

Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 23. Oktober 2025 im Verfahren des
Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Az.: K 48/25)



Anschrift:	Zugspitzstraße 15, 86356 Neusäß
Grundstück:	Wohnungseigentum SE-Nr. 69 (50/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 173, Gemarkung Neusäß, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Keller Nr. 69)
Objektbeschreibung:	1-Zimmer Wohnung, 2. OG Mitte
Raumaufteilung:	siehe Kurzbeschreibung Seite 3
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 36 m ² Wohnfläche
Nutzung:	Das Wohnungseigentum SE-Nr. 69 ist zum Wertermittlungstichtag vermietet. Allerdings liegen weder der Mietvertrag noch Informationen zu den Vertragsinhalten vor.

Hinweis:

Es konnte nur das Gemeinschaftseigentum in den frei zugänglichen Bereichen (Treppenhaus und Dachgeschoss) des Gebäudes „Zugspitzstraße 15“ besichtigt werden. Ein Zugang zu dem gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 69 war zu den Ortsterminen nicht möglich, da weder die Eigentümer noch etwaige Mieter vor Ort waren.

**Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 69
ohne Sicherheitsabschlag (fehlende Innenbesichtigung): 126.000 €**

**Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 69
mit Sicherheitsabschlag (fehlende Innenbesichtigung): 120.000 €**

Gebäudeausstattung**Vorbemerkung**

Wie bereits dargestellt wurde, ist keine Innenbesichtigung vom Wohnungseigentum SE-Nr. 69 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 farblich abgesetzt
Geschosstreppe:	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Betonwerksteinbelag, Stahlstabgeländer und Stahlhandlauf mit Kunststoffummantelung
Gebäudeeingang:	Aluminiumrahmentür mit mehrteiliger Glasfüllung, Türgriffe aus Aluminium, mit Obentürschließer
Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststoffrahmenfenster mit 3-Scheiben-Verglasung, Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe vmtl. aus Kunststoff, vmtl. Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug in den Wohnungen
Heizungsinstallation:	lt. Energieausweis, Öl-Zentralheizung (Bj. 1996)
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung mit Warmwasservorratsbehälter

Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums

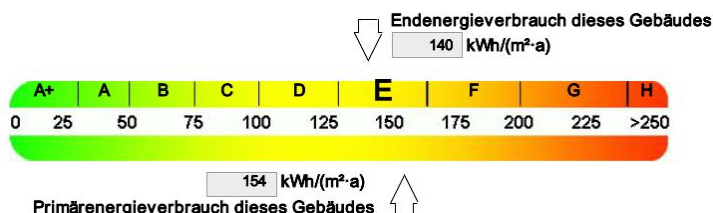
Baujahr:	1965
Modernisierung / Sanierung:	1988 Fenster, Dach und Balkone 1996 Heizung 2003 Hauseingangstür
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!)
Wärmedämmung:	trotz neuerer Fenster insbesondere im Bereich der Fassade nur noch mit starken Einschränkungen dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Beurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftseigentums (Fortsetzung)

Daten Energieausweis:

Ausstellungsdatum 06.09.2018:

Energieverbrauch von 140 kWh/(m²a)



Erhaltungszustand:

bezogen auf das Baujahr insgesamt durchschnittlich

Instandhaltungsstau und

Baumängel/-schäden:

keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt

Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums

Modernisierung / Sanierung:

vmtl. keine

Innentüren:

unbekannt, Annahme: Röhrenspantüren in
Holzzargen mit Leichtmetallgriffen

Sanitärausstattung:

lt. Planunterlagen:

Bad, bestehend aus Dusche, Klosett und Waschbecken

⇒ Ausstattung vmtl. aus dem Baujahr

Bodenbeläge:

unbekannt, Annahme: Sanitärraum mit keramischem
Fliesenbelag, ansonsten PVC-Boden

Heizversorgung:

zentral, Wärmeabgabe vmtl. über Stahlradiatoren

Warmwasserversorgung:

zentral

Elektroinstallation:

vmtl. im Rahmen der WEG-Gründung bzw. danach
in den 1980er Jahren modernisiert/saniert; daher sehr
wahrscheinlich mit ausreichender Anzahl von
Brennstellen und Steckdosen und moderner FI-
Absicherung

Ausstattungsqualität:

Annahme: Ausstattungsstandard der 1980er Jahre

Raumaufteilung:

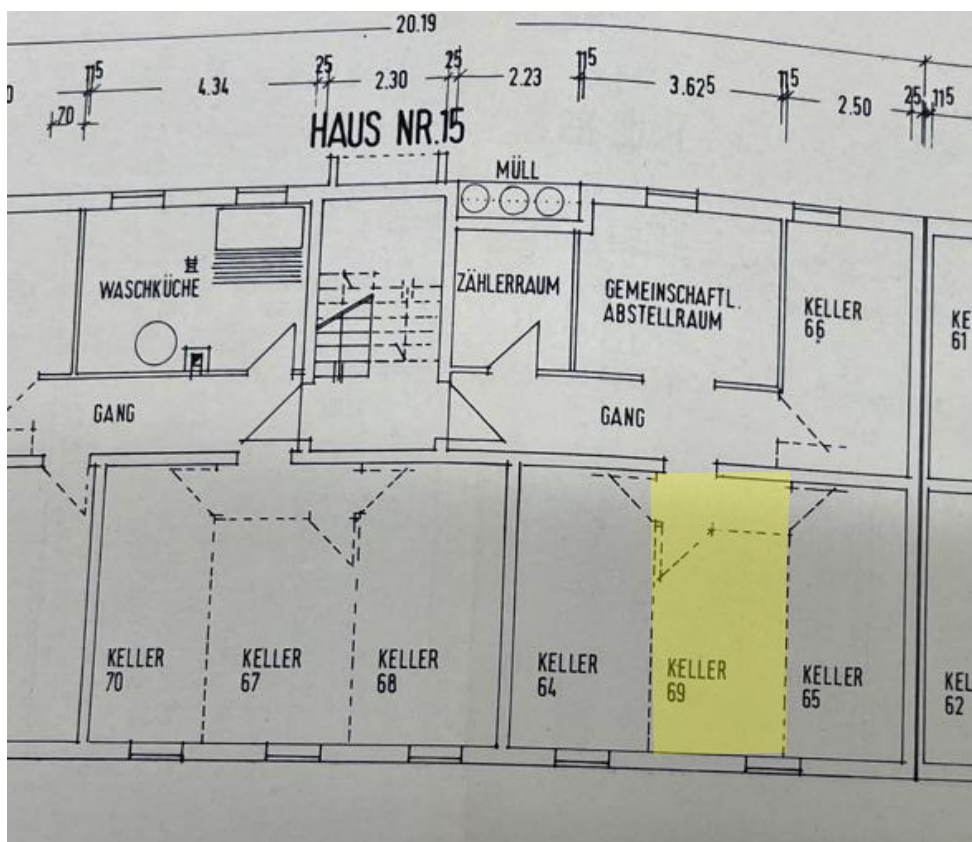
insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung,
infolge der Wohnungsgröße für eine Einzelperson
geeignet

Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums (Fortsetzung)

Ausrichtung / Belichtung:	in Südrichtung; keine natürliche Belichtung im Flur sowie dem Bad ⇒ insgesamt durchschnittlich
Erhaltungszustand:	Annahme: durchschnittlich
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	Annahme: keine nennenswerten (vgl. Hinweis in Abschnitt 2.2.2)
Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich

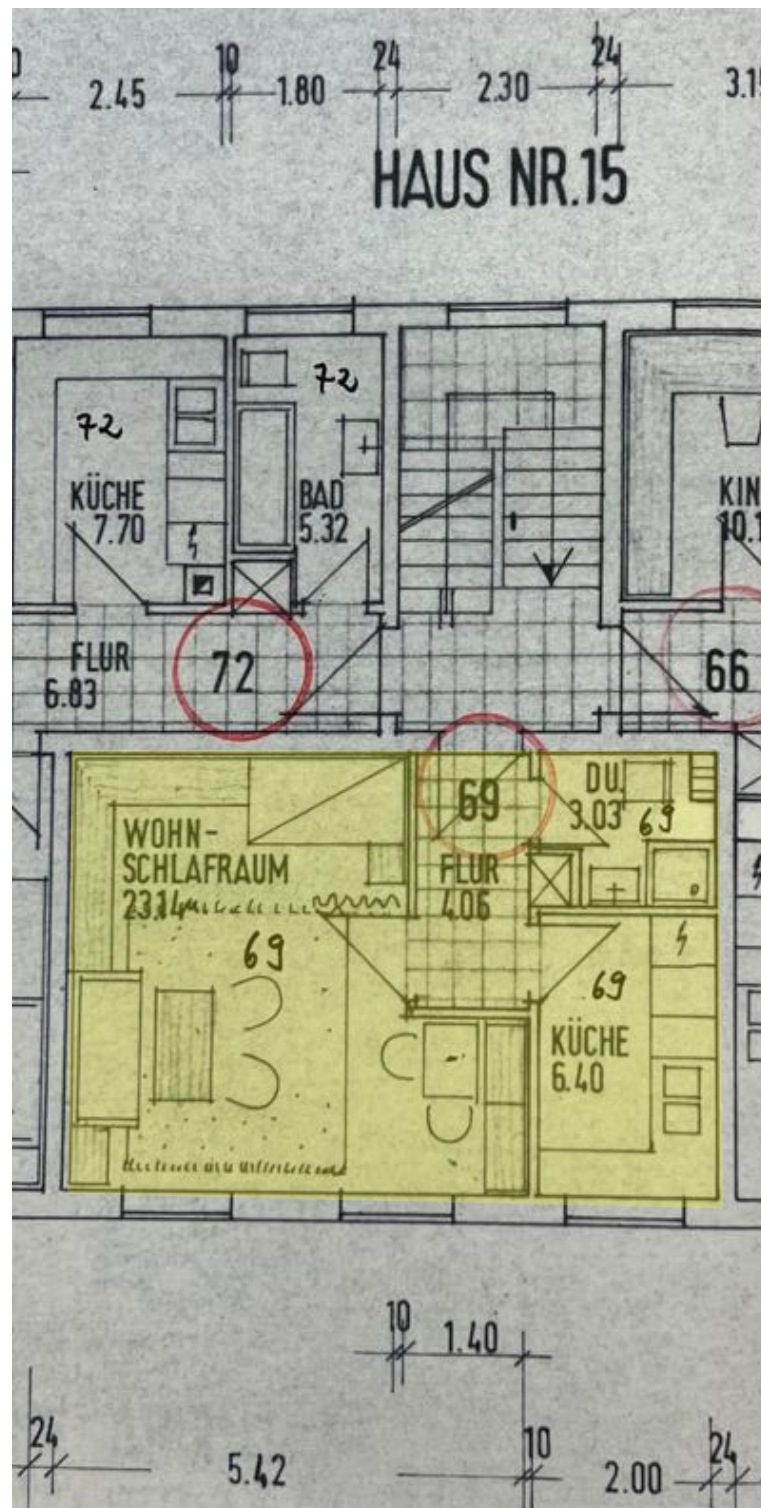
Verwalterdaten

Höhe der Instandhaltungsrücklage: nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2024 eine anteilige Instandhaltungsrücklage in Höhe von rd. 2.400 € für die Wohnung vorhanden

Bauplanunterlagen, ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss

Bauplanunterlagen (Fortsetzung)



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – 2. OG

Bilddokumentation



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Süden



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Norden



Innenansicht: Wohnungs- und Hauseingangstür



Innenansicht: Dachgeschoss