

Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 25.04.2024 im Verfahren des
AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Gz.: K 64/23)



| | |
|---------------------------------|---|
| Anschrift: | Neuburger Straße 3, 86167 Augsburg |
| Grundstück: | 52 MEA und 2 MEA an Flurstück-Nr. 512, Gemarkung Lechhausen |
| Grundstücksgröße lt. Grundbuch: | 520 m ² |
| Objektbeschreibung: | Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise |
| Raumaufteilung: | siehe Grundrisse Seite 3 |
| Wohnfläche: | rd. 77 m ² |
| Nutzung: | Die zu bewertenden Sondereigentume stehen zum Wertermittlungstichtag leer. |

| | |
|---|------------------|
| Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 17: | 168.000 € |
| Verkehrswert Teileigentum SE-Nr. 22: | 4.000 € |

Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Fassadengestaltung: | mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; im Sockelbereich und im DG farblich abgesetzt |
| Geschosstreppe: | zweiläufige Holztreppe mit Zwischenpodest, Holzgeländer und Holzhandlauf im Eingangsbereich und dem Keller massive Treppe |
| Gebäudeeingang: | bestehend aus Kunststoffrahmentür mit Glasausschnitten, Türgriffe aus Kunststoff |
| Fenster / Fenstertüren: | weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, Fenstergriffe aus Leichtmetall, Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug |
| Heizungsinstallation: | vmtl. Gaseinzelöfen |
| Warmwasserversorgung: | über elektrischen Durchlauferhitzer |
| Elektroinstallation: | ausreichende Anzahl von Brennstellen und Steckdosen, Lichtschaltern und Telekommunikationsanschlüssen, moderne Nullung (ohne FI-Absicherung); elektrische Klingelanlage mit Gegensprechanlage |

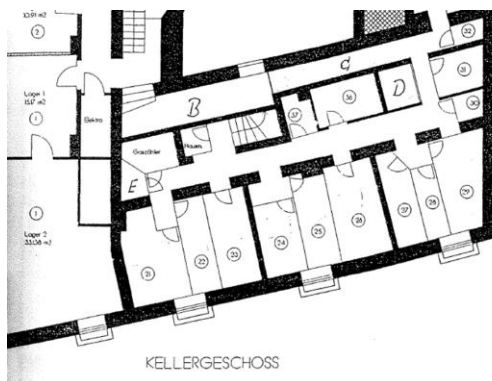
Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

| | |
|------------------------------|---|
| Baujahr: | 1906 |
| Modernisierung / Sanierung: | 1998 – Heizung vmtl. um 2000 – Dach, Fenster und Türen |
| architektonische Gestaltung: | durchschnittliche architektonische Gestaltung einer Wohnanlage von Anfang des 20. Jahrhunderts |
| Baukonstruktion: | baujahrestypisch, standardisierte Bauweise |
| Schalldämmung: | trotz neuerer Fenster dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!) |

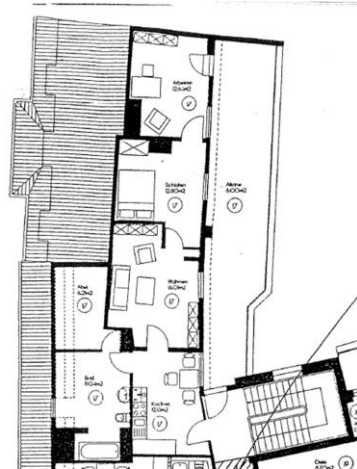
Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung (Fortsetzung)

| | |
|-----------------------|--|
| Wärmedämmung: | trotz neuerer Fenster in keiner Weise mehr dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend |
| Daten Energieausweis: | Ausstellungsdatum 13.04.2021: Energieverbrauch von 97,0 kWh/(m²a), ohne Energieverbrauch für Warmwasser |
| Erhaltungszustand: | insgesamt durchschnittlich |
| Instandhaltungstau: | kein nennenswerter, soweit ersichtlich und/oder bekannt |
| Baumängel/-schäden: | nichts erkennbar, soweit ersichtlich |

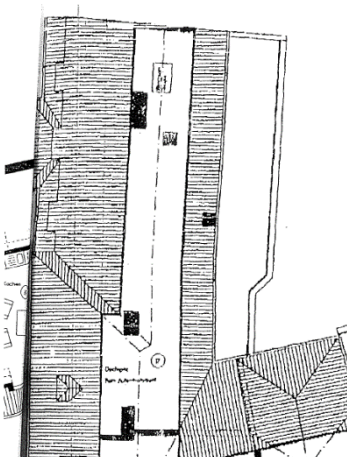
Bauplanunterlagen



Grundriss KG



Grundriss DG



Grundriss DS

Bilddokumentation



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südwesten bzw. Norden



Innenansicht: Zugang zur Wohnung