



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 10.08.2023

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 105/22)



| | |
|-------------------------|---|
| Objekt: | freistehendes, unterkellertes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und im Kellergeschoss integrierter Einzelgarage |
| Anschrift: | 86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7 |
| Nutzung: | wohnwirtschaftliche Nutzung |
| Grundstücksfläche: | 676 m ² |
| Wohnfläche: | 173,39 m ² gesamt |
| Verkehrswert: | 700.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag: | 22.12.2022 |

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung wurde zum Ortstermin nicht zugelassen, Auskünfte seitens des Eigentümers sind nicht erfolgt. Ein Risikoabschlag hierfür erfolgt durch den Sachverständigen nicht; Bietinteressenten sind angehalten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.



Lage und Standort

Anschrift: 86199 Augsburg
Hohenstaufenstraße 7
Bundesland: Bayern
Landkreis: kreisfreie Stadt Augsburg
Gemarkung: Inningen

Makrolage

Die Dom- und Universitätsstadt Augsburg am westlichen Rand der Metropolregion München ist Sitz der Regierung von Schwaben, Sitz des Landratsamtes für den Landkreis Augsburg sowie wirtschaftliches, politisches und kulturelles Zentrum der Region. Die drittgrößte Stadt in Bayern gliedert sich in 17 Planungsräume und 42 Stadtbezirke und ist Heimat für derzeit ca. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2021 bis 2041 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg gilt damit zusammen mit den umgebenden Landkreisen als Zuzugsgebiet.

Die Bandbreite der in der Stadt am Lech ansässigen Unternehmen reicht von lokal orientierten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben bis hin zu international erfolgreichen Konzernen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Unmittelbar an der Autobahn A8 (Stuttgart – München) und Bundesstraße B2/ B17 (Nürnberg – Allgäu) gelegen, sind die Autobahnen A7 (Hamburg – Füssen) und A96 (München – Bodenseeregion) innerhalb von 30 Minuten erreicht. Ferner führen mehrere Bundesstraßen durch Augsburg hindurch. Augsburg ist ICE-Haltestelle der Deutschen Bahn. Der nächste Verkehrsflughafen ist München Airport. Vom Verkehrslandeplatz Augsburg aus starten derzeit überwiegend Businessjets und kleinere Propellermaschinen. Ferner verfügt die Stadt über ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz mit zahlreichen Bus- sowie derzeit fünf betriebenen Straßenbahnlinien. Auch die Anbindung des Umfeldes in naher und mittlerer Entfernung ist gewährleistet.

Neben dem Universitätsklinikum verfügt Augsburg über weitere, teils spezialisierte Kliniken und Krankenhäuser über das Stadtgebiet verteilt.

Insgesamt stehen zehn Gymnasien mit unterschiedlichen Bildungsschwerpunkten nebst einer Waldorfschule zur Auswahl. Als akademische Bildungseinrichtungen sind die Universität Augsburg und die Hochschule Augsburg verfügbar.

Augsburg bietet alle Annehmlichkeiten einer Großstadt. Neben zahlreichen kulturellen und sportlichen Angeboten gibt es in und um Augsburg umfangreiche Möglichkeiten, seine Freizeit in der Natur zu verbringen. Im Bereich Fußball und Eishockey ist Augsburg in den nationalen Spitzenligen vertreten. Am Eiskanal, Austragungsort im Rahmen der Olympischen Spiele 1972 in München, finden internationale Wildwassersportwettbewerbe statt.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebiets innerhalb des Planungsraums sowie gleichnamigen Stadtbezirk Inningen.



| | | |
|---------------|-------------------|--------|
| Entfernungen: | München | 94 km |
| | Nürnberg | 158 km |
| | Stuttgart | 170 km |
| | München Flughafen | 98 km |
| | Ammersee, Stegen | 57 km |

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im zentralen Siedlungsbereich von Inningen. Entlang der wenige Meter westlich verlaufenden Ortsdurchgangsstraße Bobinger Straße (St 2035) befinden sich das ehemalige Rathaus, der Dorfplatz, die Kirche St. Peter und Paul sowie Einrichtungen zur Nahversorgung und zur Gestaltung des täglichen Lebens. Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mehr- oder Einfamilienhäusern, diese freistehend, als Reihen- oder Doppelhäuser; vereinzelt bestehen ehemalige Hofstellen. Die Durchgrünung über Inningen hinweg ist heterogen, im Bereich des Bewertungsobjektes wird sie als durchschnittlich bewertet. Nördlich des Bewertungsobjektes befindet sich aktuell ein Baugrundstück, auf welchem ein Wohnbauprojekt verwirklicht werden soll. Die Hohenstaufenstraße verbindet den Ortskern von Inningen mit der südlich verlaufenden Verbindungsstraße nach Haunstetten und zur in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B17. Möglichkeiten zur Nahversorgung, die Bushaltestelle Inningen Waage, Kindergärten sowie die Grundschule Inningen befinden sich innerhalb, der Bahnhof Inningen als Nahverkehrspendlerbahnhof knapp außerhalb sog. fußläufiger Entfernung. Nennenswerte Immissionen konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

| | | |
|---------------|-------------------------------|---------|
| Entfernungen: | Rathaus Augsburg | 7.200 m |
| | Bahnhof Inningen | 800 m |
| | Bushaltestelle Inningen Waage | 270 m |
| | Grundschule Inningen | 130 m |
| | Edeka | 600 m |

Lage im Gebäude

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Auskünfte wurden seitens des Eigentümers nicht erteilt. Angaben zur Lage von Räumen im Inneren des Gebäudes basieren auf den eingesehenen Bauunterlagen. Ein Risikoabschlag erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.

Die Haustüre befindet sich an der östlichen Gebäudeseite.

Im Kellergeschoss sind zwei Kellerräume, ein Abstellraum, ein Heizungskeller und eine Waschküche vorhanden. Außerdem liegt hier eine Einzelgarage, welche über ein Sektionaltor an der südlichen Gebäudeseite befahrbar ist.

Die beiden Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind lt. eingesehener Grundrisszeichnungen identisch aufgeteilt. Sie verfügen jeweils über ein Wohnzimmer mit



Zugang zum Südbalkon, ein Elternzimmer, ein Kinderzimmer, ein Bad, ein WC sowie eine Küche. Die Wohnflächenaufstellung weist einen Abstellraum nach; dies könnte eine markierte Fläche in der Diele sein. Alle Räume sind an die Diele angebunden.

Ein Grundrissplan des Dachgeschosses liegt nicht vor. Aufgrund der vorgefundenen Klingelanlage, der verbauten Dachflächenfenster und der großen Giebelfenster wird geschlossen, dass das Dachgeschoss ausgebaut ist und zu Wohnzwecken genutzt wird.

Topographische Lage des Grundstücks

Das Grundstück ist von Nordosten nach Südwesten abfallend und zur besseren Nutzbarkeit stellenweise terrassiert. Von Nordost nach Südwest zeigen die Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung im Geoportal Bayern ein Gefälle von rd. 8 %.

Bauwerk

Art: unterkellertes, zweigeschossiges Zweifamilienhaus in Hanglage, mit ausgebautem Dachgeschoss sowie im Kellergeschoss integrierter Einzelgarage.

Nutzung: wohnwirtschaftliche Nutzung

Baujahr: Baujahr 1963 (Bauvollendungsanzeige); erkennbare Modernisierungen: Dacheindeckung, Brennwertheizung, Kunststoffisoliertglasfenster (1992), Haustüre und Garagentor.

Außenanlage: Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfriedung zur Straße hin mit Wellengitter mit Betonsockel; Einfahrt bestehend aus Gartentüre und einflügligem Gartentor, ebenfalls Wellengitter; ansonsten überwiegend Maschendrahtzaun mit Betonsäulen. Einfahrt und Zuwegungen überwiegend mit Betonplatten; Treppen aus Beton, ohne Belag mit Handlauf. Aufwuchs als Rasenfläche, Bäume und Sträucher, kleinere Zierbeete.

Raumaufteilung: Die beigelegten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.

Nebengebäude: Gartenschuppen, vermutlich mit befestigtem Boden, mit Biberschwanzeindeckung; Rinnen aus Zink.

Baukörper

Baukonstruktion: Massivbauweise

Fundament: lt. Planunterlagen Streifenfundamente



| | |
|-----------------|---|
| Außenwände: | lt. Planunterlagen im Keller Beton, ab EG Ziegelmauerwerk. |
| Innenwände: | lt. Planunterlagen Ziegelmauerwerk |
| Geschossdecken: | lt. Planunterlagen Massivdecken |
| Treppen: | unbekannt; |
| Dach: | Satteldach, wegen erschlossenem Ausbau vmtl. gedämmt; Deckung mit Frankfurter Pfannen; Rinnen und Bleche überwiegend in Kupfer. |
| Hauseingang: | Kunststoffhaustüre (nicht bauzeitlich), Beleuchtung und Klingeltaster. Eingangsüberdachung durch Betonfertigteile. |
| Außenansicht: | Verputz mit hellem Farbanstrich, an der Westfassade mit Eternitverkleidung; Balkone mit vmtl. Kunststoffverkleidung. |

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: | lt. Plan mit Ölzentralheizung, dabei Erdtank (lt. eingesehenen Bauunterlagen 5.000 Liter); Art der Wärmeabgabe in den Wohnräumen nicht bekannt. Art der Warmwasserbereitung nicht bekannt. |

Ausstattung

| | |
|-----------------------|---|
| Fenster: | Kunststoffisolierglasfenster, vmtl. mit 2-fach Verglasung, vmtl. 1992, und Kunststoffrollläden; vier Dachflächenfenster; Kellerfenster nach Süden zweiflügelige ein-scheibenverglaste Stahlfenster, vergittert; im Norden mit Lichtschächten, Fenster nicht einsehbar; im Westen Fenster mit Mausegitter. |
| Türen: | unbekannt |
| Fußböden: | unbekannt |
| Wände: | unbekannt |
| Decken: | unbekannt |
| Sanitäre Ausstattung: | nach Plan im EG und OG jeweils ein Bad mit I WA, I WB; WC separat; im Dachgeschoss unbekannt. |



Elektrische Anlage: unbekannt
Zubehör/ Inventar: unbekannt

Zustandsbeschreibung

Schäden und Mängel: Innerhalb des Wohngebäudes unbekannt, da eine Innenbesichtigung nicht stattfinden konnte und Auskünfte seitens des Eigentümers 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.

Im Bereich der Zufahrt sind zahlreiche Platten gebrochen, es bestehen Setzungen. Die Treppe an der südwestlichen Gebäudeecke zeigt Abplatzungen und Risse. Die Verkleidung des Erdgeschossbalkons zeigt kleinere Beschädigungen. An den Befestigungsschrauben zeigen sich Rostspuren. Der Zaun zeigt Rost, Sockel und Säulen Abplatzungen und abblätternde Farbe, ferner ist die Einfriedung stellenweise desolat. Die Schwelle im Bereich der Garagenzufahrt zeigt Abplatzungen und Risse, die Anschlagleiste ist rostig. An den Garagentorlaibungen bestehen Putzschäden. Das Podest südlich am Haus zeigt Setzungen und Moos sowie Unkraut. Der Rasen ist erkennbar vermoost. Die Eingangstreppe zeigt Risse an der Seite. Die Fliegengitter an den Ostfenstern sind verschlissen. Die großen Betonplatten im Bereich des nördlichen Hausumlaufs zeigen Brüche. An der nördlichen Fassade gibt es vereinzelt leichte Rissbildung. Die Fassadenverkleidung an der westlichen Gebäudeseite ist vmtl. baujahrestypisch asbesthaltig, was heutzutage von einigen Käufern als Mangel bewertet wird. Insbesondere an der Westfassade ist der Anstrich verbraucht. Insgesamt entspricht das Haus heutigen energetischen Standards vermutlich bei weitem nicht mehr.

Gesamteindruck: Älteres Wohngebäude in leichter Hanglage mit stellenweise erkennbaren Modernisierungen, mit Instandsetzungsbedarfen im Außenbereich, in gut angebundener Randlage zu einer Großstadt.

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte nicht durchgeführt werden, Auskünfte seitens des Eigentümers wurden nicht erteilt. Abweichungen der Beschreibung zum Bestand können auftreten. Ein Risikoabschlag erfolgte im Rahmen der Verkehrswertermittlung durch den Sachverständigen hierfür nicht. Es obliegt den Adressaten des Gutachtens bzw. den Bietinteressenten eigene Risikoerwägungen vorzunehmen.



86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Ansicht



Ansicht Ostfassade



Gartenteil östlich,
Eingangsbereich,
Zustand Treppe





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Aufnahmen vom 22.12.2022

Ansicht Westfassade



Westlicher
Sockelbereich,
Zustand

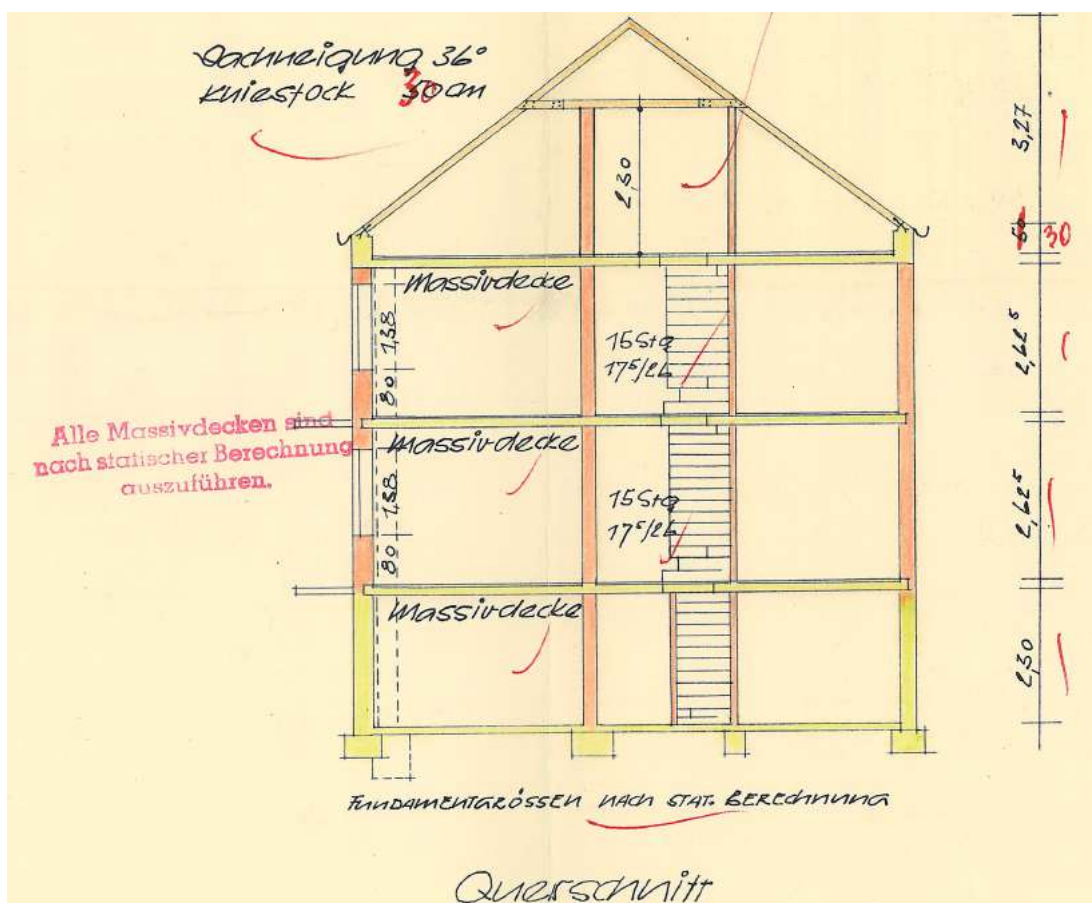


Ansicht Zufahrt und
Gartenteil südlich





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Lageplan und Schnitt





86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Grundrisse

