

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht –
Zwangsversteigerung
AZ: K88/23**

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (23-160GA)

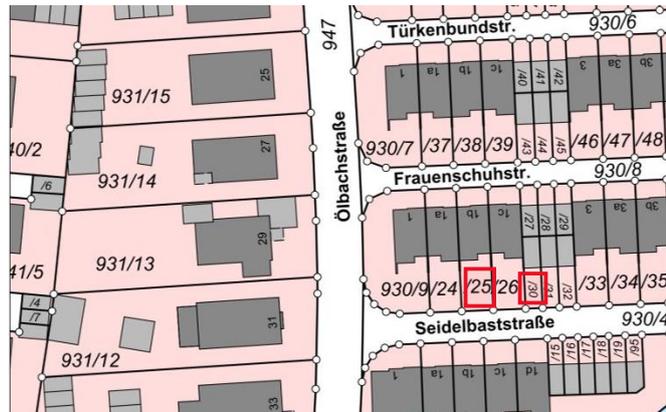
Bewertungsgegenstand

Reihenmittelhaus mit Einzelgarage

Grundstücksangaben

Adresse 86179 Augsburg, Frauenschuhstraße 1 b (RMH), je Gemarkung Augsburg,
Flurstück 930/25 und Nähe Seidelbaststraße, Flurstück 930/30 (Garage)

Grundstücksgröße 147 m² (Reihenmittelhaus), 46 m² (Einzelgarage)



Beschreibung der Lage und der Umgebung

Makrolage Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Augsburg (Stadtteil Haunstetten) des Bundeslandes Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der guten überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als gut beurteilt.

Mikrolage Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Haunstetten von Augsburg in einem wohnwirtschaftlich genutzten und gepflegten Gebiet. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Es handelt sich um eine gute Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu umliegenden Naherholungsmöglichkeiten. Die Mikrolage wird insgesamt als gut eingeschätzt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück setzt sich aus dem Flurstück 930/25 (Wohnhaus) sowie dem Flurstück 930/30 (Garagengebäude) zusammen. Beide Grundstücke sind regelmäßig (rechteckig) geschnitten. Das Wohnhausgrundstück ist weitgehend eben und straßenhöhengleich.

Das Wohnhaus wurde in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss (Vollunterkellerung), einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten, aber ausbaufähigen Dachgeschoss. Das Garagengebäude ist ebenfalls ein Massivbau.

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1966 errichtet. Die letzten Sanierungs-Modernisierungsmaßnahmen erfolgten Angaben gemäß im Jahr 2012 (Erneuerung/Austausch Heizungsanlage, Ertüchtigung Heizleitungen, Einbau neuer Heizkörper, Ertüchtigung Kamin).

Das Reihenmittelhaus verfügt über rd. 96 m² Wohnfläche. Die Flächen des Freisitzes und der Loggia wurden hierbei zu 25 % als Wohnfläche berücksichtigt. Die Räume im EG gliedern sich auf in einen Flur, Windfang, Gäste-WC, einen Koch- und einen Wohnraum. Im OG befinden sich eine Diele, ein Bad sowie drei Zimmer. Im UG verfügt das Objekt über weitere rd. 48 m² Nutzfläche (Technik und Lagerflächen). Das gesamte Bewertungsobjekt mit Einzelgarage ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Im Rahmen der Objektbesichtigung zeigten sich im UG des Wohngebäudes Feuchtigkeitsspuren, weiterhin diverse Putzfehlstellen im Außenbereich, abgenutzte Teppichböden, teilweise veraltete Elektrik. Die Sanitärbereiche erscheinen in baujahrestypischer Ausstattung und Optik und insofern nicht zeitgemäß. Die Dacheindeckung der Garage weist möglicherweise Asbest auf. Insgesamt wird der Bau- und Unterhaltungszustand als leicht unterdurchschnittlich beurteilt. Der vorbeschriebene leicht unterdurchschnittliche Bau- und Unterhaltungszustand (ohne Feuchtigkeitsspuren im Keller) wird über die Bewertungsparameter Miete, Restnutzungsdauer, Marktanpassungsfaktor und Liegenschaftszinssatz angemessen berücksichtigt.

Hinsichtlich des Schadensumfangs durch eintretende Feuchtigkeit im Untergeschoss des Wohnhauses kann im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussage getroffen werden. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 10.000 € (entspricht rd. 200 €/m² betroffene NF von rd. 48 m² im UG) vorgenommen. Weiterhin wird zur Würdigung des erhöhten Entsorgungsrisikos des Garagendaches (möglicher Asbestgehalt) ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 1.000 € (entspricht rd. 50 €/m² Dachfläche, überschlägig mit rd. 20 m² ermittelt) gebildet. Diese Wertabschläge orientieren sich an Erfahrungswerten und allgemeinen Literaturangaben (u.a. Schmitz, Krings, "Baukosten 2022/2023"; Kleiber, Fischer, Werling, "Verkehrswertermittlung von Grundstücken", 8. Auflage) und sind nicht als konkrete Kostenschätzung zu verstehen. Sie geben ausschließlich die Einschätzung wieder, welche Auswirkungen die vorgefundenen Gegebenheiten in der relevanten Marktphase auf den Marktwert des Objektes haben. Die tatsächlichen Kosten können hiervon mitunter abweichen.

Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
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 30.01.2024

360.000 €

(in Worten: dreihundertsechzigtausend Euro)

(Anteil Reihemittelhaus: rd. 320.000 €, Anteil Einzelgarage: rd. 40.000 €)



**Anlagen
Fotodokumentation**



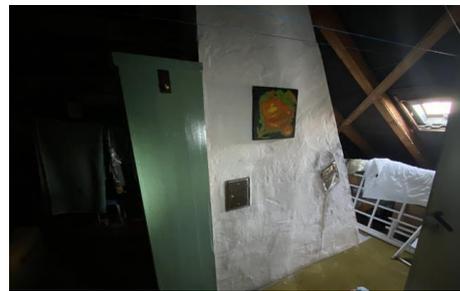
Rückwärtige Ansicht mit Außenanlagen



Wohnzimmer im EG (exemplarisch)



Bad im OG (exemplarisch)



Nicht ausgebautes Dachgeschoss



Garten



Einzelgarage



Seidelbaststraße, Blickrichtung Westen



Frauschuhstraße, Blickrichtung Osten