

Bewertungsobjekt: Grundstück Flurstück Nr. 160/2 bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Garage.

Das Gebäude wurde - soweit anhand der baubehördlichen Genehmigungsunterlagen ersichtlich – vermutlich in Massivbauweise hergestellt und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss mit gastronomischer Nutzung, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss nebst Spitzboden.

Das Garagengebäude ist – soweit bekannt und lt. Genehmigungsunterlagen – eine als Grenzbaukörper in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage mit Dachterrasse.

Besonderheiten: **Fehlende Innenbesichtigung:**

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden.

Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, insbesondere den Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung überwiegend den - nur teilweise vorhandenen - Bestandsplänen entspricht.

Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 8).

Unvollständige Planunterlagen:

Seitens der zuständigen Bauverwaltung wurden dem SV verschiedene Planunterlagen übersandt (siehe Anlage). Grundrisspläne zum Ober- und Dachgeschoss lagen hingegen nicht vor.

Auftragsgemäß zu bewertende Rechte in Abt. II des Grundbuchs:

In Abteilung II sind neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter der laufenden Nummer 8 am Anteil Abt. I/3.2 - bezogen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück - unter den laufenden Nummern 1, 2 und 4 Belastungen eingetragen. Die den Eintragungen zugrunde liegenden Bewilligungsurkunden sind lt. Auskunft des GBA Augsburg in Kriegszeiten im Jahre 1944 verbrannt (s. a. Punkt 4.1). Die auftragsgemäße Bewertung dieser Rechte kann mangels Kenntnis der Inhalte nicht erfolgen.

Lage: Bauernstraße 5 | 86368 Gersthofen

Grundstücksgröße: 243 m² (lt. Grundbuch)

Detailangaben:

Baujahre

(lt. Baugenehmigungs-
unterlagen):

ca. 1958	Fassadenänderung eines Wohn- und Geschäftshauses
ca. 1969	Neubau einer Fertiggarage
ca. 1992	Nutzungsänderung – Papierladen zu einem Stehimbiss
ca. 2020	Errichtung einer Garage mit Dachterrasse

Bruttogrundfläche: ca. 496 m² (Wohn- und Geschäftshaus)
ca. 45 m² (Garagengebäude)

Wohn- und Geschäftshaus

Wohnfläche: ca. 158 m²
Nutzfläche: ca. 176 m² (einschließlich Kellerflächen)

Garagengebäude

Nutzfläche: ca. 40 m²

Derzeitige Nutzung: Die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse der einzelnen Räumlichkeiten in den jeweiligen Geschossen sind dem SV aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.

Baubeschreibung:

Gebäudetyp: Wohn- und Geschäftshaus vmtl. in Massivbauweise, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss nebst Spitzboden.

Fundament: Nicht bekannt.

Außenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. Massivbauweise

Innenwände: Nicht genau bekannt, vmtl. Massivbauweise

Böden/Decken: Nicht genau bekannt, lt. Planunterlagen teils Massiv teils Holzbalkendecken

Dach: Satteldach; Eindeckung mit Biberschwanzziegeln; Dachgauben; Dachflächenfenster; Parabolspiegel; Strom- Dachständer, Dachentwässerung vorhanden

Eingangsbereiche: Schnellimbiss Südfassade:
Nicht barrierefreier überdachter Eingang über 2-stufiges Eingangspodest; Eingangstüre mit Glasausschnitt; zwei großflächige (Schau) -Fenster; Außenbeleuchtung, in Überdachung integrierte Downlights; Markise vorhanden; straßenseitige Fassadenfront im EG-Bereich gefliest; Werbebeschilderung (vmtl. beleuchtbar) an Front Überdachung

Hauseingang Ostfassade:
Nicht barrierefreier überdachter Eingang über 2-stufiges Treppenpodest; Eingangstüre mit Glasausschnitt; drei Klingeltaster mit Gegensprechanlage; vier Briefkästen in Außenwand neben Eingangstüre integriert; Außenkamera vorhanden

Hausflur, Treppen /-haus: Nicht bekannt

Heizung/Warmwasser: Nicht bekannt

Zustandsmerkmale: Nicht bekannt;
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Ausstattung:

Böden: Nicht bekannt

Decken: Nicht bekannt

Wände: Nicht bekannt

Fenster: Nicht genau bekannt, soweit von der Straße aus erkennbar vmtl. Kunststoff-Fenster; Außenverschattung, Außenrollläden vorhanden

Innentüren:	Nicht bekannt
Heizung / Warmwasser:	Nicht bekannt
Elektro:	Nicht bekannt
Sanitär:	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard:	Nicht bekannt; Annahme einer insgesamt mittleren Ausstattung
Zustand:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Garage

Konstruktionsart:	Soweit bekannt und lt. Genehmigungsunterlagen als Grenzbaukörper in massiver Bauweise errichtete Doppelgarage mit Dachterrasse
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Flachdach / Dachterrasse
Tor/Tür/Fenster:	Soweit ersichtlich Sektionaltor
Ausstattung:	Nicht bekannt; Annahme einer insgesamt mittleren, zweckmäßigen Ausstattung
Zustand:	Nicht bekannt; Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Nebengebäude

Soweit von der Straße aus einsehbar, waren neben dem Wohn- und Geschäftshaus und der Garage auf dem Bewertungsgrundstück keine weiteren Gebäude vorhanden.

Qualitätsbestimmung und Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist vermutlich mit einem – soweit von außen ersichtlich und aufgrund baubehördlicher Genehmigungsunterlagen bekannt – Wohn- und Geschäftshaus nebst Garage bebaut.

Die Grundstücksgröße ist für eine derartige Bebauung und Lage ausreichend bemessen und ortsüblich. Die Erschließung ist gesichert und die Grundstücksfläche ist nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften im Sinne des Bauplanungsrechts baulich nutzbar. Das Grundstück ist somit gemäß ihren genehmigten Nutzungen nach § 3 Abs. 4 ImmoWertV als Bauland zu qualifizieren.

Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen:**Auffälligkeiten, Bauschäden und Mängel:**

Da die Baulichkeiten des Bewertungsgrundstücks von innen nicht besichtigt werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Gebäude anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein angemessener Risikoabschlag wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt (im hier ausgewiesenen Verkehrswert berücksichtigt).

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung, lediglich eingeschränkt von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen teils instandhaltungs- und modernisierungsbedürftigen Eindruck. Übliche alters-, gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren an den Fassaden ersichtlich.

Verkehrswert für das unbelastete Grundstück Flst. 160/2 i. S. d. § 74a ZVG	Gesamtverkehrswert rd. 3 5 4. 0 0 0 € (i.W.: dreihundertvierundfünfzigtausend Euro) davon ½ ideeller Miteigentumsanteil rd. 1 7 7. 0 0 0 € (i.W.: einhundertsiebenundsiebzigtausend Euro)
---	--

Objektfotos:



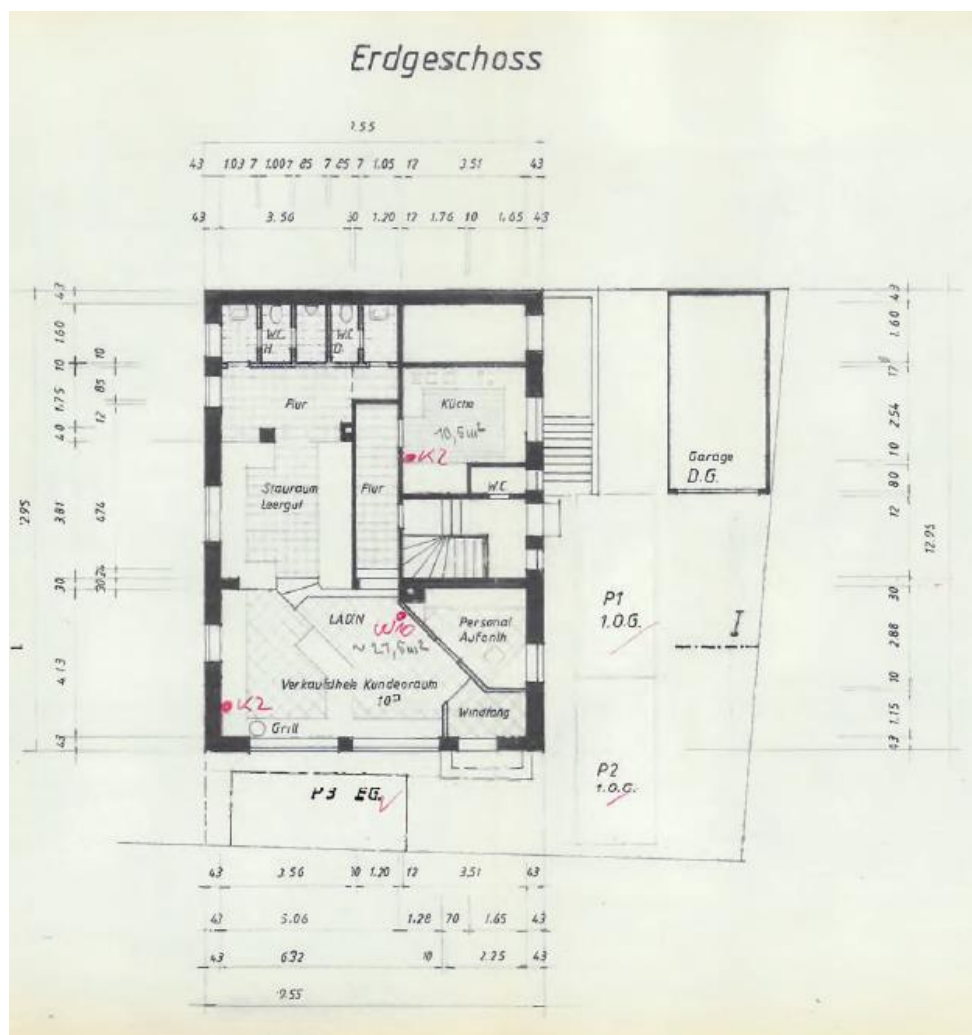
Bewertungsgrundstück Flst. 160/2, Straßen- und Südseite



Garagegebäude ...

Planunterlagen (verkleinert, nicht maßstabsgetreu):

Wohn- und Geschäftshaus
Erdgeschoss



Kellergeschoss



Schnitt

