

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Zwangsversteigerung  
AZ: K 122/23**

### Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (24-083GA)

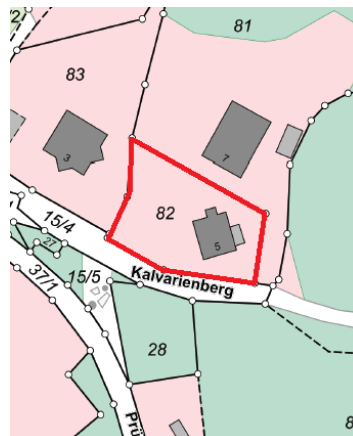
#### Bewertungsgegenstand

Einfamilienhaus mit Holzschuppen (Annahme: Der Carport im westlichen Grundstücksbereich wird bis zum Versteigerungstermin zurückgebaut und ist nicht bewertungsgegenständlich)

#### Grundstücksangaben

Adresse Kalvarienberg 5 in 86830 Schwabegg, Gemarkung Schwabegg, Flurstück 82

Grundstücksgröße 632 m<sup>2</sup>



#### Beschreibung der Lage und der Umgebung

- |           |   |
|-----------|---|
| Makrolage | Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Schwabegg der Gemeinde Schwabmünchen im Landkreis Augsburg des Bundeslandes Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der mäßigen überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als durchschnittlich beurteilt.  |
| Mikrolage | Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ruhiger Wohnlage von Schwabegg in einem überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten und gepflegten Gebiet. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Es handelt sich um eine durchschnittliche ländliche Wohnlage. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt. |



### Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 82. Das Eckgrundstück ist unregelmäßig jedoch näherungsweise rechteckig geschnitten. Es ist im bebauten Teilbereich weitgehend eben (kein Hanggeschoss), weist jedoch im Süden und Westen erhebliche Hangflächen auf. Der höchste Punkt des Grundstücks liegt gemäß Bayern Atlas bei ca. 592 m üNN; der niedrigste Punkt bei ca. 587 m üNN. Es besteht demnach ein Niveauunterschied von über zwei Geschosshöhen. Die Grundstückstiefe, gemessen an der südlichen Grundstücksgrenze, beträgt rund 21 m; die Grundstücksbreite rund 30 m. Es bestehen keine sichtbaren Einschränkungen hinsichtlich einer baulichen Nutzbarkeit der Bestandsbebauung. Im Rahmen einer Neubebauung wären etwaige Einschränkungen durch die beschriebenen Gegebenheiten zu prüfen. An die Nordostfassade des Wohnhauses ist ein Holzschuppen angebaut.

### Objektinformationen

Baujahr	ca. 1900 (Angaben vor Ort / Schätzung)
Modernisierungen/ Sanierungen	ca. 1967 / 1968 Ausbau eines Raumes im Dachgeschoss; ca. 1970 Erneuerung der Fenster; ca. 1985 Fassadenverkleidung der nordwestlichen Giebelseite. Innenausstattung wurde partiell überarbeitet. Der Standard der Sanitärausstattung ca. auf Ende der 1960 / Anfang der 1970 Jahre datiert.
Bruttogrundfläche gesamt	ca. 213 m <sup>2</sup> (ohne Schuppen)
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup> (Schätzung)
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Nutzungssituation	Leerstand
Vorhandenes Zubehör	Küche, diverse Möbelstücke (Räumung unterstellt)

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
Ausstattungsstandard	überwiegend im Standard der 1960 bis 1970er Jahre
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden
Bauschäden/ Baumängel/ Instandhaltungstau	insgesamt unterdurchschnittlicher baulicher Zustand mit Baumängeln und Bauschäden; Trittstufe an der Holztreppe vom EG ins OG defekt; Putzschäden bzw. Rissbildungen an der Fassade; Algen-/ Moosbefall der Fassade; Feuchtigkeitsstellen an der Fassade; Setzungen bzw. Risse der Betonplatten im Bereich der Zugewegungen; Durchfeuchtung des Kellers

Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Leerstand
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Leerstand
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden; reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass	liegt nicht vor

**Verkehrswert**

Zum Stichtag 10.04.2024

**150.000 €**

(in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro)

Kein verbleibender Wert des vorhandenen Zubehörs geschätzt.



## Anlage Fotodokumentation



Außenansicht Südostseite



Außenansicht Nordwestseite



Außenansicht Südwestseite



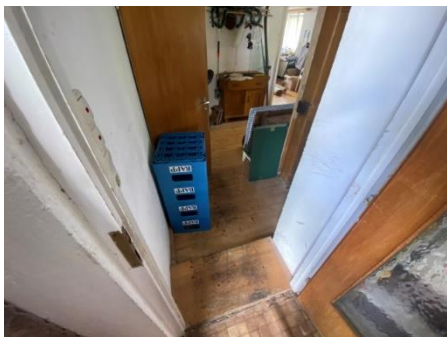
Außenansicht Nordostseite



Gartenfläche / Hang (exemplarisch)



Objektzufahrt Kalvarienberg



Eingangsbereich



Diele





Wohnraum EG



Küche EG



Bad EG



Kellertreppe



Teilunterkellerung



Wohnraum OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG



Wohnraum OG



DG nicht ausgebaut



Dachstuhl



DG ausgebaut



Fenster (exemplarisch)



Fassade Firstseite (exemplarisch)



Fassade Ecke First- / Giebelseite (exempl.)



Schuppen