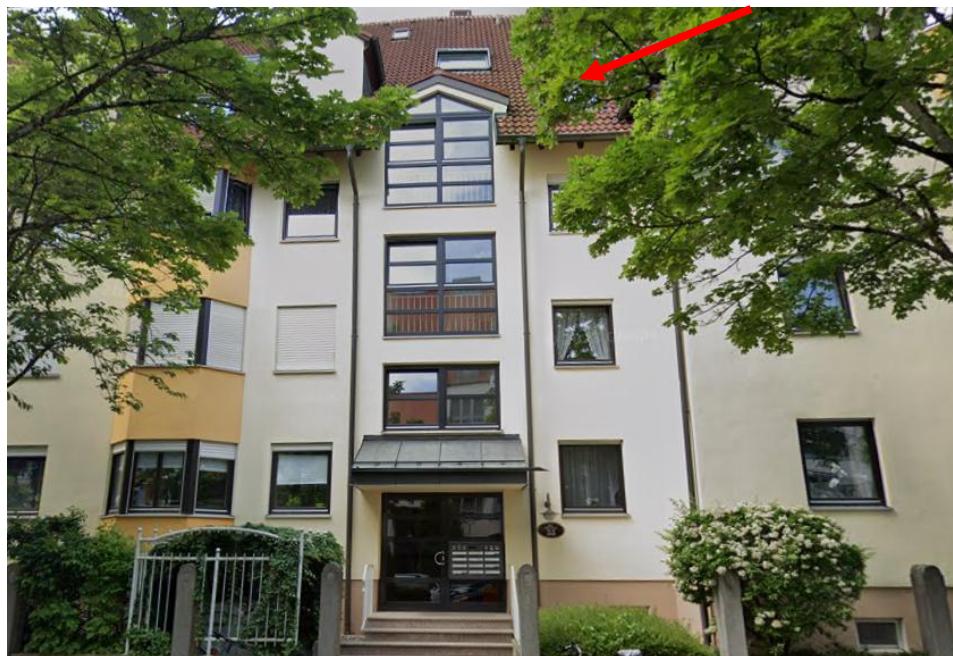


# **Kurzbeschrieb**

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



Anschrift:	Josef-Priller-Straße 53, 86159 Augsburg
Grundstück:	<b>Wohnungseigentum SE-Nr. 87</b>  (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)
	<b>Tiefgaragen-Doppelparker SE-Nr. 73/74</b>  (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 Kurzbeschrieb Seiten Seiten 4 und 5
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 86 m <sup>2</sup> Wohnfläche, rd. 8 m <sup>2</sup> Kellerabteil
Nutzung:	Das Wohnungseigentum SE-Nr. 87 sowie der Tiefgaragen-Doppelparker sind zum Wertermittlungsstichtag 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 Einhebelmischbatterie sowie Duschkabine mit Einhebelmischbatterie 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 Kattlager ausgebauter Dachspitz, der über eine Falltür erreichbar ist, und zusätzlichen Stauraum bietet.

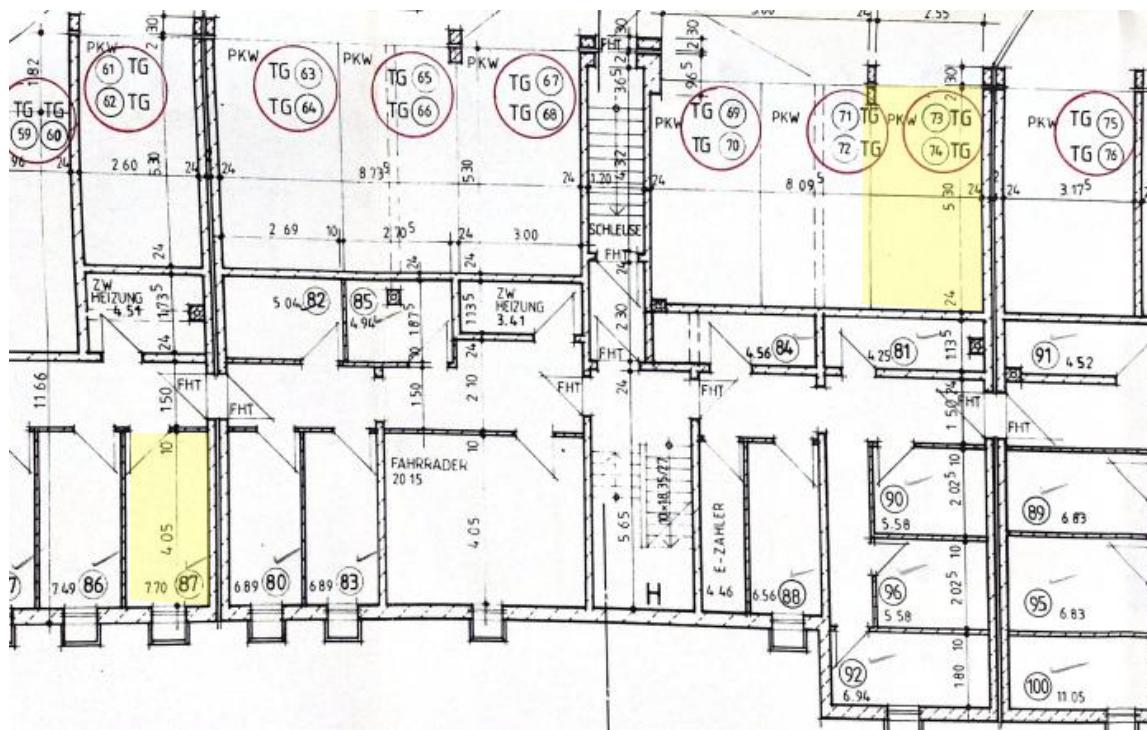
## **Erhaltungszustand und Beurteilung des Gemeinschaftseigentums**

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

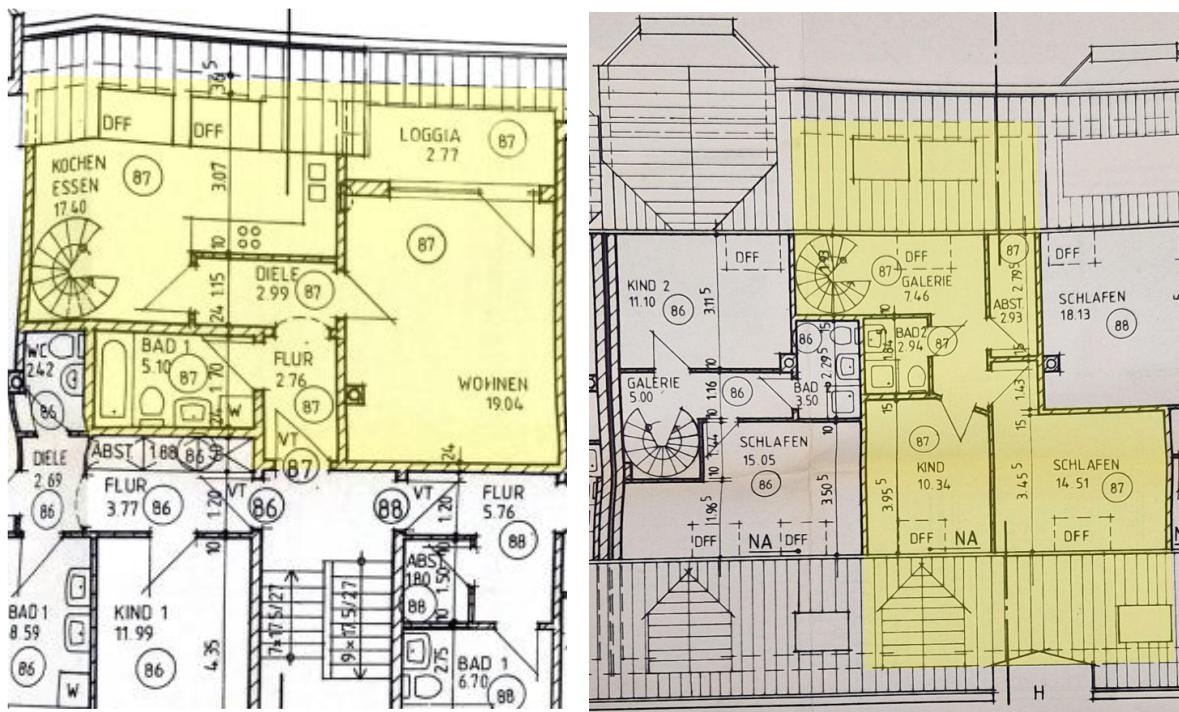
## **Erhaltungszustand und Beurteilung des TG-Doppelparkers**

Baujahr:	1987
Modernisierung / Sanierung:	seit Feb./März 2025 Stahlbetonsanierung
Zufahrt:	über die Fritz-Wendel-Straße über eine betonierte Rampe;
Lage:	Metallkipptor mit E-Motor, fernbedienbar 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

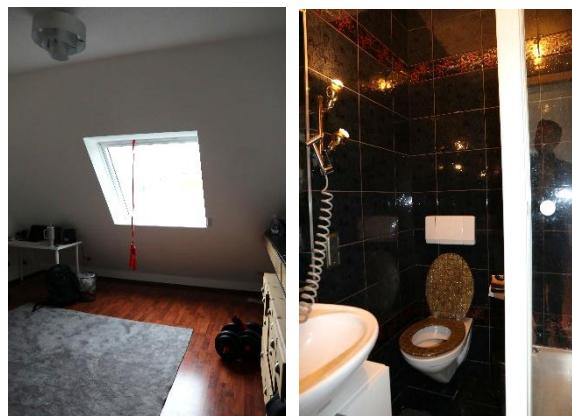
## Bilddokumentation



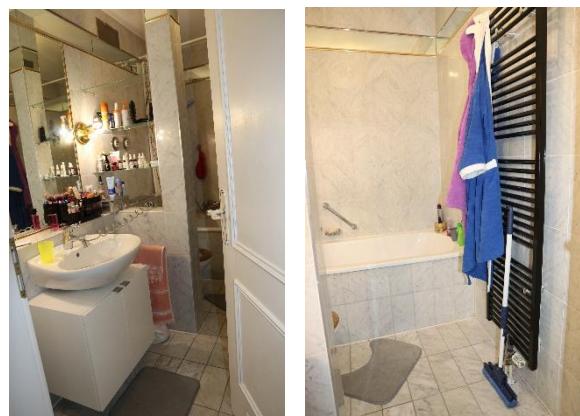
Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Südosten



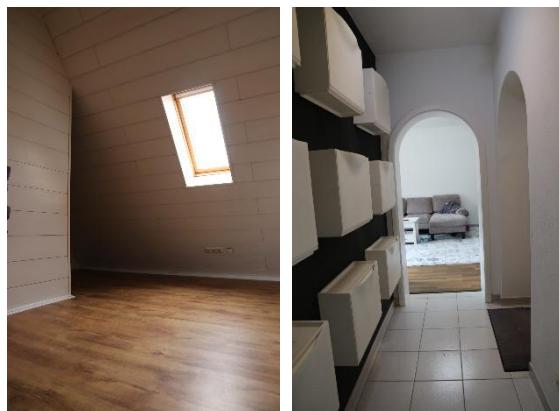
Innenansichten: Wohnzimmer



Innenansicht: Kinderzimmer und Duschbad im DSP



Innenansicht: Badezimmer im DG



Innenansicht: Dachspitz und Flur



Innenansicht: Keller und TG-Stellplatz