

Amtsgericht Augsburg
Zwangsversteigerung
AZ: K 50/24

Verkehrswertgutachten (24-0752-GA) – Kurzbeschreibung

Eigentumswohnung Nr. 43 im 6. OG mit 1 Zimmer, Küche, Bad, Flur, Loggia sowie Speicherabteil (2,378 / 1.000 MEA)

Angaben zum Grundstück

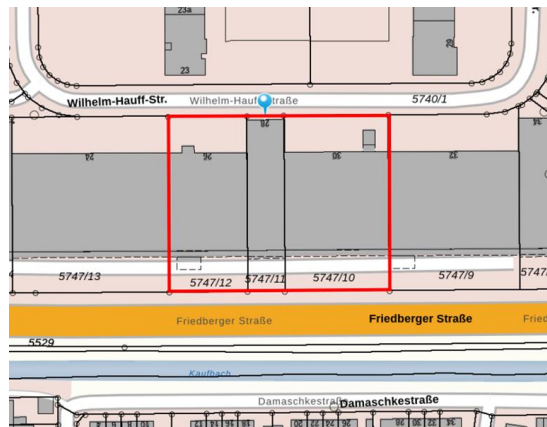
Ort, Lage 86161 Augsburg, Wilhelm-Hauff-Straße 28
Gemarkung Augsburg, Flurstücke 5747/10, 5747/11 und 5747/12

Größe 6.236 m²

Angaben zur Lage / Umgebung

Großraumlage / Ortsfunktion gut
Infrastruktur gut
Verkehrsanbindung gut
Makrolage gesamt gut

Lage innerhalb des Orts unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
Verkehrsaufkommen hoch
Immissionen hoch
Umgebungsbebauung durchschnittlich gepflegt
Qualität der Wohnlage unterdurchschnittlich bis durchschnittlich
Mikrolage gesamt unterdurchschnittlich bis durchschnittlich



Dr. Helge Ludwig, FRICS, HypZert M/F, **Melanie Mittler**, B. Sc., MRICS, HypZert F, Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Stefan Piosczyk**, FRICS, Architekt, HypZert F und Dipl. Ing. Dipl. Wirtsch.-Ing. **Markus Preiß**, MRICS, HypZert F sind von der IHK Schwaben öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl. Ing. **Christof Schuster**, MRICS ist von der IHK Nürnberg für Mittelfranken öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

L+P Immobilienbewertungs GmbH, Augsburg | Amtsgericht Augsburg HRB 22511 | Geschäftsführer:innen: Carolin Berhalter, Dr. Helge Ludwig, Melanie Mittler, Stefan Piosczyk | www.LplusP.com

**Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Gebäudes	Das Grundstück ist mit einem Hochhaus sowie daran östlich und westlich anschließenden zweigeschossigen Gebäudeteilen (Ladenpassage mit Hanggeschoss) bebaut. Das mit einem Flachdach versehene Hochhaus verfügt über ein Kellergeschoss (Hanggeschoss), ein Erdgeschoss sowie 20 Obergeschosse und ist Bestandteil des Einkaufszentrums Schwabencenter. Gemäß vorliegender Teilungserklärung sind auf dem Bewertungsgrundstück insgesamt 162 Wohnungen, diverse Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und 44 Garagenstellplätze im Untergeschoss (Hanggeschoss) vorhanden. Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein Treppenhaus und zwei Personenaufzüge Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 43 befindet sich im 6. Obergeschoss und ist eine 1-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, Loggia sowie einem Speicherabteil im 20. Obergeschoss.
Ursprungsbaujahr	1972
Wohnfläche	ca. 40 m ²
Nutzung	zu Wohnzwecken vermietet
Tragkonstruktion	Großtafelbauweise
Fassade	Waschbeton-Fassadenplatten, Beton-Fertigteilplatten
Dachform	Flachdach
Heizung	Fernwärme
Grundrissaufteilung	zweckgemäß
Ausstattungsstandard	mittel
Belichtung und Belüftung	angemessen
Eindruck Gebäudes von außen	durchschnittlich gepflegt
Eindruck Innenräume	durchschnittlich gepflegt
Nutzwert	mittel
Drittverwendungsfähigkeit	im Rahmen der Nutzungskonzeption gegeben

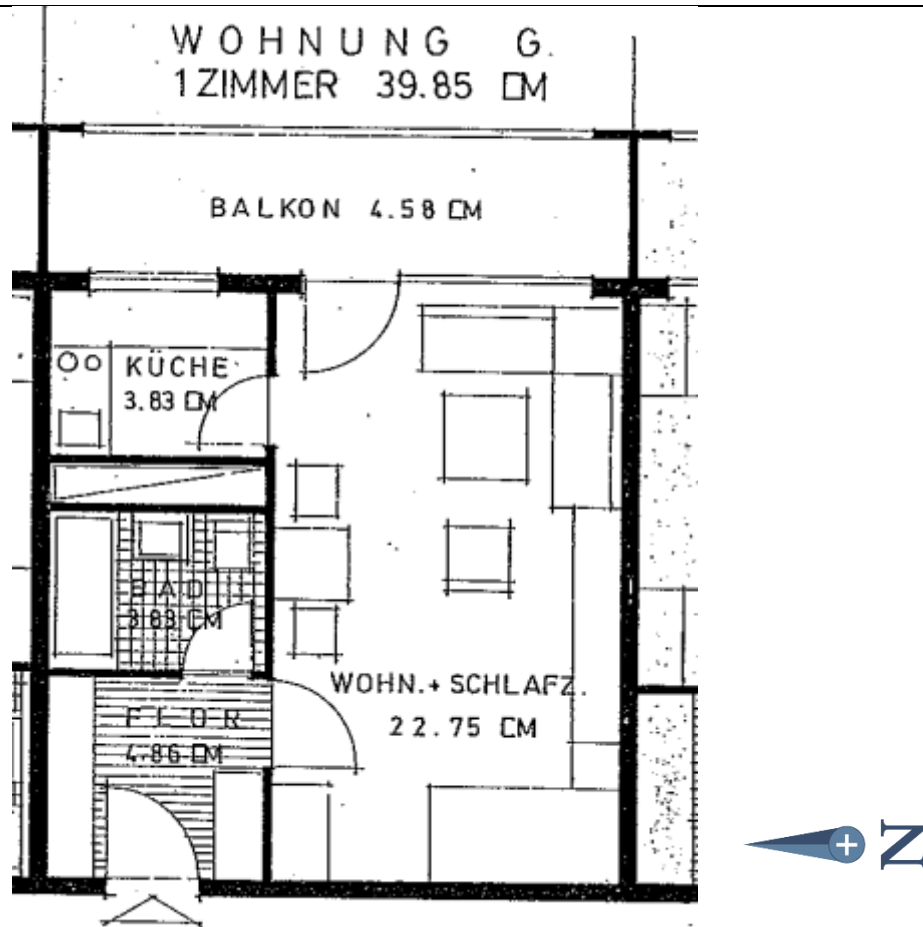
**Sonstige vom Amtsgericht geforderte Angaben**

Bauauflagen	nicht bekannt
Baubehördliche Beschränkung und Beanstandungen	nicht bekannt
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt
Höhe des Wohngeldes (gemäß Wirtschaftsplan 2024)	217,00 € p.m.
Mieter und Pächter	vermietet an Privatperson
Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG	besteht nicht
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Energieausweis	liegt vor

Hinweis (1): In dem Wohngeld von 217,00 € p.m. sind 31,45 € für die Bildung einer Instandhaltungsrücklage inbegriffen. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wurde gemäß dem vorliegenden WEG-Versammlungsprotokoll vom 27.09.2022 für das Wirtschaftsjahr 2023 einmalig ausgesetzt. Es liegen keine Informationen über die Höhe der Gesamtrücklagen für das Jahr 2023 vor. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird von einer üblichen Instandhaltungsrücklage ausgegangen. Die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage belief sich gemäß der vorliegenden Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2022 auf 277,36 € p.a. (entspricht rd. 31,45 € p.m.).

Hinweis (2): Gemäß Auskunft im Rahmen der Objektbesichtigung wird die Wohnung, zusätzlich zur Einbauküche, teilweise möbliert vermietet. Im Verkehrswert ist ein Ansatz in Höhe von 8.500 € für die Einbauküche und das Mobiliar beinhaltet.

Verkehrswert: 125.000 € (zum Stichtag 30.07.2024)

Anlage 1: Grundriss**Exemplarischer Grundriss für eine 1-Zimmer-Wohnung Typ G**

Anlage 2: Objektfotos



Gebäudeansicht von Nordwesten



Gebäudeansicht von Südosten



Gebäudeeingang



Wohn-/Schlafzimmer



Bad



Küche