



Kurzbeschreibung

zum Verkehrswertgutachten vom 22.07.2024

(Amtsgericht Augsburg, Aktenzeichen K 20/24)



Objekt:	Sondereigentum Nr. 26, 3 ZKB-Eigentumswohnung mit Balkon und Kellerabteil
Anschrift:	86167 Augsburg, Paul-Reusch-Straße 12
Baujahr:	ca. 1960, Modernisierung 2000 bis 2002
Nutzung:	wohnwirtschaftliche Nutzung
Grundstücksfläche:	12.976 m ²
Miteigentumsanteil:	8,71/1000stel
Wohnfläche:	62,89 m ²
Verkehrswert:	230.000,00 €
Wertermittlungstichtag:	08.05.2024



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 rd. 300.000 Einwohner. Das bayrische Landesamt für Statistik prognostiziert für Augsburg im Zeitraum von 2022 bis 2042 eine Bevölkerungszunahme von 8,8 %. Augsburg und sein Umland gelten als Zuzugsgebiet – auch für Familien und Einzelpersonen aus der Landeshauptstadt.

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 – Lindau) 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 mittels ÖPNV 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 stehen die Universität Augsburg und die Hochschule Augsburg zur Verfügung.

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 eher östlich im Stadtgebiet im Planungsraum Lechhausen.

Entfernungen:	München	66 km
	Nürnberg	148 km
	Stuttgart	161 km
	München Flughafen	83 km
	Ammersee (Stegen)	66 km



Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Lechhausen-West. Die Paul-Reusch-Straße ist voll ausgebaut mit Asphaltbelag, beidseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung. Die Umgebungsbebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern; entlang der jenseitigen Straßenseite der Linken Brandstraße findet sich auch individueller Wohnbau älteren Datums. Im Bereich der östlich verlaufenden Neuburger Straße befinden sich Nahversorgungseinrichtungen, Gewerbebetriebe sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Hier befindet sich außerdem die nächstgelegene Bushaltestelle. Das Lechhauser Schlöble, welches als Unterzentrum des Planungsraumes fungiert, liegt knapp außerhalb sog. fußläufiger Entfernung. Hier liegt das Bürgerbüro Lechhausen, es stehen verschiedene Nahversorgungseinrichtungen sowie Ärzte und Restaurants zur Verfügung. Zum Ortstermin konnten nennenswerte Immissionen nicht festgestellt werden. Vom nahegelegenen Schwaba-Betrieb gehen nach Angabe Störungen nicht aus.

Insgesamt handelt es sich um eine übliche städtische Wohnlage mit soweit guter Versorgungslage und guter Anbindung an das Stadtzentrum. Im Stadtteil Lechhausen überwiegen einfache und mittlere Wohnlagen.

Entfernungen:	Rathaus Augsburg	3.200 m
	Unterzentrum Schlöble	900 m
	Netto	400 m
	Bushaltestelle Linke Brandstraße	400 m
	Hauptbahnhof Augsburg	4.200 m
	Universitätsklinikum	6.500 m

Lage im Gebäude

Der Gebäudezugang erfolgt von Norden her in das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses. Ein weiterer Zugang besteht über eine Außentreppe in den Keller. Die 3-Zimmer-Wohnung Nr. 26 liegt im zweiten Obergeschoss, in der östlichen Gebäudehälfte und wird über das Treppenhaus erschlossen.

Von der Diele aus sind alle Räume zugänglich. Die Wohnung besteht aus Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit WC und Küche.

Das Kellerabteil befindet sich im Kellergeschoss.

Topographische Lage des Grundstücks

Nahezu eben.

Bauwerk

Art: unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Hieran Miteigentum zu 8,71/1000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 bezeichneten 3-Zimmer-



	Eigentumswohnung samt Balkon im zweiten Obergeschoss und an Kellerabteil 26.
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr:	ca. 1960 2000 – 2002: Sanierung der Gesamtanlage mit Aufstockung und Ausbau des Dachgeschosses sowie Anbau von Balkonen. ca. 2008: Erneuerung Bodenbelag im Flur 2017 Erneuerung der Heizung (lt. Energieausweis)
Außenanlage:	Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Überwiegend ohne Einfriedung. Außenstellplätze mit Betonsteinpflaster; Zuwegungen asphaltiert. Ansonsten überwiegend Rasenfläche, vereinzelt mit Bäumen. Kleiner Kinderspielplatz. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört jeweils eine abgeteilte Gartenfläche vmtl. als Sondernutzungsrecht.
Raumaufteilung:	Die beigefügten Pläne zeigen die genehmigte Raumsituation.
Baukörper	
Baukonstruktion:	Massivbauweise
Fundament:	nicht bekannt, vmtl. Beton
Außenwände:	vmtl. Mauerwerk
Innenwände:	vmtl. Mauerwerk
Geschossdecken:	vmtl. Stahlbeton
Treppen:	Massivtreppe mit Werksteinbelag, Stahlstabgeländer mit kunststoffummanteltem Handlauf.
Dach:	Satteldach mit mehreren Giebelgauben und Dachloggien; Eindeckung mit Frankfurter Pfannen. Rinnen und Bleche überwiegend aus Zink.
Hauseingang:	Hauseingangstür als Aluminiumrahmen mit Sichtschutzglas-Lichtausschnitten; Festteil Briefkastenanlage; Klingel- und Sprechanlage; Eingangsüberdachung als Betonfertigteil mit Blechabdeckung; Eingangsbeleuchtung.
Außenansicht:	Verputz mit hellem Farbanstrich, Sockelbereich farblich abgesetzt



Technische Ausrüstung

**Wasser/Abwasser, Gas-
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:

Die Heizungsanlage war zum Besichtigungstermin nicht zugänglich. Der wesentliche Energieträger ist lt. vorgelegtem Energieausweis Erdgas H. Die Heizung versorgt lt. Energieausweis die Wohnungen Paul-Reusch-Straße 10 und 12. Wärmeabgabe in den Wohnräumen über Heizkörper mit Thermostatventil.

Ausstattung

Gemeinschaftseigentum

Das Gemeinschaftseigentum betreffend wird auf die Fotodokumentation verwiesen, soweit zum Ortstermin einsehbar.

Eigentumswohnung Nr. 26

Fenster:

Kunststoffisolierverglasung, überwiegend mit manuell betriebenen Kunststoffrollläden, außenliegende Rolllädenkästen. Im Kellerabteil Einscheibenverglasung.

Türen:

Wohnungstüre aus Holz mit einfacher Schließung, Umfassungszarge aus Holz; Zimmertüren und -zargen ebenfalls Holz, mit Dichtlippe, teils mit Lichtausschnitt.

Fußböden:

im Flur mit Laminat; in der Küche mit Linoleum; im Bad mit Fliesen; im Wohnzimmer, Kinderzimmer und im Schlafzimmer mit Teppichboden; Bad mit Fliesen.

Wände:

überwiegend Raufasertapete; in der Küche zusätzlich mit Fliesenspiegel; im Badezimmer raumhoch gefliest.

Decken:

überwiegend Raufasertapete.

Sanitäre Ausstattung:

I Bad mit WA, WB und WC sowie Waschmaschinenanschluss.

Elektrische Anlage:

mit Kippsicherungen und einem FI-Schutzschalter; Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe eher gering.

Zubehör/ Inventar:

Einbauküche, nach Angabe aus 1986, verbleibt alters- und zustandsbedingt ohne gesonderten Wertansatz.



Zustandsbeschreibung:

Schäden und Mängel:	Hinsichtlich der Schall- und Wärmedämmung wird das Bewertungsobjekt aktuellen Ansprüchen nicht mehr gerecht. Ansonsten besteht üblicher Renovierungsbedarf (teils Anstriche, teils Bodenbeläge).
Gesamteindruck:	3-Zimmer-Wohnung in saniertem Mehrfamilienhaus mit funktionalem Grundriss und eher einfacher Ausstattung, dabei durchschnittlicher Versorgung und Anbindung in städtischer Wohnlage, mit geringem Renovierungsbedarf.

Quantitäten

Flst. 571/I	3.308 m ²
Flst. 573	3.910 m ²
Flst. 574	5.758 m ²
Summe	12.976 m ²
Wohnfläche 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 26	62,89 m ²
Miteigentumsanteile an dem vereinigten Grundstück	8,71/1000stel

Flurstücksflächen und Miteigentumsanteile wurden ungeprüft dem vorliegenden Grundbuchauszug entnommen. Die Wohnfläche wurde dem vorgelegten Grundriss entnommen; dabei wurde die Fläche des Balkons entsprechend den Gepflogenheiten auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu 50 % als Wohnfläche bewertet. Es wird zugrunde gelegt, dass die Werte eine für die Bewertung hinreichende Genauigkeit besitzen. Die Angaben dienen lediglich als Grundlage für die vorliegende Bewertung und keinem anderen Zweck.

86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

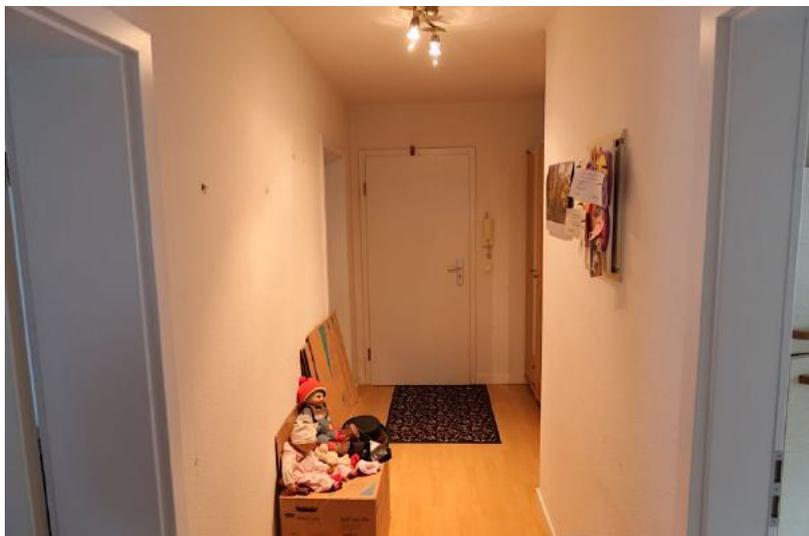
Ansicht



Badezimmer



Diele mit
Wohnungstüre





86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574; Aufnahmen vom 08.05.2024

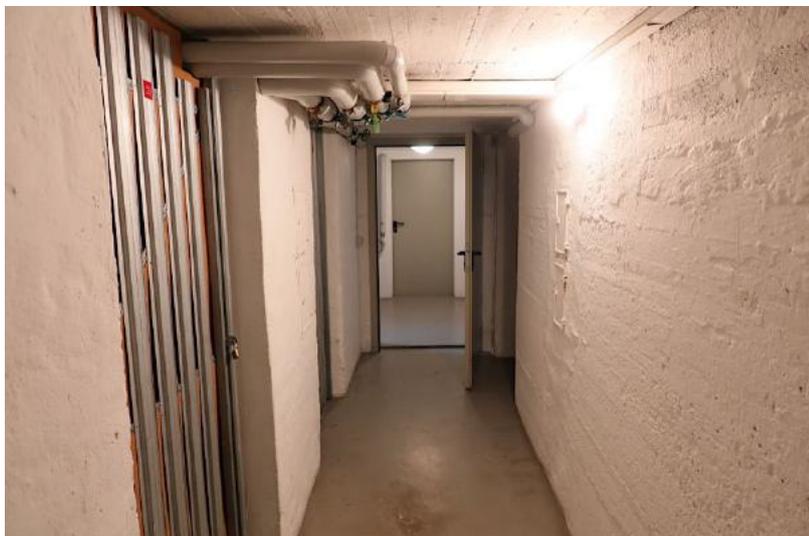
Küche



Eingangsbereich



Kellerflur





86167 Augsburg-Lechhausen, Paul-Reusch-Straße 12, Flst. 574

