



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 01.02.2023

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 115/22)



Objekt:	Sondereigentum Nr. 2 (Haus D), 2 ZKB-Eigentumswohnung mit Loggia und Kellerabteil
Anschrift:	86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6
Baujahr:	ca. 1976
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksfläche:	14.931 m ²
Miteigentumsanteil:	3,65/1000stel
Wohnfläche:	42,64 m ²
Verkehrswert:	150.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	15.12.2022



sowie:

Objekt:	Stellplatz Nr. 64 im Parkhaus
Anschrift:	86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 16
Baujahr:	ca. 1976
Nutzung:	Nutzung als Pkw-Stellplatz
Grundstücksfläche:	14.931 m²
Miteigentumsanteil:	0,51/1000stel
Anzahl:	1 Stellplatz
Verkehrswert:	3.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	15.12.2022



Makrolage

Schwabmünchen ist eine Stadt im südlichen Bereich des Landkreises Augsburg. Die Flüsse Wertach und Singold durchfließen das Stadtgebiet. Die Stadt besteht neben dem Hauptort aus vier weiteren Stadtteilen und beherbergt insgesamt rd. 14.500 Einwohner. Das Bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für den Landkreis Augsburg bis 2040 gegenüber dem Basisjahr 2020 einen Bevölkerungszuwachs von 8,9 %, wobei die Wanderungsbewegung die natürliche Bevölkerungsentwicklung überkompensiert. Augsburg und die Region gelten als Zuzugsgebiet.

Der Landkreis ist wirtschaftlich mit national und international präsenten Unternehmen breit aufgestellt und schafft ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Schwabmünchen selbst verfügt über mehrere Gewerbegebiete, in welchen sich neben Mittelstand und großflächigem Einzelhandel auch international agierende Unternehmen angesiedelt haben.

Die Anbindung an das überregionale Fernstraßennetz wird als gut bewertet. Die in diesem Bereich autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B17 (Augsburg – Landsberg – Füssen) ist von Schwabmünchen aus in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Von hier aus gelangt man zu den Autobahnen A96 (München – Bodenseeregion) und A8 (Stuttgart – München – Salzburg) jeweils in ca. 15 Fahrminuten. Vom Bahnhof Schwabmünchen aus bestehen regelmäßige Verbindungen ins Allgäu (u.a. Kempten, Buchloe, Füssen) sowie an den Augsburger Hauptbahnhof, von welchem aus ICE-Anschluss besteht. Die Anbindung an die umliegenden Ortschaften erfolgt über verschiedene ÖPNV-Linien des Augsburger Verkehrsbundes AVV.

In Schwabmünchen sind Kinderkrippen und Kindergärten sowie alle Regelschulformen vertreten. Der Besuch von Universität und Hochschule ist im nahegelegenen Augsburg möglich.

Allgemein- und fachärztliche Versorgung bestehen vor Ort. Darüber hinausgehend ist mit der Wertachklinik Schwabmünchen auch eine klinische Versorgung verfügbar. Das Uniklinikum Augsburg sowie mehrere Kliniken mit teils spezialisierter Ausrichtung befinden sich in Augsburg.

Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind unter anderem durch ein Museum, verschiedene kulturelle Veranstaltungen, ein Freibad, einen Niedrigseilklettergarten sowie ein breites Vereinsleben gesichert.

Entfernungen:	Augsburg	30 km
	München	74 km
	Stuttgart	171 km
	München Flughafen	92 km
	Ammersee, Stegen	46 km

Mikrolage

Die Bewertungswohnung liegt in fußläufiger Entfernung östlich des Stadtzentrums. Die Umgebung ist geprägt von Geschosswohnungsbau bei guter Durchgrünung. Westlich der Bewertungswohnung befindet sich ein größerer Parkplatz, der am letzten Septemberwochenende als Festplatz Teil des Michaeli-Jahrmarktes ist. Jenseits



der Holzheystraße befinden sich der Friedhof, die Evangelische Kirche, die Stadtbücherei und ein Teil der Grundschule.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte befinden sich innerhalb fußläufiger Entfernung. Die Bushaltestelle Schwabmünchen Festplatz liegt nur ca. 100 m vom Bewertungsobjekt entfernt, der Bahnhof ist knapp außerhalb fußläufiger Entfernung gelegen.

Während des Ortstermins konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden.

Entfernungen:	Stadtverwaltung Schwabmünchen	600 m
	Rewe	200 m
	Haltestelle Schwabmünchen, Festplatz	100 m
	Bahnhof Schwabmünchen	850 m
	Wertachklinik Schwabmünchen	1.800 m

Lage im Gebäude

Der Gebäudezugang erfolgt von Norden her. Die 2-Zimmer-Wohnung Nr. 2 (Haus D) liegt im Erdgeschoss. Weitere Geschosse samt Kellergeschoss werden über das Treppenhaus und einen Personenaufzug erschlossen.

Die Wohnung besteht aus einem nach Westen ausgerichteten Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, einer Küche, einem Schlafzimmer mit Südausrichtung sowie einem innenliegenden Bad mit WC, einem Abstellraum und einem Flur.

Abweichungen zum beigefügten Grundrissplan wurden nicht festgestellt

Das Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.

Der Stellplatz Nr. 64 befindet sich im Parkhaus im nordöstlichen Bereich der Gesamtanlage, ca. 100 Meter entfernt.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Bauwerk

Art: Wohnanlage, bestehend aus mehreren Wohnblöcken, einem Parkhaus, einer Tiefgarage und Freiflächen. Das Bewertungsobjekt liegt in einem fünfgeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit Flachdach. Hieran Miteigentum zu 3,65/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 (Haus D) bezeichneten 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss nebst dazugehörigem Kellerraum. Dazu Miteigentum zu 0,51/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Stellplatz im Parkhaus, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 64.



Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	1976 (lt. Energieausweis)
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Einfahrten und Zuwegungen mit Betonstein; Außenstellplätze über das Grundstück verteilt mit Rasengitter; ansonsten Rasenfläche und vereinzelt Bepflanzung mit Büschen und Bäumen. An der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Trafohaus. Grundstück überwiegend ohne Einfriedung.
Raumaufteilung:	Die beigefügten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation. Zum Ortstermin wurden Abweichungen hiervon nicht festgestellt.

Baukörper

Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	unbekannt
Außenwände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	massiv
Treppen:	Betontreppe mit Werksteinbelag, Stahlgeländer mit Handlauf.
Dach:	Flachdach (nicht eingesehen)
Hauseingang:	Haustüre aus Aluminium mit großem Isolierglaslichtausschnitt, Klingel- und Türsprechanlage samt Lichttaster im Festteil, dieser ebenfalls aus Aluminium mit großem Isolierglaslichtausschnitt; Eingangsbeleuchtung zusätzlich mit Bewegungsmelder. Zugang ebenerdig.
Außenansicht:	Verputz 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.
Heizung, Warmwasser:	Wesentlicher Energieträger ist Nah-/Fernwärme (lt. Energieausweis). Wärmeabgabe in der Wohnung über Heizkörper mit Thermostatventil.



Ausstattung

Gemeinschaftseigentum Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen.

Eigentumswohnung Nr. 2 (Haus D)

Fenster: Holzisoliertglasfenster, bauzeitlich, mit manuell bedienten Kunststoffrollläden.

Türen: Wohnungstüre in Holz mit Türspion; Zimmertüren in Holz mit Anstrich, teils mit Lichtausschnitt; Umfassungszargen in Holz mit Anstrich sowie teils Dichtlippe.

Fußböden: Überwiegend Laminat, Bad mit Fliesen, Küche mit Lino-leum. Balkon mit Betonboden.

Wände: Überwiegend Tapete oder Raufaser, im Bad bis ca. 1,50 Meter mit Fliesen, Küche mit Fliesenspiegel.

Decken: Überwiegend verputzt.

Sanitäre Ausstattung: 1 Bad mit Wanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputzpülkasten und Waschmaschinenanschluss.

Elektrische Anlage: Mit Kippsicherungen und FI-Schutzschaltern ausgeführt, vermutlich bauzeitlich.

Zubehör/ Inventar: Die Einbauküche steht nach Angabe im Eigentum der Mieterin.

Zustandsbeschreibung:

Schäden und Mängel: Tapeten stellenweise wellig verklebt, Laminat im Flur zeigt Schleifspuren einer Türe, die Laminatkanten zeigen stellenweise Spuren zu feuchten Wischens. Die Rollläden-gurte sind teils verbraucht. Der Anstrich der Fenster blättert stellenweise ab. Im Schlafzimmer bestehen um Bohrlöcher geringfügige Putzabplatzungen. Stellenweise zeigen sich geringfügig Risse. Der Deckenanstrich im Wohnzimmer ist erneuerungswürdig. Hinsichtlich Wärme- und Schallschutz entspricht das Objekt heutigen Ansprüchen nicht mehr. Die Fassade zeigt kleinere Beschädigungen.

Gesamteindruck: Eher einfach ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung in Süd-West-Ausrichtung mit für Singles oder jungen Paaren funktionalem Grundriss in Mehrfamilienhaus mit augenscheinlich geringem Instandsetzungsbedarf in kleinstädtischer, dabei zentrumsnaher Lage. Nach Übernahme der Verwaltung durch die derzeitige Hausverwaltung zeichnen sich ggf. Sonderumlagen ab.



Stellplatz Nr. 64

**Den Stellplatz im Parkhaus betreffend wird hinsichtlich
Ausstattung sowie Schäden und Mängel auf die Fotodo-
kumentation verwiesen.**

Baumängel und Bauschäden wurden lediglich augenscheinlich aufgenommen.

86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.;

Ansicht



Holzisolierglasfenster
bauzeitlich, Zustand



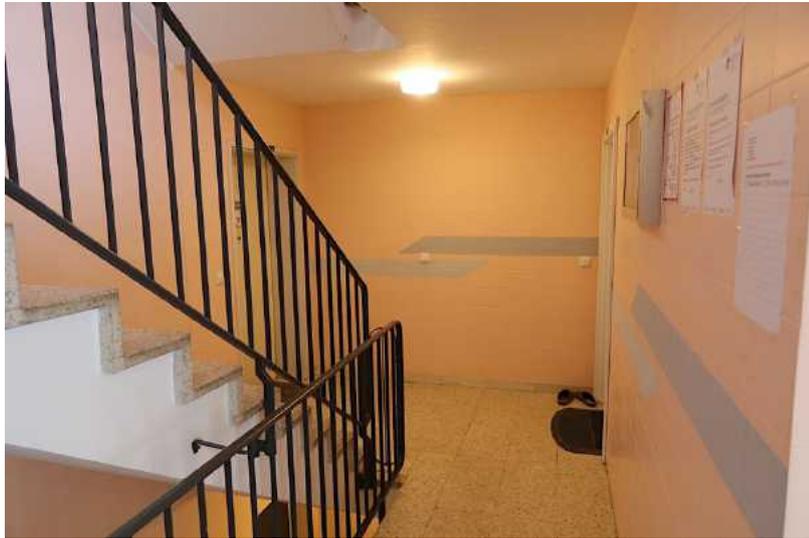
Eingangsbereich





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.;

Treppenhaus EG



Badezimmer mit WC



Elektroinstallation,
Detail





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.;

Umfassungszarge, teils
mit umlaufender
Gummidichtung,
bauzeitlich



Aussicht vom Balkon



Keller zur Wohnung





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.;

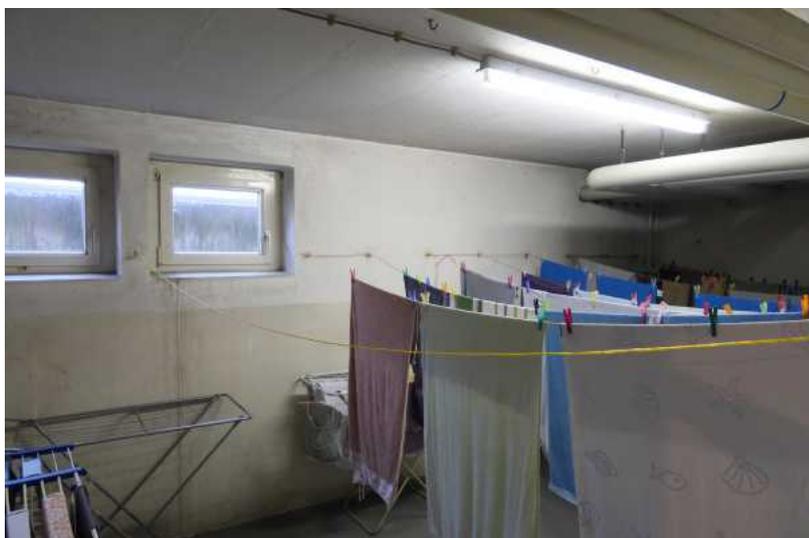
Zählerraum



Fernwärmearmaturen



Trockenraum





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.;

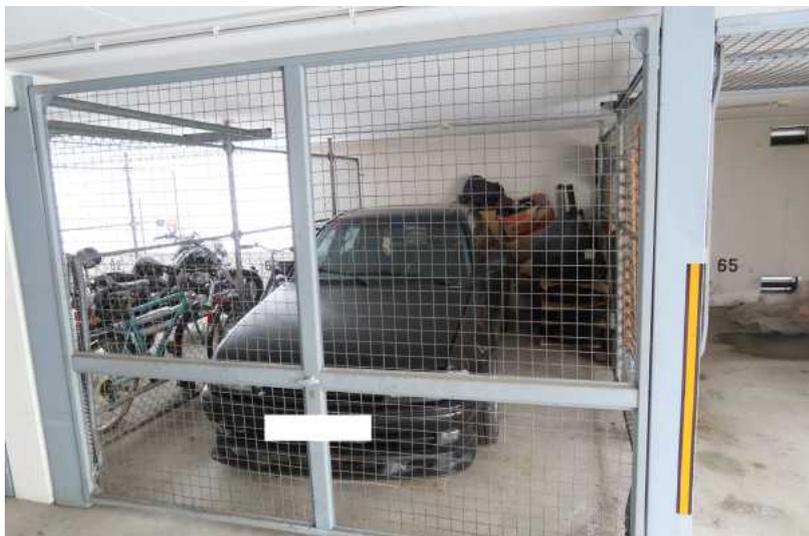
Parkhaus, Ansicht



Freiliegende
Armierung



Stellplatz Nr. 64
Parkhausetage I 1/2





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.;

Fahrbahn, Zustand



Treppenhaus, Zustand



Eingang Süd, Zustand





86830 Schwabmünchen, Peter-Dörfler-Straße 6 u.a., Flst. 1823/12 u.a.; Anlagen




Am für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Augsburg
 Flonhof 12
 86152 Augsburg

Flurstück: 1823/10
 Gemarkung: Schwabmünchen

Gemeinde: Stadt Schwabmünchen
 Landkreis: Augsburg
 Bezirk: Schwaben

Erstellt am 07.02.2022
 Flurkarte 1 : 2000

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

