

Wichtige Vorbemerkung:

Für das bewertungsgegenständliche Grundstück wurde vom Sachverständigen bereits ein Verkehrswertgutachten im Auftrag des Amtsgerichts Augsburg mit Datum vom 25.06.2018 und Stichtag zum 24.05.2018 (AZ: K 6/18) gefertigt.

Mit Schreiben vom 02.07.2024 des Amtsgerichts wurde eine Aktualisierung des vorbezeichneten Gutachtens beauftragt. Die Durchführung einer Aktualisierung - wie in diesem Falle - hat zu Folge, dass alle wertrelevanten Merkmale einer erneuten Prüfung zu unterziehen sind, welche ggf. vom „alten“ Stichtag abweichen können.

Beide Gutachten - sowohl das hier vorliegende wertfortgeschriebene, als auch das Gutachten vom 25.06.2018 - gelten somit zu den jeweiligen unterschiedlichen Bewertungsstichtagen.

Objektbeschreibung:

A) 3 - Zimmer - Eigentumswohnung im Erdgeschoss

(= 9,03 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 10** bezeichnet.

lt. Aufteilungsplan (ATP) bestehend aus:

3 Zimmern, Flur, Bad/WC, Küche, Loggia und Balkon

B) 1 Kellerraum

(= 0,52 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. K 10 bezeichneten Keller)

im Kellergeschoss im ATP mit Nr. K 10 bezeichnet.

Die Wohnung laut ATP Nr. 10 befindet sich - gemäß Teilungserklärung - im Haus Kolbergstr. 4 im Erdgeschoss (EG) vom Treppenhaus kommend rechts in einem Mehrfamilienwohnhaus, das zu einer größeren Wohnanlage gehört. Der Wohnkomplex besteht laut Teilungserklärung aus den Häusern Schellingstr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 und 27; Kolbergstr. 4 und 6 sowie Linke Brandstr. 25. Die Gebäude (mit Ausnahme Linke Brandstr. 25) bestehen jeweils aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie – nachträglich - ausgebautem Dachgeschoss und umfassen – lt. ATP - je Haus insgesamt 6 Wohnungen (Zweispänner – pro Geschoss 2 Wohnungen) sowie 6 Kellerräume (insgesamt somit 96 Wohnungen und 96 Kellerräume). Das Gebäude Linke Brandstr. 25 ist ein separater eingeschossiger Gebäudekörper mit - soweit bekannt - einer Gewerbeeinheit.

Besonderheiten:

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit nebst Kellerraum konnte von innen nicht besichtigt werden.

Die Angaben zu dem Bewertungsobjekt in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der Teilungserklärung nebst Planunterlagen, den Auskünften seitens von Behörden und Angaben der Hausverwaltung sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag.

Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8 des Gutachtens).

Lage:

Kolbergstraße 4 | 86167 Augsburg / Lechhausen

Detailangaben:**Baujahr:**

- Ursprungsbaujahr ca. 1936
- Aufteilung nach dem WEG am 07.04.1993
- Ausbau des Dachgeschosses und Anbau von Balkonen ca. 1993

Wohn-/Nutzfläche:**A)** Wohnung im ATP Nr. 10 / EG rechts: ca. 53,00 m² Wfl.**B)** Kellerraum im ATP Nr. K 10 / KG: ca. 4,00 m² Nfl.**Nutzung:**

Inwieweit die Wohnung zum Stichtag der Bewertung bewohnt war, ist nicht bekannt. Mietverhältnisse sind dem SV ebenfalls nicht bekannt.

Baubeschreibung - soweit ersichtlich -**Gebäude**

Gebäudetyp Mehrfamilienwohnhaus - soweit ersichtlich und bekannt - in massiver Bauart, lt. Teilungserklärung bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. - 2. Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Konstruktion

Fundament Nicht bekannt, vermtl. als Einzel- oder Streifenfundamente

Außenwände Nicht bekannt, vermutl. weitgehend Mauerwerk, Fassade verputzt und gestrichen (kein WDVS)

Innenwände Vermutl. Mauerwerk, ggf. Leichtbauwände

Böden/Decken Nicht bekannt

Dach Satteldach, Eindeckung mit Betondachpfannen; soweit ersichtlich verzinkte Regenrinnen und Fallrohre

Balkone An Südfassade der Kolbergstraße, soweit ersichtlich nachträglich in verzinkter Stahlkonstruktion in Ständerbauweise errichtet; Stahlbrüstung mit gelochten Sichtschutzplatten

Fenster Soweit ersichtlich teils ausgetauschte isolierverglaste Kunststofffenster, teils Holzrahmenfenster; teils Außenverschattung vorhanden

Hauseingangsbereich Südlich: Beton-Eingangspodest (mit integr. Fußabstreifer) vor zurückversetztem Eingangsportal in Rundbogen-Konstruktion; ursprüngl. Holz-Haustüre; rechts an Hauswand Klingel- und Sprechanlage; Außenbeleuchtung vorhanden

Treppen/-haus	Informationen aus dem Vorgutachten vom 25.06.2018: Vom EG zum Parterre massive Betonstufen mit Kunststeinplatten, vom EG bis DG ursprüngl. Holztreppe; Böden vor den Wohnungen sowie Zwischenpodeste als Holzdielenböden; Geländer und Handläufe in Holz. Massive Kellertreppe (Trittstufen Kunststeinbelag); Metallhandlauf an Wand. Treppenhauswände verputzt und gestrichen, im Eingangsbereich tlw. mit Klinker in Keramik gekachelt.
Aufzug	Nicht vorhanden
Heizung/Warmwasser	Nicht bekannt (soweit ersichtlich Versorgung durch Gas)
Gemeinschaftsräume	Lt. ATP Waschküche sowie Fahrradabstellraum im KG; weiterhin Treppenhaus und Hausflure.
Außenanlagen	Zuwegung Südseite Betonverbundsteine; Westseite überwiegend asphaltiert mit markierten Kfz-Stellplätzen; Einfriedung meist durch niedrigen Betonsockel; Außenbereich angelegt mit Rasen, einige Laubbäume; westlich kleiner Spielplatz; Mülltonnenabstellplatz; Kelleraußentreppenschacht an Nordfassade der Kolbergstr. 4 (bzw. alle Häuser der Wohnanlage mit rückwärtigen Kelleraußentreppenschächten).
Zustandsmerkmale	Das Gebäude wie auch die Außenanlagen zeigten, soweit von außen ersichtlich, einen baulich durchschnittlich gepflegten sowie auch teilmodernisierten Zustand; witterungs- und altersbedingte Abnutzungserscheinungen waren im üblichen Umfang vorhanden

A) Wohnung lt. ATP Nr. 10 und B) Kellerraum im UG lt. ATP Nr. K10

Lage und Gliederung der Wohnung	Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (vom Treppenhaus kommend rechts) besteht gem. der TE bzw. ATP aus 3 Zimmern, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon und Loggia (siehe auch beiliegenden Aufteilungsplan).
---------------------------------	--

Ausstattung der Whg. im ATP 10

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht genau ersichtlich (Holz- oder Kunststoffrahmenfenster)
Türen	Innentüren nicht bekannt
Heizung / Warmwasser	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt. Informationen aus dem Vorgutachten vom 25.06.2018: im KG Sicherungskasten (mit Schraubsicherungen)
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt, im Rahmen der Bewertung wird von einer weitgehend einfachen bis mittleren Ausstattung ausgegangen

Zustandsmerkmale	Nicht bekannt, im Rahmen der Bewertung wird von einem durchschnittlichen baulichen Zustand ausgegangen
Kellerraum im UG lt. ATP Nr. K 10	Nicht bekannt. Informationen aus dem Vorgutachten vom 25.06.2018: Mit Bügelschloss abschließbarer Holzplattenverschlag

Nebengebäude

Außer der Wohnanlage, bestehend aus 12 Mehrfamilienwohnhäusern und dem separaten Gebäudekörper, der als Gewerbeeinheit genutzt wird, waren keine Nebengebäude ersichtlich.

Zustand der baulichen Anlagen

Das Wohngebäude und die Außenanlagen machten einen dem Alter entsprechenden meist durchschnittlich gepflegten Gesamteindruck. Alters- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen waren im üblichen Umfang vorhanden.

Erheblicher Reparaturstau war seitens des Sachverständigen an der äußeren Gebäudehülle nicht ersichtlich und seitens der zuständigen Hausverwaltung ferner nicht bekannt. Gewöhnliche und witterungsbedingte Abnutzungen werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Fehlende Innenbesichtigung:

Wie aufgeführt, konnte zwar das Gebäude von außen, nicht jedoch die Wohnung und der Kellerraum von innen besichtigt werden. Die baulichen Gegebenheiten sowie der tatsächliche Zustand des gegenständlichen Objekts sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Für die hiermit verbundenen Risiken hält der Sachverständige, gemessen an dem äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes sowie der Allgemeinflächen im Gebäude, einen Risiko-Abschlag in Höhe von rund 8 % vom vorläufigen Ertragswert für angemessen und gerechtfertigt (im ausgewiesenen Verkehrswert bereits berücksichtigt).

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag: Nähere Angaben zum Hausverwalter (Firma, Adresse etc.) gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung zum Zeitpunkt der Bewertung:

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt, 530.234,11 € (Stand: 31.12.2023)

anteilig für Bewertungsobjekte zu A) und zu B): 5.429,47 € (Stand: 31.12.2023)

Höhe Hausgeld, monatlich: 185 € (Stand: 20.08.2024)

Höhe Hausgeldrückstand: 7.172,34 € (Stand: 20.08.2024)

Anstehende beschlossene
Reparaturmaßnahmen, noch nicht in
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Keine

Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum: Lt. Auskunft derzeit nichts bekannt und beschlossen

Modernisierungsmaßnahmen:

Lt. Auskunft von Recherchen im Rahmen des Gutachtens v. 25.06.2018: Treppenhaussanierung im Jahr 2018

Energieausweis:

Von der WEG-Verwaltung wurde ein Energieverbrauchsausweis, gültig bis 22.05.2028 vorgelegt

Verkehrswerte

Wohnungseigentum zu A) lt. ATP Nr. 10

(= 9,03 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im EG)

V e r k e h r s w e r t

1 6 0 . 0 0 0 €

(i. W.: einhundertsechzigtausend Euro)

Teileigentum zu B) lt. ATP Nr. K 10

(= 0,52 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 577 verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. K 10 bezeichneten Keller im KG)

V e r k e h r s w e r t

5 . 5 0 0 €

(i. W.: fünftausendfünfhundert Euro)

Objektfotos



Blick Richtung NO von Kolbergstr. in Hippelstraße



Blick in Kolbergstraße Richtung O, links Wohnanlage (Pfeil)



Hauseingang MFH Kolbergstr. 4, Südfassade ...



... Lage Bewertungswohnung, ATP Nr. 10

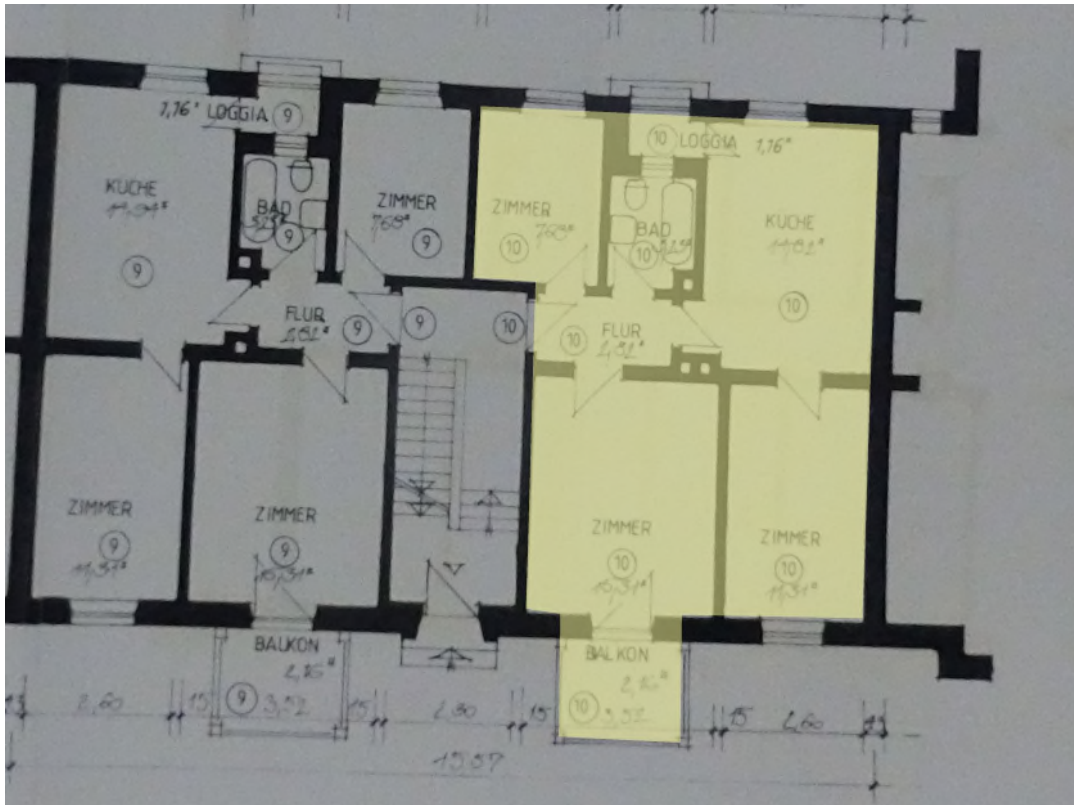


Westfassade Kopfbau MFH Kolbergstraße 6 (Standort Hippelstraße)



Blick in den Innenhof entlang Nordfassade MFH Nr. 4 und 6

Zu A) Wohnungseigentum im ATP-Nr. 10 (Verkleinerung, nicht maßstabsgetreu!)
Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss



Zu B) Teileigentum im ATP Nr. K 10 (Verkleinerung, nicht maßstabsgetreu!)
Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss

