

**Objektbeschreibung:**

**2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss**

(= 28,62 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 496, St. Johannes-Straße 28, **30**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 19 bezeichnet mit Kellerraum K19 nebst SNR an einem Pkw-Stellplatz im Freien im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 19 bezeichnet).

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 19** bezeichnet

soweit aus den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich, bestehend aus:

Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.

Das Grundstück Flst. 496, ist mit zwei aneinander gebauten Mehrfamilienwohnhäusern (Hausnummern 28 und 30) bebaut. Die betreffende Eigentumswohnung lt. ATP Nr. 19, befindet sich - soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, im Dachgeschoss des östlichen Gebäudeteils, St. Johannes-Straße 30 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).

Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 08. September 2015 nebst Aufteilungsplan als Anlage 1 zur TE sowie dem 1. Nachtrag vom 13.07.2016 zur Teilungserklärung, der Kellerraum K19 im Kellergeschoss und das jeweilige Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz ST19 im Freien zugeordnet.

Lt. den vorliegenden Unterlagen positioniert sich der Außenstellplatz nahe des Hauseingangsbereichs von MFH Hsnr. 28, im nordwestlichen, straßenseitigen Grundstücksteil. Der Kfz-Stellplatz ST19 ist demnach einer von gesamt 20 Außenstellplätzen (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).

Lt. ATP und TE, befindet sich die Bewertungswohnung neben einer gegenüberliegenden weiteren Wohnung als ursprünglicher, nachträglich ausgebauter Dachspeicherraum auf der Dachgeschoss-Ebene des Mehrfamilienhauses. Die gegenständliche Wohneinheit Nr. 19 sowie die übrigen acht Wohnungen der darunter befindlichen Geschosse EG bis 3. OG - innerhalb eines als Zweispänner konzipierten Grundrisses - werden über das etwas außermittig im Bereich der Nord-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen.

Das Mehrfamilienwohnhaus Hausnummer 30, in welchem sich die Bewertungswohnung im DG befindet, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus 6 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

Die Eigentumswohnanlage St.-Johannes-Straße 28, 30 auf dem Grundstück Flurstück 496, ist an ihrer östlichen Grundstücksgrenze an die - in ähnlicher Bauweise weiter Richtung Osten fortsetzende Wohnanlage auf Grundstück Flst 496/4 - versetzt gegengebaut.

**Besonderheiten:**

*Fehlende Innenbesichtigung:*

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten seitens des Sachverständigen am Tag des Ortstermins von innen nicht besichtigt werden. Im Zeitraum der Bewertung hat der Eigentümer dem Sachverständigen Unterlagen (Wohnungsgrundriss, Fotos der Wohnung im DG) übersandt.

Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren insofern lediglich auf der Grundlage der Teilungserklärung nebst den teilweise bemaßten Aufteilungsplänen, den Auskünften seitens der Behörden, der WEG-Verwaltung und den Angaben des Eigentümers sowie auf der Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Die auf den - vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos - ersichtliche Wohnungsbeschaffenheit kann nur für den Eindruck eines möglicherweise vorhandenen Zustands des Bewertungsobjekt genügen und in vorliegendem Gutachten entsprechend als Vermutung verwendet werden. Der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Zustand der gesamten Bewertungseinheit konnte mangels Innenbesichtigung der Räumlichkeiten

vom Sachverständigen selbst nicht festgestellt werden. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8).

Hinweis zur Nummerierung der Wohneinheit:

Die im Grundbuch, der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan mit **Nummer 19** bezeichnete **Bewertungswohnung** im Dachgeschoss, **vom Treppenhaus kommend rechts mit rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, ist in den dem Sachverständigen von der WEG-Verwaltung übersandten Unterlagen (Wohnungs-Grundriss DG nebst Wohnflächenberechnung) fälschlicherweise mit Nummer 20 und die auf selbigem Geschoss befindliche, gegenüberliegende Wohnung mit Nummer 19 bezeichnet. Darüber hinaus ist auch der Mietgegenstand in dem Mietvertrag (seitens des Eigentümers dem Sachverständigen übersandt) fälschlicherweise mit Wohnung links (Nr. 20) bezeichnet. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer und lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung ist bekannt, dass die Wohnungsbezeichnungen an dieser Stelle vertauscht sind;

**Klarstellung: Bei dem Bewertungsobjekt mit der Nummer 19 handelt es sich um die Wohnung vom Treppenhaus kommend rechts im DG, analog der TE nebst ATP.**

**Lage:**

St.-Johannes-Straße 30 | 86343 Königsbrunn (Lkr. Augsburg)

**Detailangaben:**

**Baujahr:**

- Ursprungsbaujahr ca. 1961
- Ausbau Dachgeschoss zu Wohnraum ca. 2015/2016
- Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 08. September 2015
- 1. Nachtrag vom 13.07.2016 zur TE

**Wohn-/Nutzfläche:**

2-Zimmer-Wohnung  
im ATP Nr. 19 im DG: etwa rd. 40 m<sup>2</sup> Wfl.

Kellerraum  
im ATP Nr. K 19 etwa rd. 6,5 m<sup>2</sup> Nfl.

Kfz-Stellplatz  
im ATP Nr. ST 19 im Freien: etwa rd. 13 m<sup>2</sup> Nfl.

**Nutzung:**

Soweit bekannt, vermutlich zu Wohnzwecken

**Baubeschreibung:**

Gebäudetyp                      Mehrfamilienwohnhaus - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach; an seiner östlichen Grundstücksgrenze an die - in ähnlicher Bauweise weiter Richtung Osten fortsetzende Wohnanlage auf Grundstück Flst 496/4 - versetzt gegengebaut. Das Mehrfamilienwohnhaus Hausnummer 30, in welchem sich die Bewertungswohnung im DG befindet, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus 6 Geschossen, davon ein Dachgeschoss und ein Kellergeschoss.

**Konstruktion**

Fundament	Nicht genau bekannt, vmtl. Streifenfundamente (Planunterlagen)
Außenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv (Planunterlagen)
Innenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv (Planunterlagen)
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbetondecken (Planunterlagen)
Dach	Satteldach
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Nicht bekannt
Loggia /Balkon	Soweit von der Straße aus einsehbar, an der Gebäude-Südfassade (EG bis 3. OG) vorhanden
Hauseingangsbereich	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang; Überdachte Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Treppen/-haus; Aufzug	Nicht genau bekannt; Aufzug lt. Planunterlagen nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Nicht bekannt
Gemeinschaftsräume	Nicht genau bekannt, soweit aus der TE nebst ATP entnehmbar, vmtl. Fahrradraum, Heizungs- / Technikräume
Außenanlagen	Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter, Zustand

**Bewertungswohnung im ATP Nr. 19**

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	Whg. im DG (ursprünglicher, nachträglich ausgebauter Dachspeicherraum); Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Tageslicht-Bad und Flur im Dachgeschoss.
Nutzung der Wohnung	Soweit bekannt, vmtl. zu Wohnzwecken

**Ausstattung Wohnung**

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Laminat
Wände	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. geputzt / gespachtelt und gestrichen
Decken	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. geputzt / gespachtelt und gestrichen
Fenster	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Kunststoff-Dachflächenfenster
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Flachheizkörper im Wohn- Schlafrum, Handtuchheizkörper im Bad
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht genau bekannt; soweit anhand der v. Eigentümer überlassenen Fotos ersichtlich, vmtl. Waschtisch, Hänge-WC mit Einbau-Spülkasten in Vorwandinstallation, Badewanne und Waschmaschinen-Anschluss vorhanden
Loggia	-
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt baujahresgemäßen, mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im Keller K19	Nicht bekannt
Kfz-Stellplatz im Freien ST19	Der Wohnung ist gemäß der Teilungserklärung (TE) vom 08. September 2015 nebst Aufteilungsplan als Anlage 1 zur TE sowie dem 1. Nachtrag vom 13.07.2016 zur Teilungserklärung, das jeweilige Sondernutzungsrecht (SNR) an einem Kfz-Stellplatz ST19 im Freien zugeordnet. Lt. den vorliegenden Unterlagen positioniert sich der Außenstellplatz nahe des Hauseingangsbereichs von MFH Hsnr. 28, im nordwestlichen, straßenseitigen Grundstücksteil. Der Kfz-Stellplatz ST19 ist demnach einer von gesamt 20 Außenstellplätzen (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil).

**Nebengebäude**

Nicht genau bekannt. Soweit von den anliegenden Straßen einsehbar befanden sich auf dem Grundstück Flst. 496 keine weiteren Nebengebäude.

## **Zustand der baulichen Anlagen**

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten seitens des Sachverständigen am Tag des Orts-termins **von innen nicht besichtigt** werden. Im Zeitraum der Bewertung hat der Eigentümer dem Sachverständigen Unterlagen (Wohnungsgrundriss, Fotos der Wohnung im DG) übersandt.

Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren insofern lediglich auf der Grundlage der Teilungserklärung nebst den teilweise bemaßten Aufteilungsplänen, den Auskünften seitens der Behörden, der WEG-Verwaltung und den Angaben des Eigentümers sowie auf der Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Die auf den - vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Fotos - ersichtliche Wohnungsbeschaffenheit kann nur für den Eindruck eines möglicherweise vorhandenen Zustands des Bewertungsobjekt genügen und in vorliegendem Gutachten als Vermutung entsprechend verwendet werden. Der zum Bewertungsstichtag tatsächlich vorhandene Zustand der gesamten Bewertungseinheit konnte mangels Innenbesichtigung der Räumlichkeiten vom Sachverständigen selbst nicht festgestellt werden. In diesem Zusammenhang empfiehlt der Sachverständige, 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. Ein **angemessener Risikoabschlag** wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen weitestgehend instandgehaltenen, gepflegten Eindruck. Teilweise waren übliche alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an den Fassaden ersichtlich.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige unterstellt in diesem Zusammenhang, dass derartige finanzielle Aufwendungen sowie auch ggf. anstehende Reparaturen - soweit nichts anderes bekannt - aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können. Die oben genannten Besonderheiten und Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

## **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:	118.123,49 €
anteilig für Bewertungsobjekt:	- €

Höhe Hausgeld, monatlich:	338,00 €
---------------------------	----------

Höhe Hausgeldrückstand:	17.187,84 €
-------------------------	-------------

Anstehende beschlossene Reparaturmaßnahmen, noch nicht in Instandhaltungsrücklage berücksichtigt:	Keine
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum:	Sanierungen v. Heizung, Dach stehen im Laufe der kommenden Jahre vermutlich an
-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------

Modernisierungsmaßnahmen:

2015:

Vermutlich mind. Teilbereiche der Gebäudehülle  
(Dach) im Zuge der DG-Ausbauten zu Wohnraum

Energieausweis:

Nicht bekannt.

## **Verkehrswert**

<p><b>Wohnungseigentum</b> <b>lt. ATP Nr. 19</b></p> <p>(= 28,62 / 1.000 Miteigentumsanteil (MEA) an dem Grundstück Flst. 496, St. Johannes-Straße 28, <b>30</b>, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 19 bezeichnet mit Kellerraum K19 nebst SNR an einem Pkw-Stellplatz im Freien im Aufteilungsplan ebenfalls mit Nr. 19 bezeichnet)</p>	<p><b>V e r k e h r s w e r t</b></p> <p><b>1 4 5 . 0 0 0 €</b></p> <p>(i. W.: einhundertfünfundvierzigtausend Euro)</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Objektfotos



MFH in der St.-Johannes-Straße 28, 30, Blick in Richtung SO



Abzweig in die Röntgenstraße, Blick in Richtung S



Gebäudefassade N, Straßen- und Eingangsseite, MFH Hs. 30



Nordwestlicher Grundstücksbereich Flst 496, Kfz-Stellplätze auf der befestigten Freifläche



im Hintergrund MFH Hs. 28, im Vordergrund weitere Kfz-Außenstellplätze, genaue Pos. Kfz-Stellplatz ST19 (SNR) nicht bekannt



Von der zuständigen WEG-Verwaltung übermittelter Wohnungsgrundriss im DG, Ausschnitt Grundriss DG-Ebene, (Verkleinerung, zur Maßentnahme nicht geeignet)

Hinweis: im Grundriss sind die Wohnungsnummerierungen 19 und 20 vertauscht

