

Kurzbeschreibung

zum Gutachten vom 13. Juni 2025 im Verfahren des
Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Az.: K 119/24)



Anschrift:	Josef-Priller-Straße 53, 86159 Augsburg
Grundstück:	Wohnungseigentum SE-Nr. 87 (6,633/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 5353/21, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller, im Aufteilungsplan mit Nr. 87 bezeichnet) Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. 73/74 (1,968/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 5353/21, Gemarkung Augsburg, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragen-Doppelparker, im Aufteilungsplan mit Nr. 73/74 bezeichnet)
Objektbeschreibung:	3-Zimmer Wohnung, DG und DSP
Raumaufteilung:	siehe Kurzbeschreibung Seiten 4 und 5
Wohn/-Nutzfläche:	rd. 86 m ² Wohnfläche, rd. 8 m ² Kellerabteil
Nutzung:	Das Wohnungseigentum SE-Nr. 87 sowie der Tiefgaragen-Doppelparker sind zum Wertermittlungstichtag vermietet.

Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 87: 280.000 €

Verkehrswert Teileigentum SE-Nr. 73/74: 23.000 €

Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums

Modernisierung / Sanierung:	2005 Bad/WC
Türen:	profilierte Röhrenspantüren in Holzzargen, Messing-Türgriffe
Sanitärausstattung:	Bad/WC im 1. DG, bestehend aus Hängeklosett mit Spülkasten in Vormauerung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie sowie Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brauseschlauch; Bad/WC im 2. DG, bestehend aus Hängeklosett mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebel- mischbatterie sowie Duschkabine mit Einhebel- mischbatterie und Brauseschlauch ⇒ die Sanitäranlagen weisen den Standard der 2000er Jahre auf
Bodenbeläge:	im Bad/WC keramischer Fliesenbelag, ansonsten Laminat
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe über Niederflur- und Kompaktheizkörper sowie Handtuchheizkörper im Bad/WC
Warmwasserversorgung:	zentral
Ausstattungsqualität:	mittlerer Ausstattungsstandard
Raumaufteilung:	besondere Gestaltung als Maisonette-Wohnung; ansonsten insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für ein kinderloses Paar oder eine Kleinfamilie geeignet
Belichtungssituation:	Wohnzimmer und Küche mit Westausrichtung; Schlaf- und Kinderzimmer mit Ostausrichtung keine natürliche Belichtung im Flur; ⇒ insgesamt durchschnittliche Belichtungssituation
Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich
Sonstiges:	Über dem 2. DG befindet sich ein provisorisch als Kaltlager gebauter Dachspitz, der über eine Falltür erreichbar ist, und zusätzlichen Stauraum bietet.

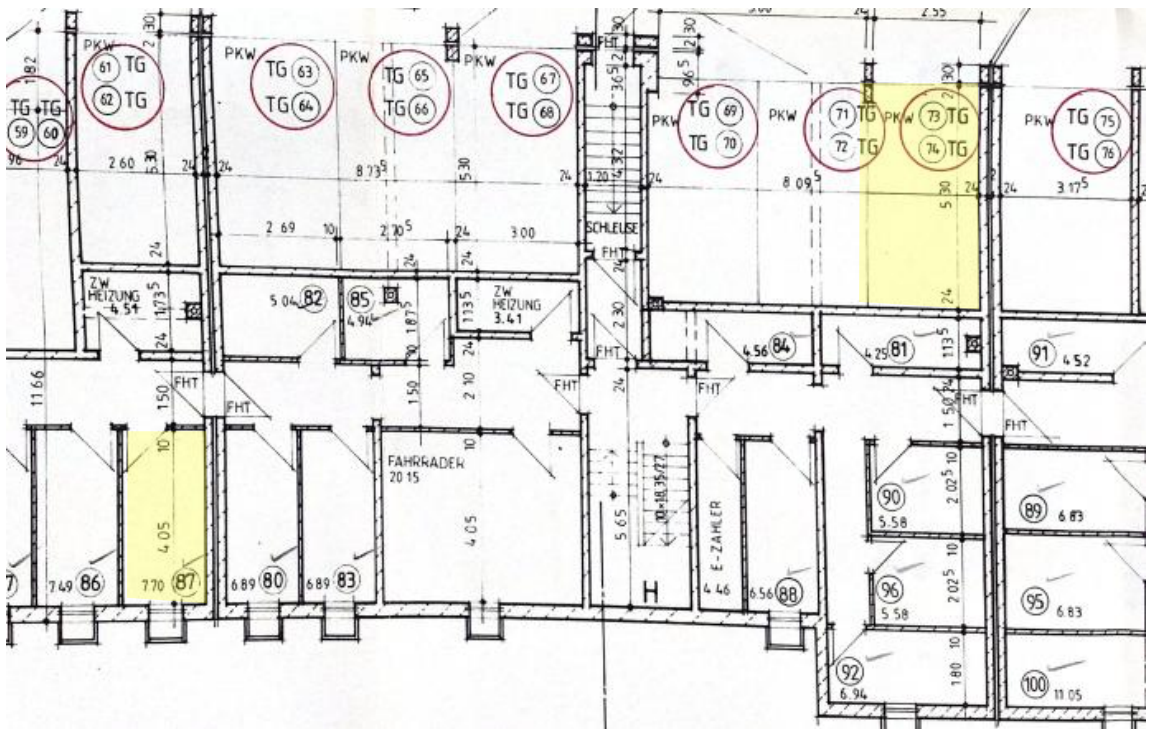
Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums

Baujahr:	1987
architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Wohnanlage der 1980er/1990er Jahre, ohne nennenswerte gestalterische Besonderheiten
Baukonstruktion:	baujahrstypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen entsprechend
Wärmedämmung:	dem heutigen Stand der Bautechnik bzw. den aktuellen bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit Einschränkungen entsprechend
Ausstattungsqualität:	mittlerer Ausstattungsstandard
Erhaltungszustand:	durchschnittlich, bezogen auf das Baujahr
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich

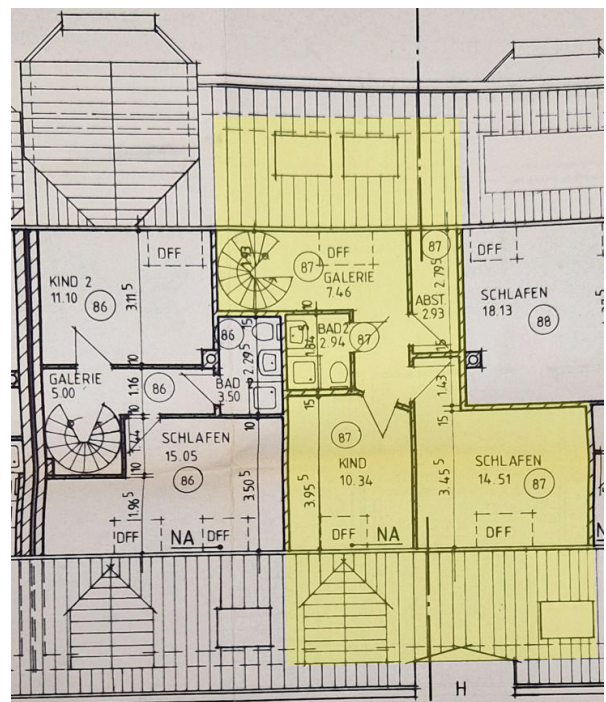
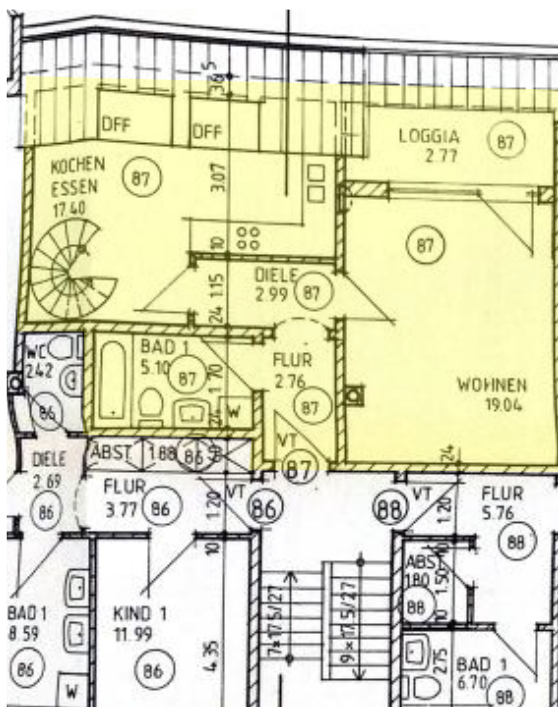
Erhaltungszustand und Beurteilung des TG-Doppelparkers

Baujahr:	1987
Modernisierung / Sanierung:	seit Feb./März 2025 Stahlbetonsanierung
Zufahrt:	über die Fritz-Wendel-Straße über eine betonierte Rampe; Metallkipptor mit E-Motor, fernbedienbar
Lage:	im östlichen Bereich des Grundstücks
Ausstattung:	einfach
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungsstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich

Bauplanunterlagen, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – Dachgeschoss und Dachspitz

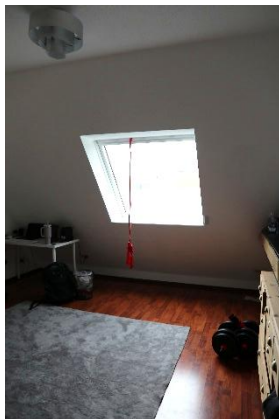
Bilddokumentation



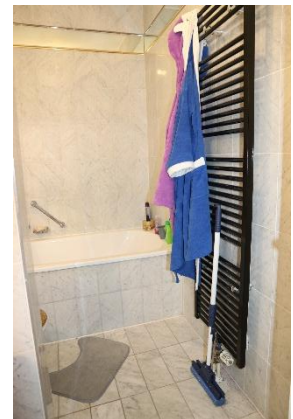
Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südosten



Innenansichten: Wohnzimmer



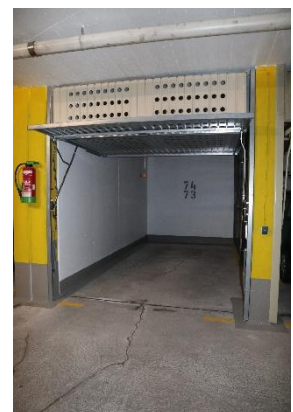
Innenansicht: Kinderzimmer und Duschbad im DSP



Innenansicht: Badezimmer im DG



Innenansicht: Dachspitz und Flur



Innenansicht: Keller und TG-Stellplatz