

Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 11.11.2024 im Verfahren des
AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Gz.: K 32/24)



Anschrift:	Seefelder Str. 14b, 86163 Augsburg
Grundstück:	Wohnungseigentum SE-Nr. 49 mit 21,34/1.000 Miteigentumsanteil und Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 mit 1,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 3041/132, Gemarkung Hochzoll
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	4.676 m ²
Objektbeschreibung:	Wohnungseigentum SE-Nr. 49 (1. OG) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller mit der Nr. 49 des Aufteilungsplanes, Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 mit der Nr. 109 des Aufteilungsplanes
Raumaufteilung, Wohnfläche:	siehe Grundriss Seite 5 mit rd. 85 m ²
Nutzung:	Das Wohnungseigentum SE-Nr. 49 wird mit hoher Wahrscheinlichkeit zum Wertermittlungstichtag durch den Eigentümer genutzt. Es ist ein Briefkasten vorhanden, an dem der Name des Eigentümers steht.

Hinweis:

Es konnte nur das Gemeinschaftseigentum in den frei zugänglichen Bereichen (Eingangsbereich, Treppenhaus) des Gebäudes „Seefelder Straße 14b“ besichtigt werden. Ein Zugang zu dem gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 49 und zum Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 war zu beiden Ortsterminen nicht möglich, da weder die Eigentümer noch möglicherweise vorhandene Mieter vor Ort waren.

**Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 49
ohne Abschlag für fehlende Innenbesichtigung: 280.000 €**

**Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 49
mit 10%-Abschlag für fehlende Innenbesichtigung: 252.000 €**

Verkehrswert Teileigentum SE-Nr. 109: 13.000 €

Gebäudeausstattung

Vorbemerkung

Wie bereits dargestellt wurde, ist keine Innenbesichtigung vom Wohnungseigentum SE-Nr. 49 und auch nicht vom Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 109 erfolgt. Die nachfolgende Beschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt daher nur in stark vereinfachter Form und beschränkt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Planunterlagen, Erfahrungswerte des Unterzeichners zu üblicherweise bei Wohnanlagen der vorliegenden Art vorzufindenden Ausstattungsmerkmalen.

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; im Sockelbereich und im DG farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	gegenläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Zwischenpodesten, Stahlstabgeländer und Holzhandlauf
Gebäudeeingang:	pulverbeschichteter Aluminiumrahmen mit Glasfüllung und fest verglasten Seitenteilen, Türgriffe aus Leichtmetall, integrierte Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage
Innentüren:	unbekannt, Annahme: Röhrenspantüren in Holzzargen mit Dekorfolie und Leichtmetallgriffen
Bodenbeläge:	unbekannt, Annahme: Sanitärräume mit keramischen Fliesenbelag, ansonsten Laminat
Wand- / Deckenbehandlung:	unbekannt, Annahme: überwiegend verputzt und gestrichen bzw. tapeziert, Sanitärräume gefliest
Sanitärausstattung:	lt. vorliegenden Planunterlagen: WC-Raum, bestehend aus Klosett und Handwaschbecken; Bad, bestehend aus Badewanne, Dusche, Klosett und Waschbecken ⇒ Ausstattung vmtl. aus dem Baujahr

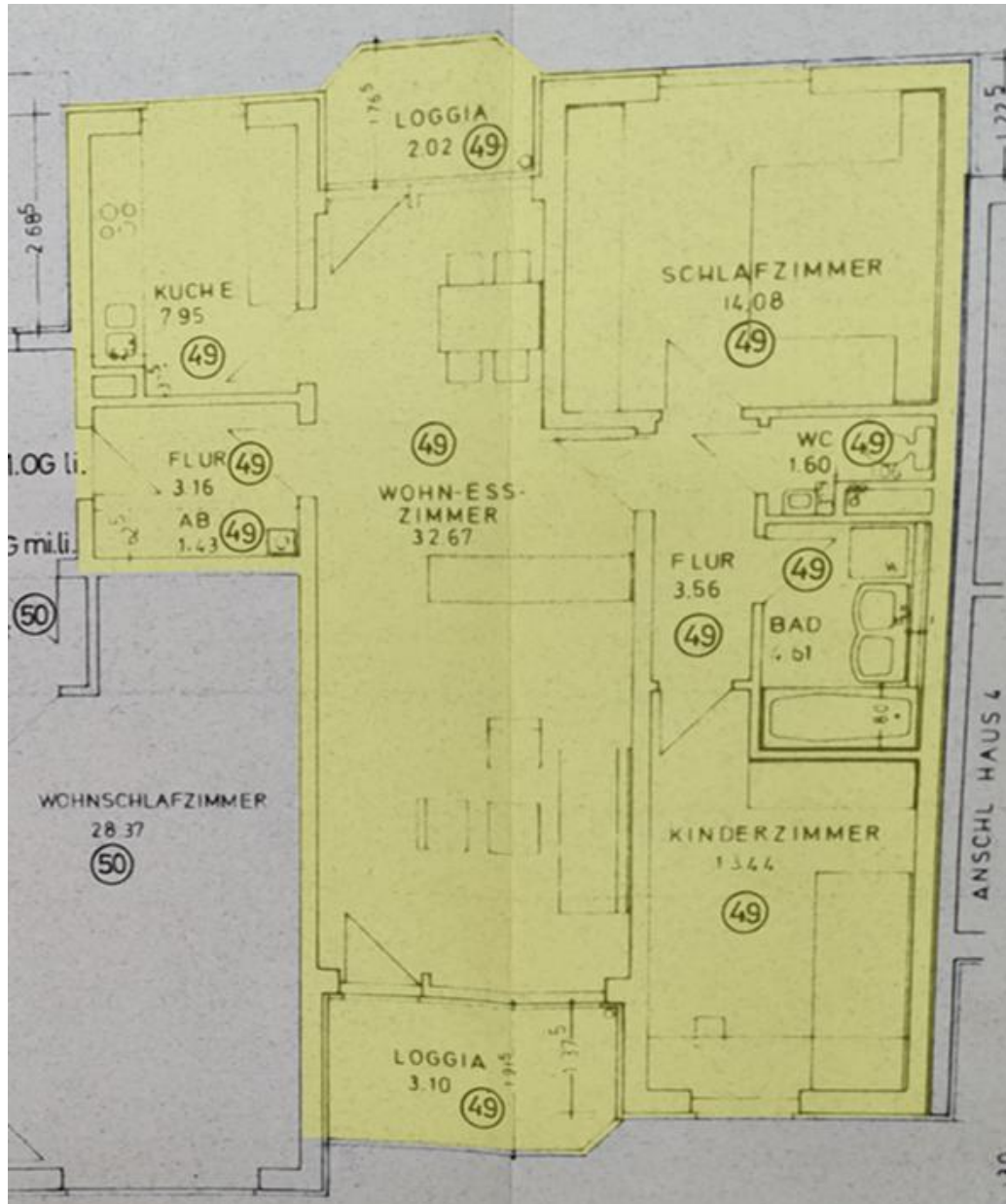
Gebäudeausstattung (Fortsetzung)

Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe vmtl. über Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral
Elektroinstallation:	unbekannt, Annahme: baujahrstypisch, leicht unterdurchschnittlich dimensionierte Elektroinstallationen (FI-Absicherung) mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen

Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

Baujahr:	vmtl. 1983
architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Wohnanlage der 1980er Jahre
Baukonstruktion:	baujahrstypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!)
Wärmedämmung:	insbesondere im Bereich der Fassade nur noch mit Einschränkungen dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Ausstattungsqualität:	Annahme: durchschnittlicher Ausstattungsstandard aus 1983
Erhaltungszustand:	Annahme: durchschnittlich
Instandhaltungsschau und Baumängel/-schäden:	Annahme: keine nennenswerten

Bauplanunterlagen



Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 7. Oktober 2024



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Norden

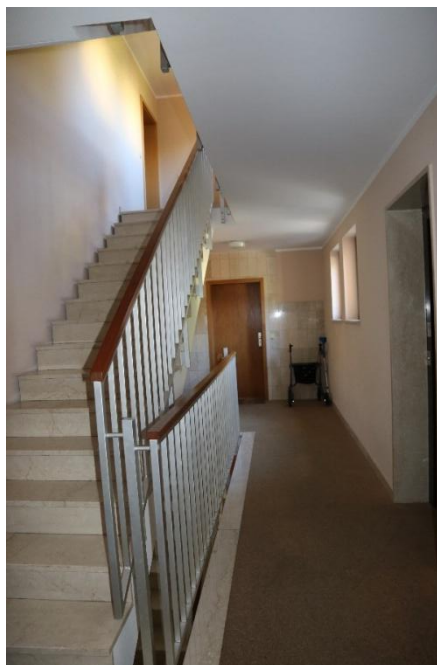


Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Süden

Bilddokumentation (Fortsetzung)



Außenansicht: Tiefgarageneinfahrt



Innenansicht: Eingangsbereich und Treppenhaus