

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht –
Zwangsversteigerung
AZ: K69/23**

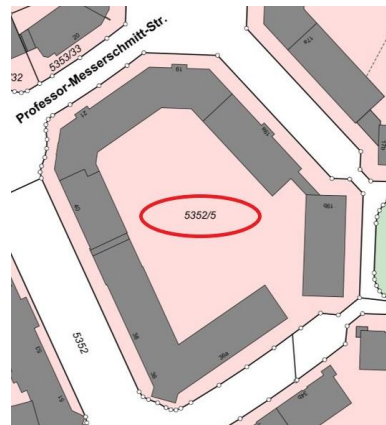
Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (23-111GA)

Bewertungsgegenstand

Eigentumswohnung Nr. 41 mit Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 18

Grundstücksangaben

Adresse 86159 Augsburg, Prof.-Messerschmitt-Straße 19a, Gemarkung Augsburg,
Flurstück 5352/5 (anteilig)
Grundstücksgröße 53 m² (anteilig)



Beschreibung der Lage und der Umgebung

Makrolage Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Stadt Augsburg (Stadtteil Universitätsviertel) des Bundeslandes Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der guten überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als gut beurteilt.

Mikrolage Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Universitätsviertel von Augsburg in einem wohnwirtschaftlich genutzten und gepflegten Gebiet. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 5352/5 ist unregelmäßig geschnitten und lässt sich keiner geometrischen Form zuordnen. Das Grundstück ist ein Mittelgrundstück und weitgehend eben und straßenhöhengleich. Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist im EG einer ringförmig angelegten Mehrfamilienhausanlage mit der Hausnummer 19a gelegen. In der Tiefgarage der Wohnanlage befinden sich Bewohnerkeller, Technikflächen sowie der bewertungsgegenständliche Mehrfachparker-Stellplatz Nr. 18.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde in Massivbauweise mit Walmdach (Krüppelform) errichtet und besteht aus einem Untergeschoss (Vollunterkellerung) mit Tiefgarage, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen, zwei ausgebauten Dachgeschossebenen sowie einer nicht ausgebauten Dachspitzebene.

Die Eigentumswohnung verfügt über rd. 83 m² Wohnfläche. Die Flächen der Terrasse mit Südostausrichtung wurden hierbei zu 50 % als Wohnfläche berücksichtigt. Die Räume gliedern sich auf in eine Diele, eine Küche, ein Gäste-WC, ein Bad sowie drei Zimmer. Das gesamte Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Die baulichen Anlagen befinden sich insgesamt in einem durchschnittlichen baulichen Zustand. Im Rahmen der Objektbesichtigung waren keine wesentlichen Baumängel/ Bauschäden ersichtlich oder wurden seitens der Beteiligten mitgeteilt. Gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel bzw. Abnutzungserscheinungen (abgenutzte Bodenbeläge, kleinere Rissbildungen im Waschbecken im Bad, im Deckenbereich sowie an einer Fliese im Türbereich des Bades, zu ertüchtigende Holzteile außen, kleinere Abplatzungen an der Fassade im Sockelbereich) sind in den gewählten Wertermittlungsparametern berücksichtigt.



Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Mieter und Pächter	nicht vorhanden
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass	liegt nicht vor

Verkehrswerte

Eigentumswohnung zum Stichtag 01.02.2024 **350.000 €**
(in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

TG-Stellplatz zum Stichtag 01.02.2024 **20.000 €**
(in Worten: zwanzigtausend Euro)



Anlagen Fotodokumentation



Wohnanlage, Ansicht von Südosten



Hauseingang Wohnanlage Hausnummer 19 a



Wohnzimmer mit Terrassenaustritt



Bad



Terrasse/Garten



Mehrfachparker im UG



Professor-Messerschmitt-Straße



Umgebungsbebauung / Nachbarwohnanlagen