Objektbeschreibung:

2 - Zimmer - Eigentumswohnung

(= 18,556 / 1.000 Anteil am Erbbaurecht an den Grundstücken Flst. 6/19, Flst. 6/32, Flst. 6/33, Flst. 6/34, Flst. 6/36, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 36 bezeichnet, nebst Keller und Speicher)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 36** bezeichnet

soweit aus den vorliegenden Planunterlagen ersichtlich bestehend aus:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Tageslicht-Bad/WC und Flur nebst zwei Balkonen im 2. Obergeschoss.

Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung ein Kellerraum (Nr. 36) im Kellergeschoss sowie ein Speicher (Nr. 36) im Dachgeschoss.

Auf den Grundstücken Flst. 6/19, Flst. 6/32, Flst. 6/33, Flst. 6/34, Flst. 6/36 bilden insgesamt fünf aneinandergebaute Wohngebäudeteile eine Wohnanlage in der Bayerstraße (Hausnummern 5, 7, 9, 11 und 13) (s. a. Lageplan im Anlagenteil des Gutachtens).

Die betreffende Wohnung befindet sich laut Teilungserklärung (TE) und Aufteilungsplan (ATP) im 2. Obergeschoss des Gebäudeteils mit der Hausnummer 11. Hier positioniert sich die 2-Zimmer-wohnung innerhalb eines - als Dreispänner konzipierten Grundrisses – im westlichen Gebäudebereich und wird über das mittig im Bereich der Ost-Fassade gelegene Treppenhaus erschlossen. Soweit aus den Aufteilungsplänen entnehmbar, ist kein Aufzug vorhanden. Links und rechts neben der Bewertungswohnung wird jeweils eine weitere Wohnung erschlossen. Das Gebäude hat soweit ersichtlich und bekannt Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss nebst Dachbodenraum. Die Wohnanlage besteht laut der Teilungserklärung aus insgesamt 48 Wohnungen nebst 48 Keller- und 48 Speicherabteilen sowie 4 Garagen.

Im nordöstlichen Grundstücksbereich auf Flst. 6/34 und teilweise auf den Grundstücken Flst. 6/18 und Flst. 6/20 befinden sich die 4 oberirdischen Garagen in Form von jeweils eines Teils einer jeweiligen Reihengarage. Der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist soweit bekannt kein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Besonderheiten:

1. Bewertung eines Anteils am Erbbaurecht

Auftragsgemäß ist der Miterbbaurechtsanteil am Erbbaurecht zu ermitteln.

2. Auftragsgemäß zu bewertende Rechte in Abt. II Grundbuch

In Abteilung II bestehen neben dem Zwangsversteigerungsvermerk unter lfd. Nr. 15, weitere Eintragungen unter den lfd. Nummern 1 bis 9. Gemäß Auftrag sind die Belastungen unter den laufenden Nummern 10 (befristetes Garagenrecht) und 13 (Rückübertragungsvormerkung) gesondert zu bewerten, siehe hierzu Ziffer 4.1 „Grundbuch“ des Gutachtens. Der Verkehrswert wird hier als unbelasteter und schadensfreier Verkehrswert ausgewiesen.

3. Bei Akteneinsicht nicht vorliegende Bewilligung

Die der Eintragung unter der laufenden Nummer 14 *„Weiterer Erbbauzins in Höhe von sechsunddreißig 1/100 Euro jährlich für den jeweiligen Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks FlNrn. 6/19, 6/32, 6/33, 6/34 und 6/36, eingetragen am 29.02.2008,“* zugrunde liegende Bewilligung vom 28.11.2007, URNr. 3935 des Notars Dr. Koch, Augsburg, war bei der Akteneinsicht der Grundakten nicht vorliegend. Detaillierte Informationen des Urkundeninhalts sind dem SV insofern nicht bekannt. Auf Rückfrage bei der zuständigen Hausverwaltung, bei der die relevante Urkunde ebenfalls nicht vorliegend war,

beträgt der aktuelle, tatsächlich angepasste Erbbauzins anteilig nach MEA 114,33 € p. a.. Weitere Recherchen erfolgten diesbezüglich nicht, auf Ziffer 3.3 des Gutachtens wird ausdrücklich verwiesen.

4. Fehlende Innenbesichtigung

Die bewertungsgegenständlichen Räumlichkeiten konnten von innen nicht besichtigt werden.

Die Angaben zu den jeweiligen Bewertungsobjekten in diesem Gutachten basieren lediglich auf Grundlage der Teilungserklärung nebst teilweise bemaßten Planunterlagen, den Auskünften seitens der Behörden, sowie aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes am Besichtigungstag. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass die tatsächlich vorhandene Bauausführung den Planunterlagen insgesamt entspricht. Möglichen Kaufinteressenten wird vor einer vermögensmäßigen Disposition dringend empfohlen, weiterführende Untersuchungen in Eigenregie anzustellen. Haftung für hieraus resultierende Risiken wird ausgeschlossen. Ein angemessener Sicherheitsabschlag wurde aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung am Ende des Gutachtens berücksichtigt (siehe auch Ziff. 5.3 und Ziff. 8 des Gutachtens).

Lage:

Bayerstraße 11 | 86199 Augsburg - Göggingen

Detailangaben:

Baujahr:	ca. 1953 Aufteilung nach § 8 WEG am 01. Juli 1981	
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnung im ATP Nr. 36 im 2. OG (Mitte):	ca. 46,38 m² Wfl.
	Abstellraum im ATP Nr. 36 im KG:	ca. 8,05 m² Nfl.
	Speicherraum im ATP Nr. 36 im DG:	ca. 6 m² Nfl.
Nutzung:	Nicht genau bekannt. Lt. Auskunft der Hausverwaltung besteht ein Mietverhältnis.	

Baubeschreibung:

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnanlage - soweit bekannt und ersichtlich - massiver Bauart mit Satteldach. Die Wohnanlage des vereinigten Erbbaurechts formiert sich aus einzelnen, aneinandergebauten Gebäudeteilen / Häusern (Hausnummern 5, 7, 9, 11, 13). Der Gebäudeteil mit der Hausnummer 11, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, besteht insgesamt - soweit bekannt und anhand der Planunterlagen ersichtlich - aus Erdgeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss nebst Dachbodenraum und Kellergeschoss.

Konstruktion

Fundament	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbeton als Einzel- oder Streifenfundamente
Außenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv

Innenwände	Nicht genau bekannt, vmtl. massiv, ggf. Leichtbauwände
Böden/Decken	Nicht genau bekannt, vmtl. Stahlbeton-Massivdecken
Dach	Satteldach, Dachsanierung etwa im Jahr 2015, lt. Ausk. WEG-Verwaltung
Dachentwässerung	Vorhanden
Fenster	Nicht genau bekannt, soweit von außen erkennbar, vmtl. bereits ausgetauschte Kunststofffenster
Balkon	Mod. etwa im Jahr 2010, lt. Ausk. WEG-Verwaltung
Hauseingangsbereich Fassade O	Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang; Überdachte Hauseingangstüre, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden
Treppen/-haus; Aufzug	Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, massive zweiläufige Treppenläufe mit Zwischenpodest; Aufzug vmtl. nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Lt. WEG-Verwaltung unterschiedliche Heizungsarten der jeweiligen Miterbbaurechtsanteile
Gemeinschaftsräume	Nicht genau bekannt
Außenanlagen	Soweit einsehbar, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich, dem Alter entsprechender, weitgehend gepflegter, Zustand

Bewertungswohnung im ATP Nr. 36

Lage und Gliederung der Wohnung lt. ATP	MFH (Hsnr. 11) im 2. OG; Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele, Tageslicht-Bad Küche, nebst zwei Balkonen.
Nutzung der Wohnung	Vmtl. zu Wohnzwecken

Ausstattung Wohnung

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht genau bekannt, vmtl. bereits ausgetauschte Kunststofffenster
Türen	Nicht bekannt

Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Balkone	Nicht genau bekannt, Brüstung als Metallrahmen mit gelochten Füllelementen
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Speicherraum im Dachboden und Abstellraum im KG, lt. ATP jeweils Nr. 36	Nicht bekannt

Nebengebäude

Außer dem Mehrfamiliengebäude und der Garagen waren keine Nebengebäude ersichtlich.

Zustand der baulichen Anlagen

Da die gegenständliche Wohnung **von innen nicht besichtigt** werden konnte, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Wohneinheit anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein **angemessener Risikoabschlag** wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der Gebäudebestand nebst Außenanlagen machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen weitgehend instandgehaltenen, gepflegten Eindruck. Übliche alters-, gebrauchs- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen an den Fassaden waren in geringfügigem Ausmaß ersichtlich. Gewöhnliche und witterungsbedingte Abnutzungen werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Der Sachverständige unterstellt in diesem Zusammenhang, dass derartige finanzielle Aufwendungen sowie auch ggf. anstehende Reparaturen - soweit nichts anderes bekannt - aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können. Die oben genannten Besonderheiten und Auffälligkeiten zählen im Sinne des § 8 Abs. 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zu den sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (BoG). Diese sind innerhalb des Gutachtens daher gesondert zu erfassen und vom unbelasteten, schadensfreien vorläufigen Verkehrswert am Ende der weiteren Bewertung in Abzug zu bringen.

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag. Die Hausverwaltung (Firma, Adresse etc.) ist der Auftraggeberin bekannt.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung zum Zeitpunkt der Bewertung:

Höhe Instandhaltungsrücklage Whg. ATP 36, anteilig:	556,56 €
Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt:	194.131,36 €
Höhe Hausgeld mtl.:	106,32 €
Höhe Hausgeldrückstand, z. Zeitpunkt der Auskunft der Hausverwaltung:	5.866,63 €

Anstehende beschlossene Reparaturmaßnahmen, welche noch nicht in Inst.Rl. berücksichtigt sind; Sanierung eines Kaminzuges: ca. 3.300 €

Modernisierungsmaßnahmen, erfolgt: etwa im Jahr 2010, Balkone
etwa im Jahr 2015, Dachsanierung

Ein Energiebedarfsausweis, gültig bis 03.06.2028, liegt der Hausverwaltung vor.

Grunddaten zum Erbbaurecht

• Vertragsabschluss Erbbaurecht	28.03.1953
• Laufzeit	99 Jahre
• Beginn Erbbaurecht mit Eintragung im Grundbuch	am 10.08.1953
• Zahlungsbeginn des Erbbauzinses	1. April 1953
• Ende des Erbbaurechts	am 10.08.2052
• Restlaufzeit Erbbaurecht (2024 bis 2052)	28 Jahre
• Angenommene Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlage	28 Jahre (Whg. Nr. 36)
• Gebäude RND = Laufzeit Erbbaurecht	28 Jahre (Gebäude-Restwert bei Ablauf = 0)

Erbbauzins / Bodenverzinsung:

• Vertraglicher Erbbauzins gem. Bew. v. 1.07.1981 (anteilig nach MEA 18,556)	59,62 €, (116,61 DM) p.a. für Wohnung Nr. 36
• Wertsicherungsklausel (Bindung an Entwicklung Lebenshaltungskosten, Preisindex statist. Bundesamt Wiesbaden), gem. Nachtrag (v. 01.07.1981) zu Erbbaurechtsverträgen	Berechnung Erbbauzins alle 10 Jahre neu ab 1.01.1981 im Verhältnis zu Entwicklung Preisindex Lebenshaltungskosten
• Tatsächlicher, bisher angepasster Erbbauzins zum Bewertungsstichtag 08.10.2024	114,33 € p.a. für Whg. Nr. 36

Lediglich nachrichtlich:

Kapitalwert der Erbbauzinsreallast der Whg. im ATP-Nr. 36	= rd. 2.500 €

Verkehrswert

Wohnung lt. ATP Nr. 36	**V e r k e h r s w e r t**
(= 18,556 / 1.000 Anteil am Erbbaurecht an den Grundstücken Flst. 6/19, Flst. 6/32, Flst. 6/33, Flst. 6/34, Flst. 6/36, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG im Aufteilungsplan (ATP) mit Nr. 36 bezeichnet, nebst Keller und Speicher)	**9 8. 0 0 0 €** (i. W.: achtundneunzigtausend Euro)

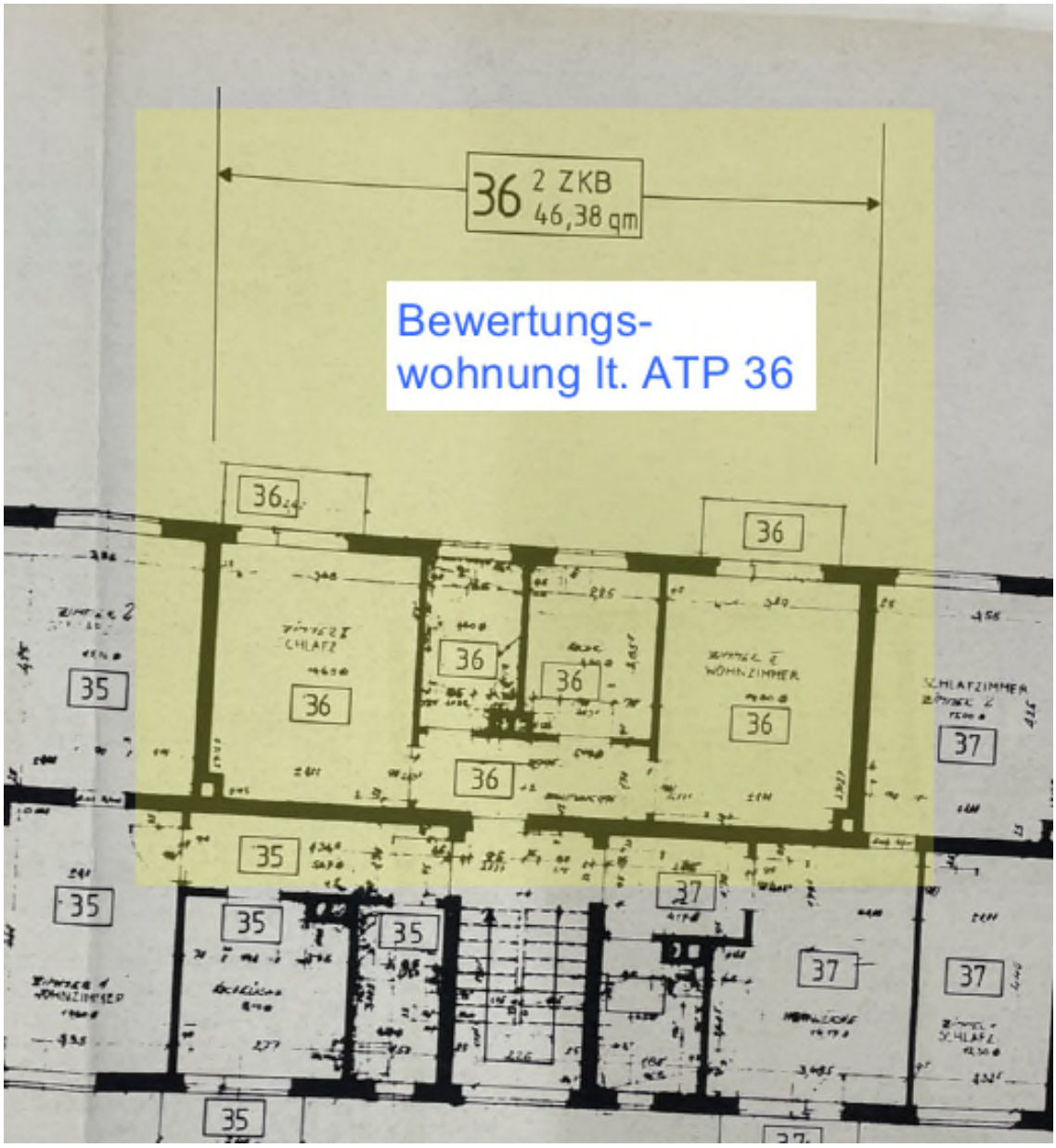
Ein angemessener Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung ist im oben ausgewiesenen Verkehrswert bereits berücksichtigt.

Objektfotos

Bayerstraße, Blick in Richtung Westen

MFH Bayerstraße 5, 7, 9, 11, 13, Zuwegung zu den jeweiligen Hauseingängen

Teil der Gebäudefassade Ost

Gebäudeteil Hausnummer 11 ...

Wohnungseigentum im ATP-Nr. 36 (Verkleinerung, nicht maßstabsgetreu!)
Ausschnitt Grundriss 2. OG