

# Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 17.10.2024 im Verfahren des  
AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Gz.: K 70/23)



Anschrift:	Blumenstraße 14, 86863 Langenneufnach
Grundstück:	Flurstück Nr. 542/29, Gemarkung Langenneufnach
Grundstücksgröße:	759 m <sup>2</sup>
Objektbeschreibung:	Mehrfamilienhaus, bestehend aus 5 Wohnungen und 2 Einzelgaragen
Wohnfläche:	Wohnung Souterrain: rd. 28 m <sup>2</sup> Wohnung EG: rd. 83 m <sup>2</sup> ; Wohnung OG: rd. 79 m <sup>2</sup> ; Wohnung DG: rd. 59 m <sup>2</sup> Wohnung DG (über Garage): rd. 45 m <sup>2</sup> insgesamt rd. 294 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung:	insgesamt zweckmäßige, standardisierte Aufteilung eines Mehrfamilienhauses, die eine sinnvolle Nutzung der zur Verfügung stehenden Wohn- und Nutzflächen ermöglicht
Nutzung:	Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Bestandsgebäudes und die beiden Garagen werden durch Teile der Eigentümergemeinschaft genutzt. Die übrigen Wohnungen stehen leer.

**Verkehrswert:**

**430.000 €**

---

## **Gebäudeausstattung**

Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, Anstrich mit gelber und orangener Dispersionsfarbe; im Sockelbereich grau abgesetzt
Innentüren:	furnierte Röhrensantüren in Holzzargen, teilweise mit (Struktur-)Glasfüllung, Türgriffe aus Leichtmetall;
Bodenbeläge:	<u>KG</u> : überwiegend Mosaikfliesen, tlw. auch PVC-Belag und Filzboden; <u>EG</u> : überwiegend Laminatboden, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag, Diele mit PVC-Boden; <u>OG</u> : überwiegend Textilboden, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag; <u>DG</u> : überwiegend Laminatboden, Küche und Sanitärräume mit keramischem Fliesenbelag;
Sanitärausstattung:	<u>Wohnung Souterrain</u> : Duschbad, bestehend aus Duschkabine mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie; <u>Wohnungen EG und OG</u> : Bad/WC, bestehend aus Badewanne mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Standklosett mit Spülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie; <u>Wohnung DG</u> : Duschbad, bestehend aus Duschkabine mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, Standklosett mit Spülkasten und Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie ⇒ im Standard der 1970er Jahre <u>Wohnung DG (Garage)</u> : Duschbad, bestehend aus Duschkabine, mit Schlauchbrause und Einhebelmischbatterie, sowie Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Waschtisch mit Einhebelmischbatterie; ⇒ im Standard der 1990er Jahre
Heizungsinstallation:	dezentrale Elektro-Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung:	dezentral über 60-80 Liter Elektro-Boiler

---

### **Gebäudeausstattung (Fortsetzung)**

Elektroinstallation: insgesamt weitgehend zeitgemäß dimensionierte Elektroinstallationen (FI-Absicherung) mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen

### **Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung**

Baujahr: ca. 1971

architektonische Gestaltung: weitgehend durchschnittliche Architektur eines Mehrfamilienhauses der 1970er Jahre, ohne auffällige Besonderheiten

Schalldämmung: dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend, insbesondere im Bereich der Kommunwand sind Einschränkungen vorhanden

Wärmedämmung: dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch bedingt entsprechend, vor allem im Bereich der Außenwandkonstruktion (Mauerwerk mit verhältnismäßig geringer Wärmedämmqualität)

Ausstattungsqualität: nicht mehr zeitgemäßer, leicht unterdurchschnittlicher Ausstattungsstandard

Erhaltungszustand: insgesamt leicht unterdurchschnittlich

Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:

tlw. aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich des Kellers;

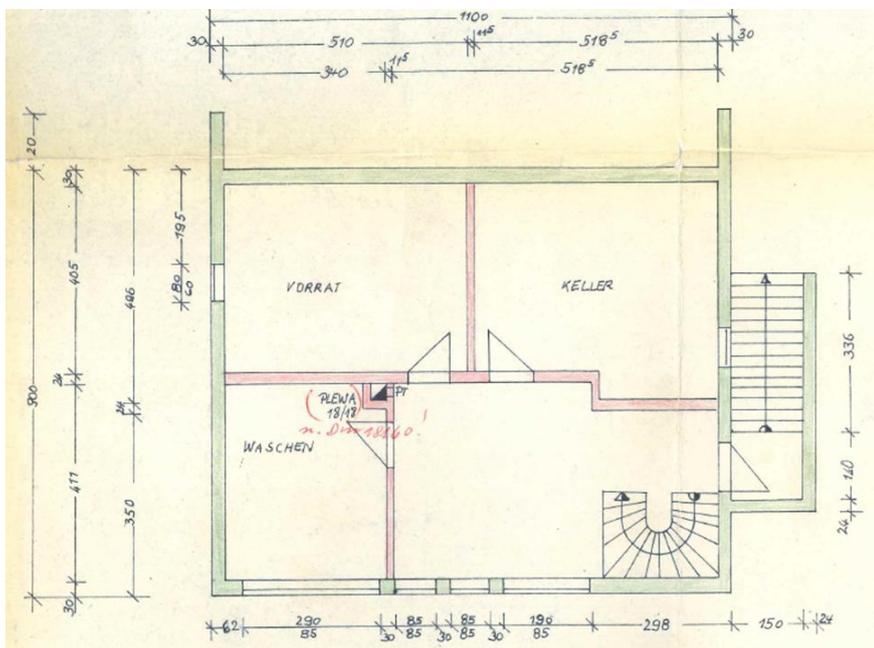
kleine Risse in der Außenwand;

ansonsten keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt

## Einzelgaragen

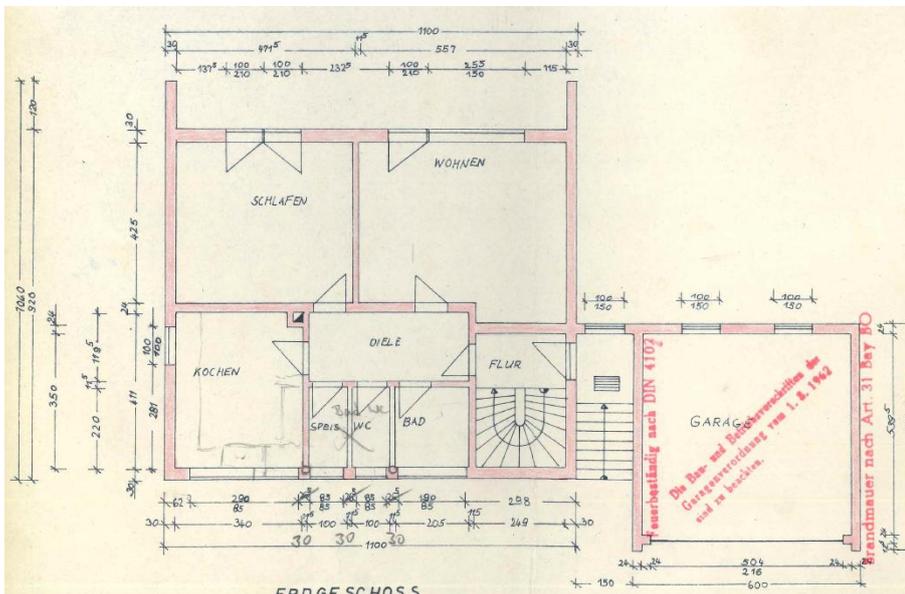
Gebäude:	zwei Einzelgaragen
Baujahr:	1971
Umbau / Ausbau / Erweiterung:	1994 Aufstockung durch Dachgeschossausbau
Bauweise / Ausstattung:	Massivbauweise aus Mauerwerk, mit Satteldach mit Betondachsteinen eingedeckt; straßenseitig 2 Stahlkipptore, manuell bedienbar; Deckenunterseite gedämmt; glatt gestrichener Rohbetonboden
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/ oder bekannt

## Bauplanunterlagen

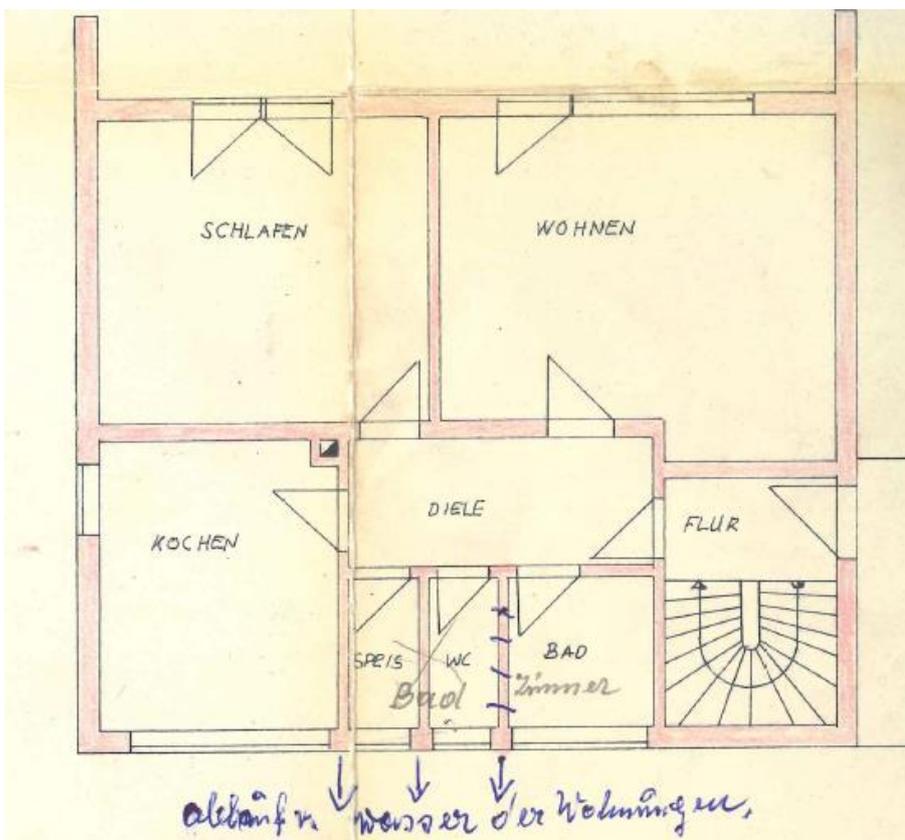


Grundriss Kellergeschoss

### Bauplanunterlagen (Fortsetzung I)

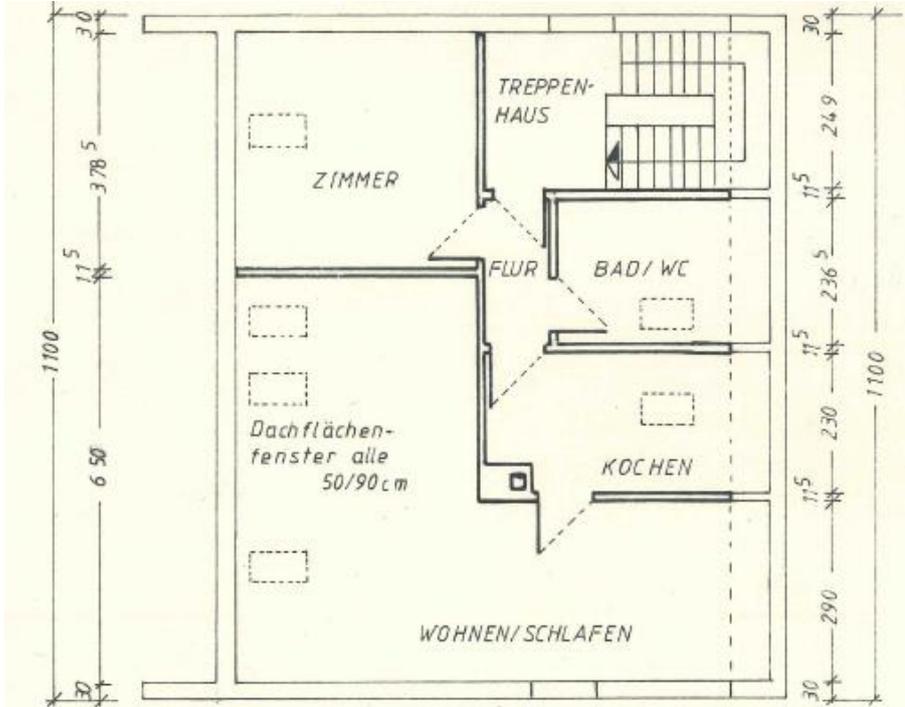


Grundriss Erdgeschoss

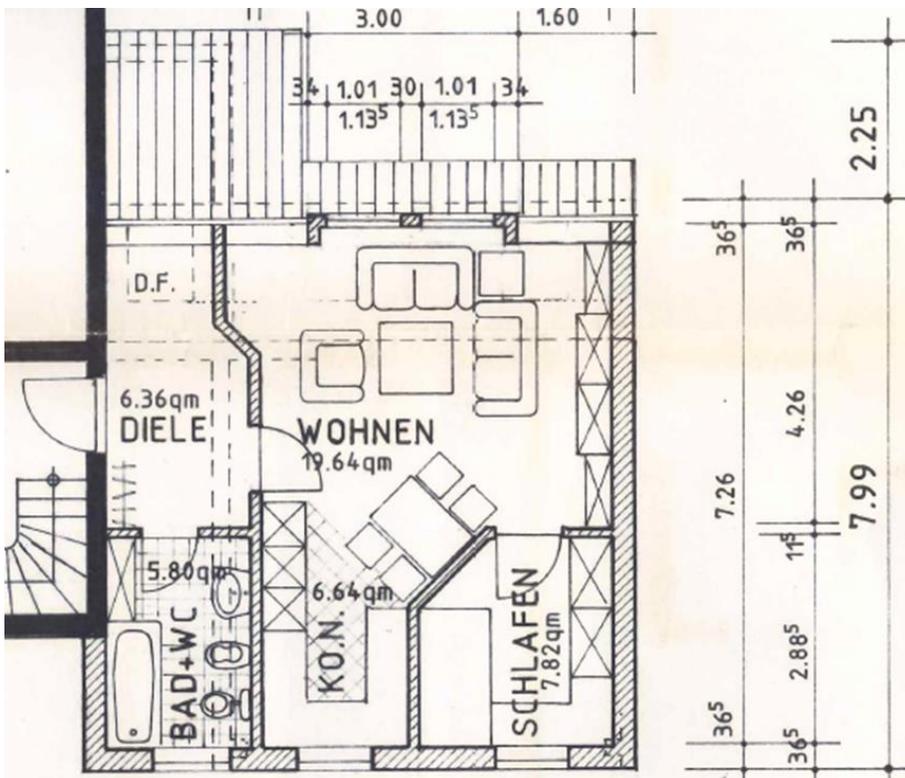


Grundriss Obergeschoss

**Bauplanunterlagen (Fortsetzung II):**



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Dachgeschoss Garage

## **Bilddokumentation**



**Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Nordwesten**



**Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südwesten**



**Innenansichten: Wohnraum im Souterrain**



**Innenansicht: Diele und Küche im Erdgeschoss**



**Innenansicht: Badezimmer/WC im Obergeschoss**



**Innenansicht: Flur im Obergeschoss über Garage**