

**Objektbeschreibung:**

**A) 3 - Zimmer - Eigentumswohnung im Dachgeschoss**

(= 44,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 624/4 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B7 bezeichnet); Innstraße 4 und 6, Wohnblock, Garten

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. B7** bezeichnet

bestehend aus:

Diele, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad, Küche, Schlafzimmer, innenliegendes WC, Wohnzimmer und Dachloggia

Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein Abstellraum im Kellergeschoss, welcher im ATP der Wohnungsnummer entsprechend mit der Nummer 7 bezeichnet ist.

Soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich, erstreckt sich die gegenständliche Wohnung über den südlichen Teil des Dachgeschosses von Haus B der Wohnanlage Hsnr. 6 auf dem Grundstück Flurstück 624/4 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).

Die Bewertungswohnung ist innerhalb eines – als Dreispänner konzipierten Grundrisses – W/O-ausgerichtet und wird vom Treppenhausflur kommend links erschlossen. Über diesen Flur werden zwei weitere Wohnungen erschlossen. Zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit gehört lt. TE ein Kellerraum, welcher mit Nr. 7 bezeichnet ist. Dieser Raum befindet sich im nordwestlichen Bereich des Kellergeschosses von Haus B.

Die Wohnanlage besteht aus zwei versetzt aneinander gebauten Häusern, „Haus A“ mit der Hausnummer 4 und „Haus B“ mit der Hausnummer 6. Die Gebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Anlage umfasst laut Teilungserklärung (TE) insgesamt 19 Wohnungseigentumsrechte (im ATP Nrn. A1 bis B9). Im Kellergeschoss von Haus A und Haus B befinden sich jeweils Gemeinschaftsräume, wie z. B. der Fahrradabstellraum, die Waschküche, der Heizungsraum, der Hausanschlussraum, sowie die den Wohnungen zugeordneten Kellerabstellräume.

Das jeweilige Treppenhaus der beiden Häuser positioniert sich nahezu zentral im Grundriss. Der Hauseingang von „Haus B“ befindet sich an der Fassade SO und ist von der Innstraße zu erreichen.

**B) Grundstück Flurstück 624/12 bebaut mit einer Garage**

Bei der Innstraße, Nebengebäude, Hof- und Gebäudefläche

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einer Garage bebaut, als Teil einer Reihe von 9 baulich zusammenhängenden Reihengaragen. Gegenüberliegend (westlich) positioniert sich eine weitere Garagenreihe bestehend aus 10 zusammenhängenden Garagen. Bei den Garagen handelt es sich um Fertiggaragen auf Straßen-Ebene in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach.

**C) Grundstück Flurstück 627/3**

1/16 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 627/3, An der Innstraße, Hofraum, Hof- und Gebäudefläche

Das Grundstück - befestigte Garagenhoffläche und Geh- und Fahrweg - dient als funktionsgebundene Erschließung der jeweiligen Garagen, somit der Nutzung als Verkehrsfläche (s. a. Anlagen). Hierbei handelt es sich um eine Privatfläche, an der Bruchteilseigentum begründet ist.

Für die zu bewertenden Grundstücke A) bis C) ist auftragsgemäß jeweils ein gesonderter Wert zu bestimmen.

**Besonderheiten:**

**1. Zwangsverwaltung**

Das Bewertungsobjekt steht unter Zwangsverwaltung. Dem Sachverständigen lag zum Bewertungsstichtag der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 20.03.2024 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entsprechend gekennzeichnet dargestellt (s. a. auszugsweise Fotodokumentation aus dem Inbesitznahmebericht im Anlagenteil des Gutachtens).

**2. Fehlende Innenbesichtigung**

Die bewertungsgegenständliche Wohneinheit zu A) und die Garage zu B) konnten von innen nicht besichtigt werden. Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren daher auf Grundlage der Teilungserklärung nebst teilweise bemaßten Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden, dem äußeren Erscheinungsbild am Besichtigungstag sowie insbesondere basierend auf den schriftlichen Informationen und der Dokumentation des Inbesitznahmeberichts der zuständigen Zwangsverwaltung. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen - insbesondere was den inneren baulichen Zustand der Räumlichkeiten angeht - in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen.

**Lage:**

Innstraße 6 | 86179 Augsburg

**Detailangaben:**

**Baujahr:** - Ca. 1979  
- Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 27.10.1978

**Wohn-/Nutzfläche:** **Zu A)**  
3-Zimmer-Wohnung  
im ATP Nr. B7 im DG: etwa rd. 73 m<sup>2</sup> Wfl.  
Kellerraum im ATP Nr. 7 im KG: etwa rd. 11 m<sup>2</sup> Nfl.

**Zu B)**  
Reihengarage  
Ein Pkw-Stellplatz in der  
Reihengarage lt. ATP Nr. 10 etwa rd. 14,5 m<sup>2</sup> Nfl.

**Nutzung:** Soweit bekannt, war das Bewertungsobjekt zu A) zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewohnt. Die Nutzung von Bewertungsobjekt zu B) ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

**Baubeschreibung:**

**Gebäude zu A)**

Gebäudetyp Wohnanlage (Haus A und Haus B) - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Der Gebäudeteil „Haus B“ in dem sich die bewertungsgegenständliche Wohneinheit befindet, besteht lt. Angabe TE nebst vorhandener Aufteilungsplanunterlagen aus Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss und ist gesamt unterkellert.

**Konstruktion**

Fundament	Vmtl. Streifenfundamente
Außenwände	Vmtl. Mauerwerk
Innenwände	Vmtl. Mauerwerk und Trockenbauwände
Böden/Decken	Vmtl. Stahlbeton-Massivdecken
Dach	Satteldach mit Dachaufbauten und Dacheinschnitten (Dachloggien)
Balkone	Vorhanden
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Nicht genau bekannt
Hauseingangsbereich	Überdachung, Hauseingangstüre mit Drahtornament-Glasfüllung, feststehendes Seitenteil und integrierter Klingel-/Sprechanlage und Briefkastenanlage, Außenbeleuchtung vorhanden
Treppen/-haus	Vmtl. zwei gegenläufige Massiv-Treppenläufe mit Zwischenpodest
Heizung / Warmwasser	Nicht genau bekannt
Gemeinschaftsräume	Lt. Teilungserklärung und ATP, Technikräume, Fahrradabstellraum, Wasch-/Trockenraum
Außenanlagen	Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender Zustand; Unterstellung eines schadensfreien Gebäudezustands

**Zu A) Bewertungswohnung im ATP Nr. B 7**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	MFH im DG; Diele, Kinderzimmer, Tageslicht-Bad, Küche, Schlafzimmer, innenliegendes WC, Wohnzimmer und Dachloggia
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag unbewohnt

**Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten vermutlich nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt (s. a. auszugsweise Fotodokumentation aus dem Inbesitznahmebericht im Anlagenteil des Gutachtens):

Böden	-
Wände	-
Decken	-

Fenster	Vmtl. isolierverglast, Außenverschattung / Außenfensterbänke vorhanden
Dachloggia	Nicht bekannt
Türen	-
Heizung / WW	-
Elektro	-
Sanitär	Nicht genau bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht genau bekannt; Auf Grundlage der Fotodokumentation des Inbesitznahmeberichts der Zwangsverwaltung, Annahme eines insgesamt mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht genau bekannt; Auf Grundlage der Fotodokumentation des Inbesitznahmeberichts der Zwangsverwaltung, Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im KG Lt. ATP Nr. 7	Nicht genau bekannt

**Gebäude zu B)**

Gebäudetyp	Reihengarage
Konstruktionsart:	Soweit von außen ersichtlich, Fertiggarage
Boden:	Nicht bekannt
Dach:	Flachdach
Tor/Tür/Fenster:	Abschließbares Metallschwingtor
Ausstattung:	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale:	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

**Nebengebäude**

Auf dem Wohnhausgrundstück zu A) Flurstück 624/4 befand sich – außer der Wohnanlage soweit einsehbar – kein weiteres Gebäude.

Das Garagengrundstück zu B) Flurstück 624/12 ist gesamtflächig mit dem Hauptbaukörper Reihengarage überbaut - weitere bauliche Anlagen bzw. Nebengebäude sind nicht vorhanden.

**Zustand der baulichen Anlagen**

Die gegenständlichen Räumlichkeiten der Wohneinheit zu A) sowie die Garage zu B) konnten von innen nicht besichtigt werden. Dem SV lag zum Bewertungsstichtag der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 20.03.2024 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entspre-

chend gekennzeichnet dargestellt (s. a. auszugsweise Fotodokumentation aus dem Inbesitznahmebericht im Anlagenteil des Gutachtens).

Der Sachverständige empfiehlt in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der jeweiligen Räumlichkeiten anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung.

Der Gebäudebestand zu A) und B) nebst den Außenanlagen machten – soweit von der Straße aus einseh- und erkennbar – über allgemeine alters-, gebrauch- und witterungsbedingten Abnutzungserscheinungen hinaus einen überwiegend gepflegten, instandgehaltenen und dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Gesamteindruck. Die Oberflächen der Außenfassaden des MFH zeigten sich – seit der ursprünglichen Baujahreszeit – in einem weitgehend instandgehaltenen Zustand. Am Garagengebäude zu B) waren teils Fassadenverfärbungen vorhanden. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung ist aktuell kein erheblicher Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum bekannt.

Gemäß dem **Inbesitznahmebericht** hat die **Zwangsverwaltung** die Wohnung nebst Kellerraum zu A) in einem geräumten Zustand mit durchschnittlicher Ausstattung sowie in einem **baujahresgemäßen guten Zustand** vorgefunden. Das Absperrventil der Kaltwasserzufuhr saß fest, eine Beurteilung, ob die Versorgungsleitung dicht ist, konnte abschließend nicht erfolgen. Möglicherweise müssten zwei Eckventile in der Küche erneuert werden. Ferner sei ein Rollladen im Wohnzimmer nicht voll funktionstüchtig. Sonstige Mängel wurden im Rahmen der Inbesitznahme nicht festgestellt.

Für die oben aufgeführten, nebst ggf. vorhandener weiterer kleinerer Mängel innerhalb der Wohnung hält der Sachverständige in freier Schätzung einen Reparatur-Abschlag in Höhe von

**rund 2.000 €**

für angemessen.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass derartige finanzielle Aufwendungen aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können. Im weiteren Verlauf der Wertermittlung wird von einem überwiegend schadens- und mängelfreien Zustand des gegenständlichen Bewertungsobjekts ausgegangen.

Die oben aufgeführten Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher ggf. gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen (Abschlag im hier nachstehenden Verkehrswert 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:	51.049,49 €
anteilig für Wohneinheit, zum Zeitpunkt der Recherche:	2.271,60 €
Höhe Hausgeld, monatlich:	262,00 €
Höhe Hausgeldrückstand:	10.825,51 €

Anstehende beschlossene

Reparaturmaßnahmen, noch nicht in

Instandhaltungsrücklage berücksichtigt:

Einbau Gasbrennwertgerät mit WW-Speicher einschl.

Energieberater 50.000,00 €

Streichen Fenster außen 9.000,00 €

Sanierung Balkonuntersicht 12.000,00 €

Reparaturstau

am Gemeinschaftseigentum:

Lt. Auskunft derzeit kein Reparaturstau

Modernisierungsmaßnahmen:

Keine benannt

Energieausweis:

Liegt lt. Auskunft vor

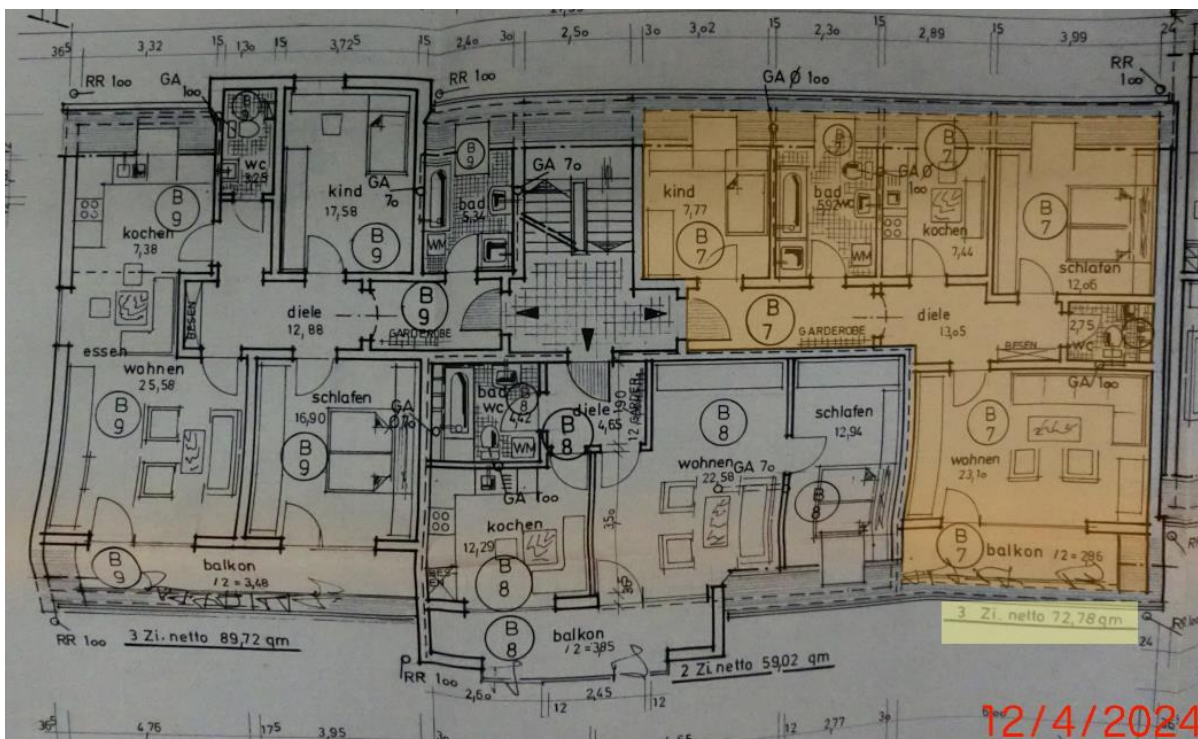
**Verkehrswerte**

<p><b>Verkehrswert zu A)</b></p> <p>44,50/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 624/4 verbunden mit dem Sondereigentum an der <b>Wohnung im Dachgeschoss von Haus B, im Aufteilungsplan mit Nr. B7</b> bezeichnet; Innstraße 6</p>	<p><b>rd. 248.000 €</b></p> <p>(i. W.: zweihundertachtundvierzigtausend Euro)</p>
<p><b>Verkehrswert zu B)</b></p> <p>Grundstück Flurstück 624/12 bebaut mit einer <b>Garage</b></p>	<p><b>rd. 17.000 €</b></p> <p>(i. W.: siebzehntausend Euro)</p>
<p><b>Verkehrswert zu C)</b></p> <p>1/16 Miteigentumsanteil (MEA) an Grundstück Flst. 627/3, <b>Verkehrsfläche</b></p>	<p><b>rd. 8.800 €</b></p> <p>(i. W.: achttausendachthundert Euro)</p>

Objektfotos



Zu A) Wohnung im ATP-Nr. B7 (Verkleinerung, nicht maßstabsgetreu!)  
Ausschnitt Grundriss Dachgeschoss



**Zu B) Grundstück Flurstück 624/12 bebaut mit einer Garage**

(Verkleinerung, nicht maßstabsgetreu!)

Ausschnitt Grundriss Erdgeschoss, Lage Garagengebäude, Reihengarage Nr. 10

