

Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 28.10.2024 im Verfahren des
AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Gz.: K 42/24)



Anschrift:	Auerstraße 10a, 86157 Augsburg
Grundstück:	Wohnungseigentum SE-Nr. 13 (24,80/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Grundstück Flurstück-Nrn. 370, 370/2- 370/5 und 370/7- 370/9, Gemarkung Oberhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.13 nebst Sondernutzungsrechten am Keller K13 und an Stellplatz Nr. 1)
Grundstücksgröße insgesamt:	7.171 m ²
Objektbeschreibung:	3-Zimmer-Wohnung, DG rechts
Raumaufteilung:	siehe Kurzbeschreibung Seite 5
Wohnfläche:	rd. 67 m ² Wohnfläche, rd. 21 m ² Kellerabteil
Nutzung:	Das zu bewertende Sondereigentum steht zum Wertermittlungsstichtag leer.

Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 13: 111.000 €

Gebäude-/Wohnungsausstattung

Fenster / Fenstertüren:	<i>im KG:</i> Kunststoffrahmen mit 2-fach-Verglasung in Milchglasausführung (Bj. ca. 2010); <i>im Treppenhaus und in den Wohnungen:</i> weiße Kunststoffrahmenfenster (Bj. 2024) mit Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Kunststoff und Leichtmetall, vorgesetzte Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug
Sanitärausstattung:	Bad/WC, bestehend aus Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Standklosett mit Vorwand-Spülkasten; ⇒ im Standard aus den Baujahren 1980 und 2000
Heizversorgung:	keine gebäudeseitige Heizungsversorgung (nicht realisierbar!)
Warmwasserversorgung:	überwiegend dezentrale über Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer
Elektroinstallation:	geringe Anzahl an Steckdosen, ansonsten durchschnittliche Ausstattung an Lichtauslässen; moderne Sicherungsinstallation (FI-Absicherung); elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage
Sonstiges:	Beheizung über elektrische Infrarotplattenheizkörper Kellerabteil mit Betonierten Wänden

Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	ca. 1914
Modernisierung / Sanierung:	ca. 1980 Dacheindeckung ca. 2010 Kellerfenster 2024 Fenster und Haustür
architektonische Gestaltung:	einfache Siedlungsarchitektur aus Anfang des 20 Jhdt.
Heizungsinstallation:	überwiegend Gas-Etagenheizung
Warmwasserversorgung:	überwiegend dezentrale über Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer

Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums **(Fortsetzung)**

Schalldämmung:	grundsätzlich dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechend; im Bereich der Fenster ertüchtigt, u.a. durch Schallschutzverglasung zur Bahntrassenseite
Wärmedämmung:	trotz erneuerter Fenster insbesondere im Bereich der Fassade in keiner Weise mehr dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Ausstattungsqualität:	einfacher Ausstattungsstandard
Erhaltungszustand:	bezogen auf das Baujahr insgesamt durchschnittlich
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	mit Ausnahme einzelner Kleinschäden im Bereich der Gehwegplatten, des Kellers (Putz) und Treppenhaus (Anstrich) nichts erkennbar, soweit ersichtlich

Erhaltungszustand und Beurteilung des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität:	einfacher Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für ein kinderloses Paar oder eine Kleinfamilie geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	nach Westen und Süden ausgerichtet mit verhältnismäßig kleinen Fensterflächen; keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation
Aussichtslage:	in Richtung Westen und Süden von der umliegenden Mehrfamilienhausbebauung geprägt; in Richtung Osten von der Bahntrasse mit dahinterliegender Gewerbeansiedlung (Postverteilzentrum) geprägt
Erhaltungszustand:	unterdurchschnittlich

Erhaltungszustand und Beurteilung des Wohnungseigentums **(Fortsetzung)**

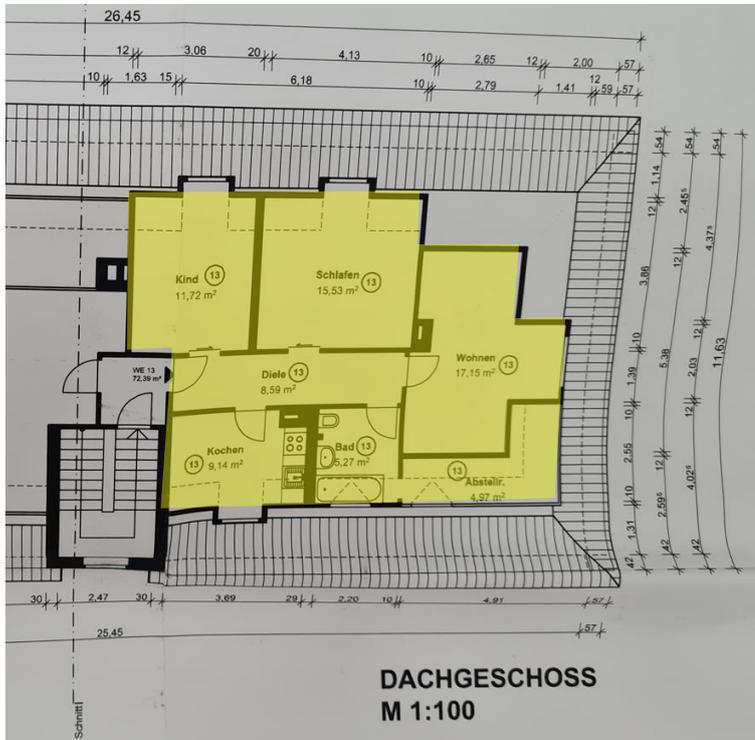
Instandhaltungsstau und
Baumängel/-schäden:

Boden- und Wandbeläge überwiegend
heruntergewirtschaftet (vgl. Hinweis in Abschnitt
2.2.2) => Austausch bzw. Anbringen von Putz und
Anstrich erforderlich

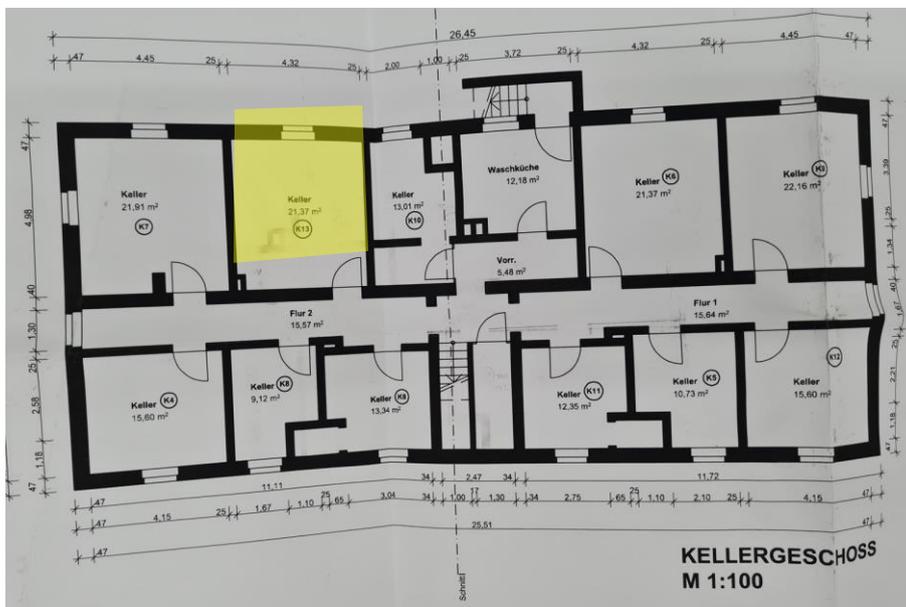
Verwalterdaten

Höhe der Instandhaltungsrücklage: nach den vorliegenden Unterlagen der
Hausverwaltung war zum 31.12.2023 für die
Wohnung SE-Nr. 13 eine Instandhaltungsrücklage in
Höhe von anteilig rd. 820 € vorhanden

Bauplanunterlagen, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan - Grundriss Dachgeschoss



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan - Grundriss Kellergeschoss

Bilddokumentation



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Osten



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südwesten



Innenansichten: Hauseingang und Treppenhaus



Innenansichten: Wohnungseingang



Innenansicht: Badezimmer/WC



Innenansicht: Küche und Wohnzimmer