

# **Kurzbeschrieb**

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 <sup>2</sup>
Objektbeschreibung:	Wohn- und Geschäftshaus in Massivbauweise
Raumaufteilung:	siehe Grundrisse Seite 3
Wohnfläche:	rd. 77 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Die zu bewertenden Sondereigentüme stehen zum Wertermittlungsstichtag 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:	bauahrestypisch, 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 Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bau-technik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Daten Energieausweis:

Ausstellungsdatum 13.04.2021:  
Energieverbrauch von 97,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), ohne  
Energieverbrauch für Warmwasser

Erhaltungszustand:

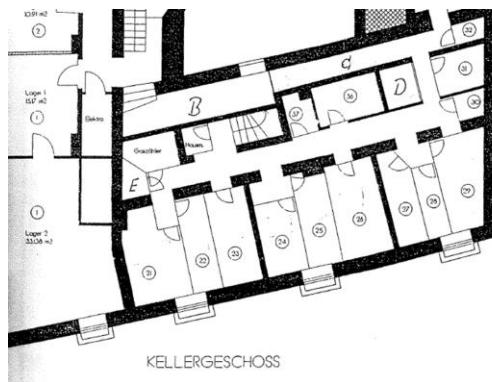
insgesamt durchschnittlich

Instandhaltungsstau:

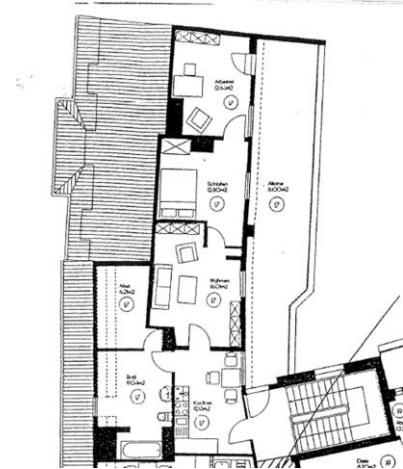
kein nennenswerter, soweit ersichtlich  
und/oder bekannt

Baumängel/-schäden:

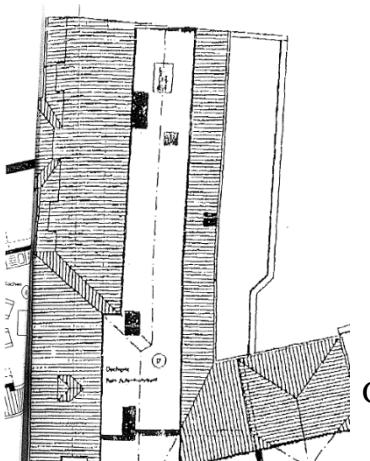
nichts erkennbar, soweit ersichtlich

**Bauplanunterlagen**

Grundriss KG



Grundriss DG



Grundriss DS

### **Bilddokumentation**



**Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südwesten bzw. Norden**



**Innenansicht: Zugang zur Wohnung**