



Kurzbeschrieb

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 m²

Wohnfläche: 173,39 m² gesamt

Verkehrswert: 700.000,00 €

Wertermittlungsstichtag: 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: Inning

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 Wildwasserwettbewerbe statt.

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



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 Inning. 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 Inning 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 Inning mit der südlich verlaufenden Verbindungsstraße nach Haunstetten und zur in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraße B17. Möglichkeiten zur Nahversorgung, die Bushaltestelle Inning Waage, Kindergärten sowie die Grundschule Inning befinden sich innerhalb, der Bahnhof Inning als Nahverkehrspendlerbahnhof knapp außerhalb sog. fußläufiger Entfernung. Nennenswerte Immissionen konnten zum Ortstermin nicht festgestellt werden.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	7.200 m
	Bahnhof Inning	800 m
	Bushaltestelle Inning Waage	270 m
	Grundschule Inning	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, Kunststoffisolierglasfenster (1992), Haustüre und Garagentor.
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfriedung zur Straße hin mit Wellengitter mit Betonsockel; Einfahrt bestehend aus Gartentüre und einflügeligem 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 beigefügten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.
Nebengebäude:	Gartenschuppen, vermutlich mit befestigtem Boden, mit Bibernschwanzeindeckung; 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 Betonfertigteil.
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 einscheibenverglaste Stahlfenster, vergittert; im Norden mit Lichtschächten, Fenster nicht einsehbar; im Westen Fenster mit Mäusegitter.
Türen:	unbekannt
Fußböden:	unbekannt
Wände:	unbekannt
Decken:	unbekannt
Sanitäre Ausstattung:	nach Plan im EG und OG jeweils ein Bad mit 1 WA, 1 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 Wert-ermittlung 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 Instandsetzungsbedarf 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



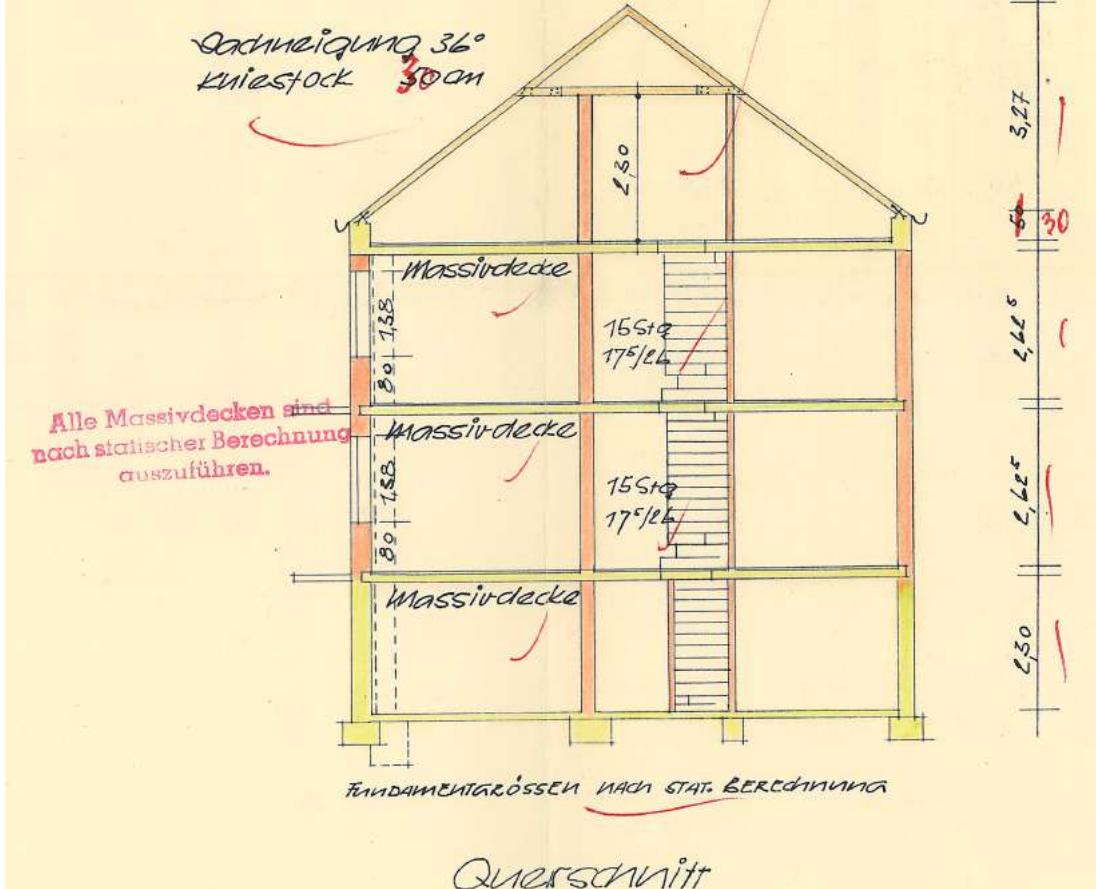
Westlicher
Sockelbereich,
Zustand



Ansicht Zufahrt und
Gartenteil südlich

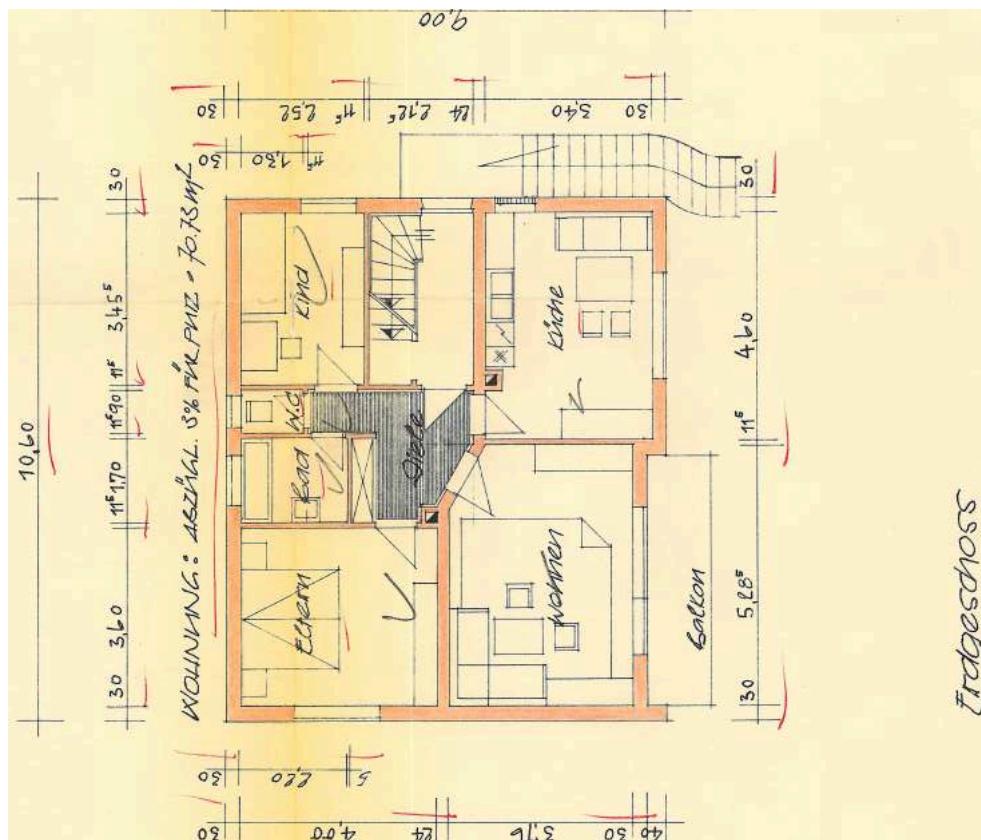


86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Lageplan und Schnitt

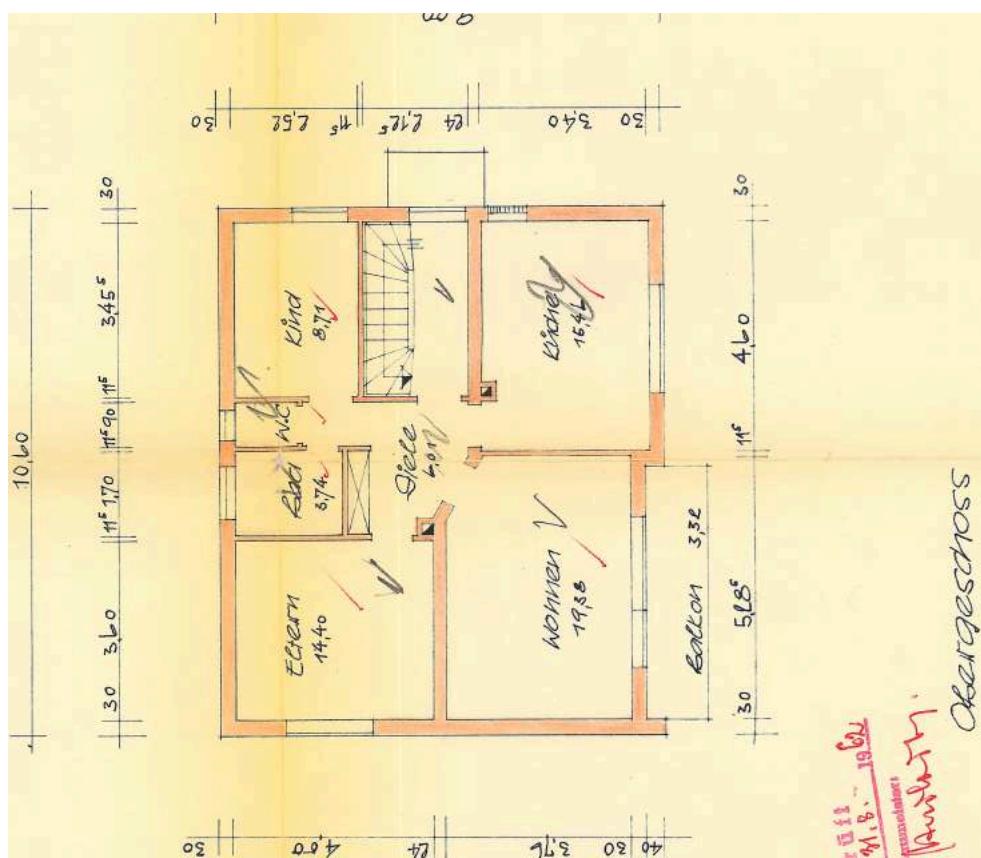




86199 Augsburg, Hohenstaufenstraße 7, Flst. 12; Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss