

Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 31.03.2025 im Verfahren des
AG Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Gz.: K 97/24)



| | |
|-----------------------------|--|
| Anschrift: | Mittelstraße 3 1/2 in 86153 Augsburg |
| Grundstück: | Wohnungseigentum SE-Nr. 4 (137/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Grundstück Flurstück-Nr. 3833/2, Gemarkung Augsburg), verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 und Keller Nr. K4) |
| Grundstücksgröße insgesamt: | 214 m ² |
| Objektbeschreibung: | 2-Zimmer-Wohnung, 1. OG rechts |
| Raumaufteilung: | siehe Kurzbeschreibung Seite 5 |
| Wohnfläche: | rd. 48 m ² Wohnfläche, rd. 5,5 m ² Kellerabteil |
| Nutzung: | Das zu bewertende Sondereigentum wird zum Wertermittlungsstichtag durch die Begünstigten des Wohnrechts genutzt. |

| | |
|---|------------------|
| Verkehrswert (ohne Wohnungsrecht): | 146.000 € |
| Verkehrswert (mit Wohnungsrecht): | 103.000 € |

Gebäude-/Wohnungsausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Fassadengestaltung: | mehrlagiger Rauputz, grün angestrichen; im Sockelbereich und um Fenster farblich abgesetzt |
| Geschosstreppe: | zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Jura-Marmor, Stahlrohrgeländer mit Holzverkleidung |
| Gebäudeeingang: | pulverbeschichtete Aluminiumrahmentür mit Füllung als 2-Scheiben-Isolierverglasung, Türgriffe aus Leichtmetall; |
| Fenster / Fenstertüren: | Klingelanlage seitlich in der Türleibung integriert Meranti-Holzrahmen mit 2-Scheiben-Isoliervergla- sung (Baujahr 1980), Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe aus Kunststoff und Leichtmetall, in den Wohnungen überwiegend Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug |
| Sanitärausstattung: | Bad/WC, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Waschbecken mit Einhebel- mischbatterie sowie bodengleiche Dusche mit Einhebelmischbatterie und Glaskabine; jeweils in altengerechter Ausführung ⇒ im Standard der 2020er Jahre |
| Heizungsinstallation: | zentrale Gasheizung |
| Warmwasserversorgung: | über Zentralheizung |

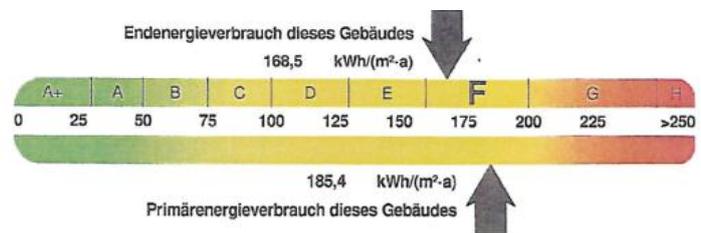
Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums

| | |
|--------------------------------|---|
| Baujahr: | vmtl. 1920 |
| Erweiterung / Um- bzw. Ausbau: | 1980 Ausbau Dachgeschoss |
| Modernisierung / Sanierung: | 1980 durchgreifend |
| architektonische Gestaltung: | einfach gestaltetes Wohnhaus der 1920er Jahre, infolge der Sanierung in 1980er Jahren ohne historische Prägung |
| Baukonstruktion: | dem Baujahr entsprechend |
| Schalldämmung: | dem zum Wertermittlungstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungs- rechtlichen Anforderungen nicht mehr gerecht werdend (Trittschall!) |

Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums (Fortsetzung)

Wärmedämmung: insbesondere im Bereich der Fassade nur noch mit starken Einschränkungen dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bau-technik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend

Daten Energieausweis: Ausstellungsdatum 07.01.2019:
Energieverbrauch von 168,5 kWh/(m²a)



Erhaltungszustand: für das Baujahr durchschnittlich

Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:

diverse (Klein-)Schäden u. a. Putzabplatzungen an der Fassade, insbesondere im Sockelbereich sowie im Keller und Treppenhaus;

ansonsten keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt (vgl. Hinweis in Abschnitt **Fehler!** **Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)

Erhaltungszustand und Beurteilung des Wohnungseigentums

Ausstattungsqualität: mittlerer Ausstattungsstandard

Raumaufteilung: insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, für Single-Haushalt oder kinderloses Paar geeignet

Ausrichtung / Belichtung: sämtliche Räume (mit Ausnahme des Flurs) mit Nord-/Süd- und Ostausrichtung;

keine natürliche Belichtung im Flur;

⇒ insgesamt gute Belichtungssituation

Aussichtslage: von der umliegenden Mehrfamilienhausbebauung geprägt

Erhaltungszustand: insgesamt durchschnittlich

Baumängel/-schäden: keine nennenswerten, soweit ersichtlich

Erhaltungszustand und Beurteilung des Wohnungseigentums **(Fortsetzung)**

Instandhaltungsstau und
Baumängel/-schäden:

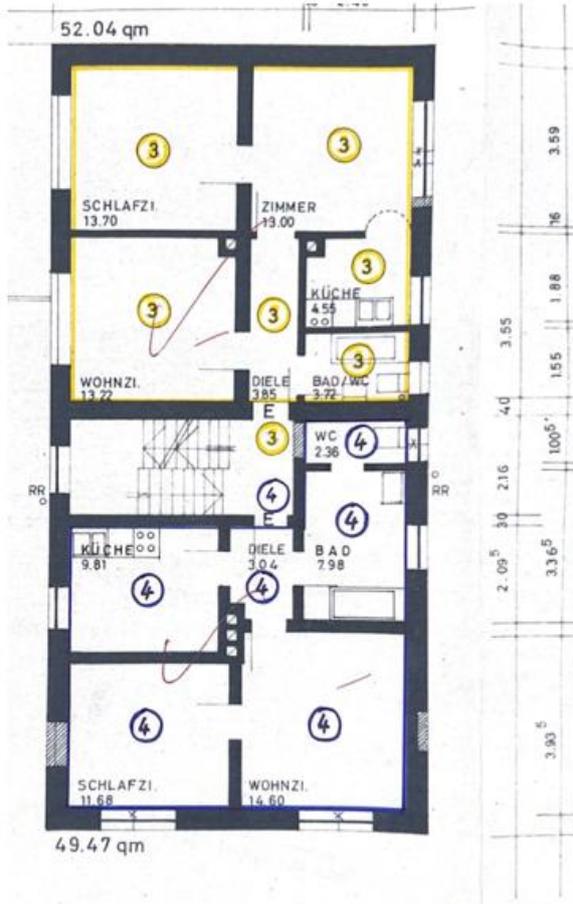
Boden- und Wandbeläge überwiegend
heruntergewirtschaftet (vgl. Hinweis in Abschnitt
2.2.2) => Austausch bzw. Anbringen von Putz und
Anstrich erforderlich

Verwalterdaten

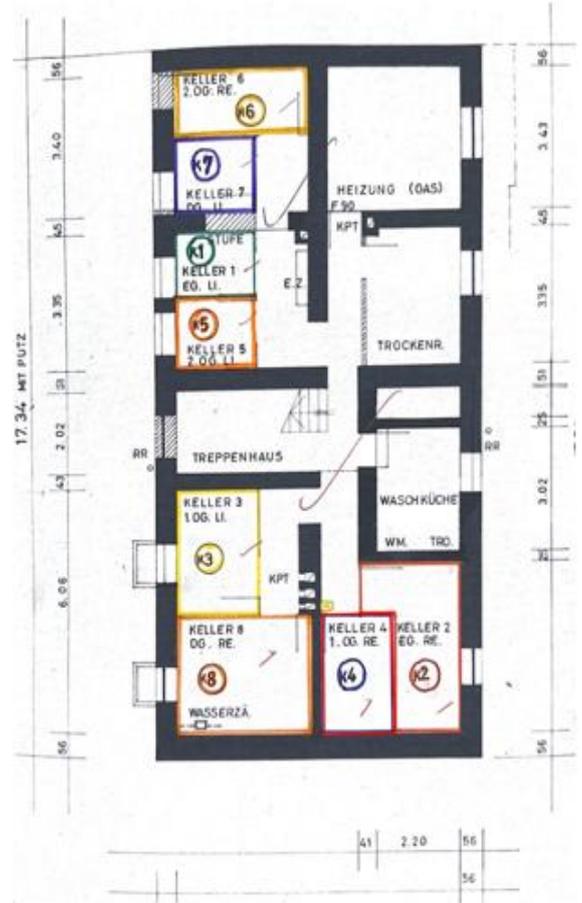
Höhe der Instandhaltungsrücklage: nach den vorliegenden Unterlagen der
Hausverwaltung war zum 31.12.2024 für die
Wohnung SE-Nr. 4 eine Instandhaltungsrücklage in
Höhe von anteilig rd. 1.370 € vorhanden

Bauplanunterlagen, ohne Maßstab

Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – 1. Obergeschoss
ohne Maßstab



Anlage 1/1: Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss
ohne Maßstab



Ausschnitte aus dem Aufteilungsplan - Grundriss 1. OG (links) und Keller (rechts)

Bilddokumentation

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 14. Januar 2025



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südosten
(roter Pfeil = ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung)



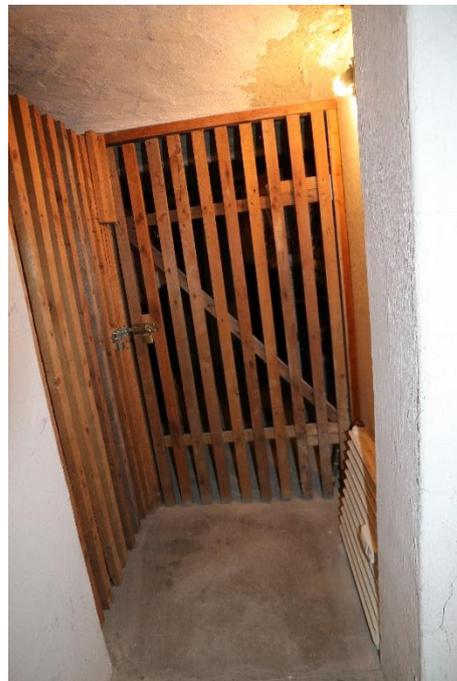
Innenansicht: Treppenhaus und Wohnungseingang

Bilddokumentation (Fortsetzung)

zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung am 14. Januar 2025



Innenansicht: modernisiertes Badezimmer mit WC



Innenansicht: Küche und Kellerabteil