grundriss des sanierten Dachgeschosses liegt nicht vor.

Die Einzelgarage befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Erschließung

Zufahrt und Zugang zum Bewertungsgrundstück erfolgen vom nördlich anliegenden Kornblumenweg aus. Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft.

Bauwerk

Art: freistehendes, teilunterkellertes Einfamilienhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Walmdach; ferner Einzelgarage mit Geräteraum und Pool.

Nutzung: wohnwirtschaftliche Nutzung

Baujahr: Ursprungsbaujahr ca. 1962 (lt. Eigentümer), KG und EG weitgehend bauzeitlich, Anbau Wintergarten vermutlich 2007, aufgrund von Brand komplett neues Dach mit Dachstuhl, Dämmung und Ausbau, Abnahme 2019, Einbau einer neuen Heizung und Heizkörper ca. 2020.

Außenanlage: Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfahrt mit Granitpflasterstein; Zuwegungen tlw. Granitpflasterstein, tlw. Betonplatten; Aufwuchs aus Bäumen, Sträuchern und Rasen; Zierbeete. Einfriedung überwiegend durch Holzlattenzaun oder zur Straße hin Mauerwerk. Gartentor aus Holz, zwei Gartentürchen in Stahl und geschmiedet. Außentreppe Beton ohne Belag mit Stahlgeländer und -handlauf. Terrasse mit Betonplatten und aufwändiger Walmdach-Überdachung.

Raumaufteilung: Die beigegeführten Pläne stellen die genehmigte Raumsituation dar. Aktuelle Ausbaupläne des



wiederhergestellten Dachgeschosses konnten vom Sachverständigen nicht beschafft werden.

Nebengebäude: Einzelgarage in Massivbauweise mit zweiflügeligem Holztor und Geräteraum mit Stahltüre in den Garten.

Baukörper

Baukonstruktion: Massivbauweise

Fundament: Beton, vermutlich als Streifenfundamente.

Außenwände: im KG mit Beton; ab EG Mauerwerk

Innenwände: überwiegend Mauerwerk, im DG überwiegend Trockenbau.

Geschossdecken: Stahlbeton

Treppen: Massivtreppen, KG-EG mit Teppichbelag auf Werkstein, halbgewandelt mit Stahlhandlauf; EG-OG mit Werksteinbelag, halbgewandelt, kein Handlauf.

Dach: Walmdach; Rinnen und Bleche überwiegend aus Zinkblech.

Hauseingang: beide Eingänge jeweils als einfache Holzhaustüre; vermutlich bauzeitlich.

Außenansicht: Putz mit hellem 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 und Erdtank stillgelegt.

Heizung, Warmwasser: Ölzentralheizung Wolf Brennwertkessel COB-2/TS/TR, Schichtenspeicher CS 160, BJ 2020; Wärmeabgabe überwiegend über neue Heizkörper mit Thermostatventil; Kellerräume sind ca. zur Hälfte beheizt, Wärmeabgabe hier über bauzeitliche Heizkörper, überwiegend mit Thermostatventil.

Sonstiges: Installationen für Pool, Funktion nicht geprüft.

Ausstattung

Fenster: überwiegend Holzverbundfenster, vereinzelt Holzfenster einscheibenverglast, stellenweise mit Sichtschutzglas



	oder auch Holz- oder Kunststoffisoliertglasfenster; Wintergarten mit Holzisoliertglasfenstern, BJ 2007; Terrassentüre im Wohnzimmer als Schiebetüre aus Holz mit Isolierverglasung, BJ ca. 2007 (Angabe Eigentümer); Terrassentüre in der Küche und in Zimmer 4 bauzeitlich aus Holz; im Dachgeschoss mit Kunststofffenstern mit Dreifachverglasung, Dachflächenfenster von Roto.
Türen:	Türen und Zargen überwiegend Holz mit Anstrich, überwiegend bauzeitlich, vereinzelt auch neu und foliert.
Fußböden:	im Kellergeschoss mit Estrich, Teppich, Laminat, Fliesen, Werksteinfliesen, Klinker oder Holzboden; im Erdgeschoss überwiegend mit Parkettboden, im Flur mit Steinfliesen, in den Sanitärräumen mit Fliesen, in den beiden Küchen mit Linoleum; im Dachgeschoss mit Fertigparkett, im Bad mit Feinsteinzeug.
Wände:	überwiegend Putz, vereinzelt mit Raufasertapete; in den Sanitärräumen und der Hauptküche überwiegend mit Fliesen oder Fliesenspiegel.
Decken:	überwiegend Putz, vereinzelt mit Raufasertapete; stellenweise abgehängt mit Deckenspots.
Sanitäre Ausstattung:	EG: Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Sanierung älteren Datums Bad mit Dusche und Handwaschbecken, stellenweise bauzeitlich, stellenweise erneuert Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken, Sanierung jüngeren Datums OG: Bad mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken, neu im Zuge der Dachstuhlerneuerung.
Elektrische Anlage:	teilweise bauzeitlich, teilweise erneuert; im Keller aufputz; Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe bauzeitlich eher gering, mehrere Unterverteilungen.
Zubehör/ Inventar:	zwei Einbauküchen, verbleiben alters- und zustandsbedingt ohne Wertansatz. Markise, alters- und zustandsbedingt ohne Wertansatz.

Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel:

Der Außenbereich macht insgesamt einen eher ungepflegten Eindruck (Spuren von Witterung, Setzungen in den Zuwegungen, vereinzelt Moos- und Flechtenbewuchs, Putzschäden in der Grenzmauer, Rasenfläche vermoost oder nicht intakt etc.). Die Fenster sind



überwiegend veraltet, die Schutzanstriche verbraucht und die Verkittung brüchig. Verschiedene Installationen im Keller sind nicht fachgerecht ausgeführt. An einzelnen Stellen im Keller herrscht Feuchte; stellenweise mit Beschädigungen am Putz. Vor der Heizungsanlage stand ein Kanister mit Öl, über welchen nach Aussage des Eigentümers die Heizung betrieben wurde, ein Handwerker, welcher die Heizungsanlage fachgerecht anschließen soll, sei bestellt; über die Funktion der Heizungsanlage kann der Sachverständige keine konkrete Auskunft geben, in den Schlafzimmern konnte der Sachverständige Heißluftheizkörper/ Heizlüfter feststellen. Die Türen und Zargen sind stellenweise angeschlagen. In einem der Duschbäder zeigt sich ein langer Riss in den Fliesen an der Wand, die Fliesen lösen sich hier, hinter den Fliesen besteht vmtl. ein Feuchteschaden in der Wand. Am Spülkasten zum WC fehlt die Drückerabdeckung. Die Lichtschalter und Steckdosen sind stellenweise mit Farbe angestrichen und abgegriffen, teils noch bauzeitliche Elektroarmaturen. Die Wandbeläge sind überwiegend erneuerungsbedürftig. Im Dachgeschoss wurde beim Neuausbau der Boden so verlegt, dass an einer Stelle die Rohre der alten Fußbodenheizung offen liegen.

Gesamteindruck:

Überdurchschnittlich großes, dabei eher ungepflegtes Einfamilienhaus mit in weiten Teilen ursprünglicher Ausstattung, einem aufgrund eines Brandes in 2018 neu errichteten und ausgebauten Dachgeschoss, mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, auf überdurchschnittlich großem Grundstück unökonomisch platziert, in eher ländlicher Wohngebietslage.

Mietverhältnisse

Miet- oder Pachtverhältnisse sind nach Auskunft zum Ortstermin nicht vorhanden; das Bewertungsobjekt wird vom Eigentümer und Familienangehörigen bewohnt.

86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Ansicht



Ansicht



Garage





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

Heizungskeller mit
Brennstoffvorrat



Putzschaden
Kellerraum



Installation, Zustand





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

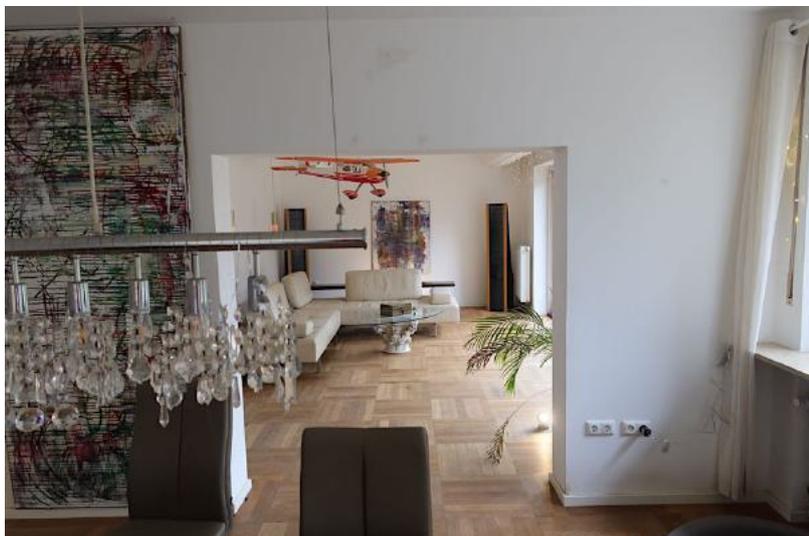
Flur mit
Einbauschränken
(bauzeitlich),
links Rückseite
Garderobe, rechts
Treppe in das
Obergeschoss



Holzverbundfenster
(bauzeitlich),
Zustand



Esszimmer, Blick zum
Wohnzimmer





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Aufnahmen vom 14.02.2023

**Badezimmer mit WC,
Dachgeschoss**



**Ansicht offenes
Dachgeschoss,
links Schlafräum,
rechts Bad mit WC**

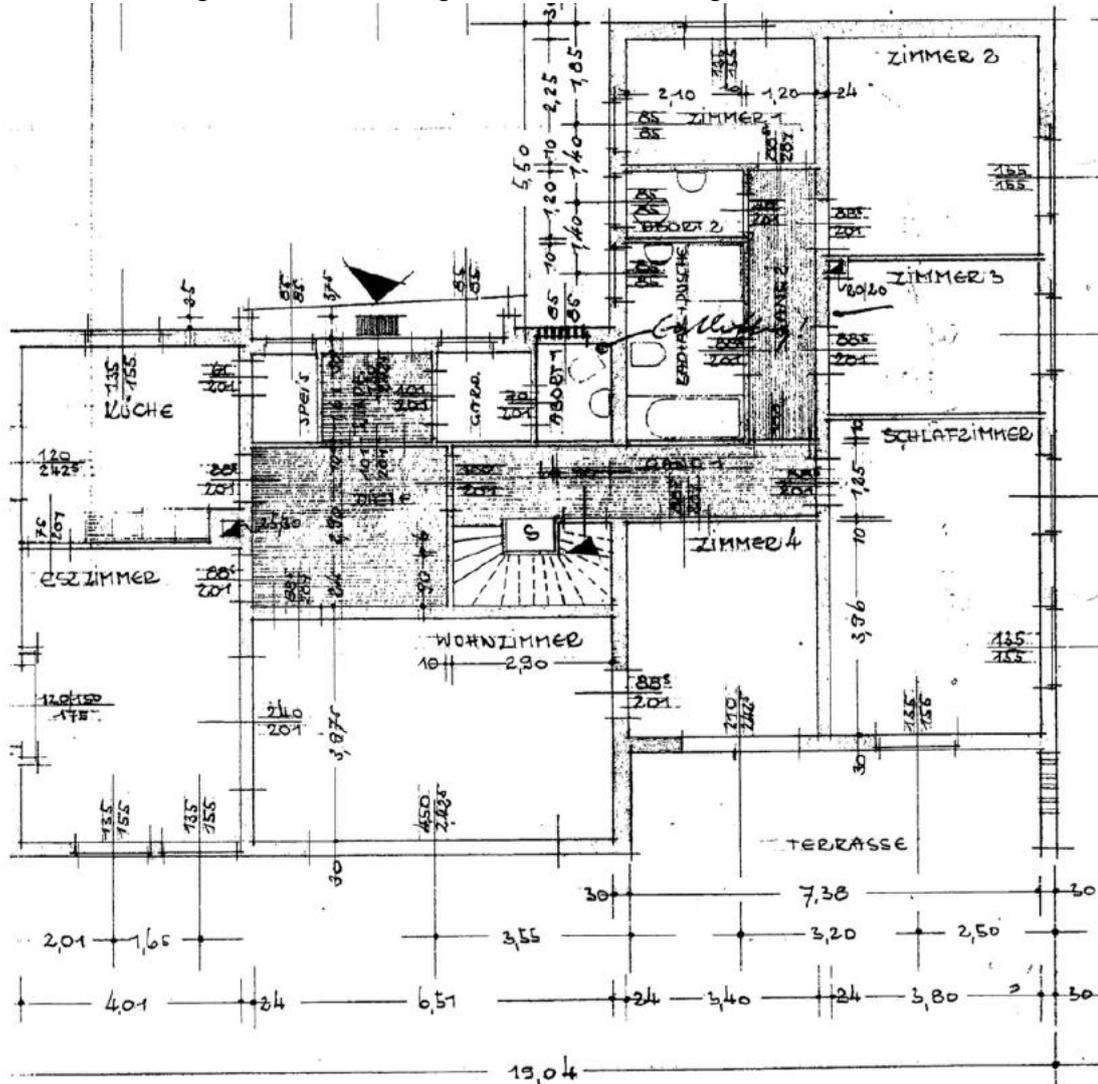


Ansicht Dachhaut





86845 Großaitingen, Kornblumenweg 2, Flst. 1937/10; Anlagen



**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte 1 : 1000
Erstellt am 25.01.2023

**Am für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg**
Fronhof 12
86152 Augsburg

Gemeinde: Großaitingen
Landkreis: Augsburg
Bezirk: Schwaben

Flurstück: 1937/10
Gemarkung: Großaitingen



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Messtechnik nur bedingt geeignet.

Maßstab 1:1000
3263233