

Objektbeschreibung:

Bewertungsgegenstand sind

das jeweilige Sondereigentum

in diesem Gutachten mit A) und B) bezeichnet

sowie

das jeweilige Teileigentum

in diesem Gutachten mit C) und D) bezeichnet.

A) Sondereigentum im 2. Obergeschoss

(=15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblich genutzten Räumen im 2. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 9)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 3** bezeichnet

bestehend aus:

lt. Aufteilungsplan (ATP neu) aus großer Diele, acht Zimmern, zwei Kammern, Flur, Küche, sanitäre Anlage bestehend aus zwei getrennten Tageslicht-WC-Einheiten (davon eines mit einem WC nebst Vorraum und Abstellraum und eines mit zwei WCs nebst Vorraum) sowie zwei Balkonen.

Soweit anhand des ATP ersichtlich, erstrecken sich die gegenständlichen Räumlichkeiten über das gesamte 2. Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes Hsnr. 2 auf dem Grundstück Flurstück 5230/5 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil). Das Sondereigentum wird über das Treppenhaus an der Westfassade des Gebäudes erschlossen. Lt. Teilungserklärung ist dem Bewertungsobjekt der Abstellraum Nr. 9 im Tiefkeller zugeordnet.

B) Sondereigentum im 3. Obergeschoss

(=15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 4)

im neuen Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 4** bezeichnet

bestehend aus:

lt. Aufteilungsplan (ATP neu) aus großer Diele, neun Zimmern (davon eines als Durchgangszimmer und eines als gefangener Raum), Kammer, Garderobe, Flur, Küche, Tageslicht-Bad, zwei WCs (davon eines als Tageslicht-WC) und zwei Balkonen.

Soweit anhand des ATP ersichtlich, erstreckt sich die gegenständlichen Räumlichkeiten über das gesamte 3. Obergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes Hsnr. 2 auf dem Grundstück Flurstück 5230/5 (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil). Das Sondereigentum wird über das Treppenhaus an der Westfassade des Gebäudes erschlossen. Lt. Teilungserklärung ist der Wohnung der Abstellraum Nr. 4 im Tiefkeller zugeordnet.

Der Gebäudeumriss des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Hochfeldstraße 2, in dem sich die Bewertungsobjekte zu A) und zu B) befinden, beschreibt eine polygonale Form. Das Gebäude besteht – soweit von außen ersichtlich und anhand der ATPs erkennbar – aus Tiefkeller, Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Im Tiefparterre befinden sich – lt. dem neuen Aufteilungsplan vom 26. Juni 2018 als Bestandteil des Nachtrags vom 15.11.2018 zur Teilungserklärung – neben der Einheit lt. ATP Nr. 9, Gemeinschaftsräume, wie

z. B. der Heizungsraum, der Hausanschlussraum, sowie Lagerräume lt. ATP Nr. 1. In dem unter dem Kellergeschoss (Tiefparterre) befindlichen Tiefkeller (teilunterkellertes, nordwestlicher Gebäudebereich) positionieren sich die Abstellräume lt. ATP Nrn. 1 bis 4 sowie Nr. 9 (zu Bewertungsobjekt zu A)) und Nr. 4 (zu Bewertungsobjekt zu B)).

Laut Teilungserklärung (TE) vom 24. März 1970 nebst Nachtrag zur Teilungserklärung umfasst die Aufteilung nach § 3 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) insgesamt zehn Sondereigentumsrechte (im ATP Nrn. 1 bis 10), davon sechs innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes sowie vier (Kfz-Stellplätze im ATP Nrn. 5 bis 8) in einem ebenerdigen Garagengebäude.

Die Geschosse des Geschäftshauses können über ein Treppenhaus nebst Aufzug an der Westfassade erschlossen werden.

C) Pkw-Stellplatz in der Garage lt. ATP Nr. 7

(=2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage)

Der hier betreffende Pkw-Stellplatz im ATP mit Nr. 7 bezeichnet, befindet sich in der südlich des Hauptgebäudes gelegenen Sammelgarage (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

D) Pkw-Stellplatz in der Garage lt. ATP Nr. 8

(=2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage)

Der hier betreffende Pkw-Stellplatz im ATP mit Nr. 8 bezeichnet, befindet sich in der südlich des Hauptgebäudes gelegenen Sammelgarage (s. a. Planunterlagen im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Die Zufahrt zum Garagengebäude, in dem sich die beiden Bewertungsobjekte zu C) und zu D) befinden, erfolgt von der Hochfeldstraße aus. Soweit im Ortstermin einsehbar und anhand der Planunterlagen entnehmbar, ist die Sammelgarage in Massivbauweise errichtet und positioniert sich im Bereich des südwestlichen Grundstücksecks von Grundstück Flst. 5230/5. Soweit bekannt und ersichtlich, beinhaltet die Sammelgarage insgesamt vier Einzelstellplätze (lt. ATP Nrn. 5 bis 8).

Lage:

Hochfeldstraße 2 | 86159 Augsburg

Detailangaben:

Baujahr (lt. WEG-Verwaltung):

- Ca. 1890, Baudenkmal; Kulturepoche Neurenaissance
- Aufteilung nach § 3 WEG am 24. März 1970
- Änderung Teilungserklärung mit Nachtrag vom 15.11.2018

Wohn-/Nutzfläche:

A) Sondereigentum

im ATP Nr. 3 im 2. OG: ca. 295 m² Nfl.

Abstellraum

im ATP Nr. 9 im Tiefkeller: ca. 6,5 m² Nfl.

B) Sondereigentum

im ATP Nr. 4 im 3. OG: ca. 295 m² Nfl.

Abstellraum

im ATP Nr. 4 im Tiefkeller: ca. 11,5 m² Nfl.

C) Pkw-Stellplatz

im ATP Nr. 7 in der Garage: ca. 15 m² Nfl.

D) Pkw-Stellplatz

im ATP Nr. 8 in der Garage: ca. 15 m² Nfl.

Nutzung:

Nicht genau bekannt, eine Innenbesichtigung der gegenständlichen Räumlichkeiten wurde nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt zu A) war zum Zeitpunkt des Ortstermins mutmaßlich zur gewerblichen Nutzung vermietet, das Bewertungsobjekt zu B) war soweit bekannt eigengenutzt. Die beiden Objekte zu C) und zu D) dienen vermutlich im Zusammenhang der jeweiligen Nutzung zu A) und zu B) als Kfz-Abstellplätze. Etwaige Mietverhältnisse sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Baubeschreibung Gebäude:

Gebäudetyp

Bewertungsobjekte zu A) und zu B)

Gebäude mit Denkmaleigenschaft – soweit bekannt und von außen ersichtlich – massiver Bauart mit Walmdach. Das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständlichen Einheiten zu A) und zu B) befinden, besteht lt. den Aufteilungsplänen (ATP) aus Tiefkeller, Kellergeschoss (Tiefparterre), Erdgeschoss (Hochparterre), 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Dachgeschoss.

Konstruktion

Fundament Nicht bekannt

Außenwände Nicht bekannt

Innenwände Nicht bekannt

Böden/Decken Nicht bekannt

Dach Walmdach

Dachentwässerung Vorhanden

Fenster Nicht bekannt

Hauseingangsbereiche

**Haupteingang
Fassade W**

Zweiflügelige Hauseingangstüre mit Rundbogen-Oberlicht, Türflügel mit Drahtornamentglas, in Türleibung Klingel-/Sprechanlage sowie im Außenwandsockelbereich eingelassene Briefkastenanlage vorhanden

**Nebeneingang
Fassade SW**

Zum Hauseingang führende Treppenanlage mit einseitigem Geländer; Überdachung, Hauseingangstüre aus Holz, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage in Außenwand vorhanden

Treppen/-haus

Halbkreisförmig gewendelte Treppe mit Zwischenpodesten in alle Geschosse

Aufzug

Im Treppenauge des Treppenhauses vorhanden

Heizung / Warmwasser	Nicht bekannt
Gemeinschaftsräume	Nicht genau bekannt, lt. ATP Heizungs- / Technikräume
Außenanlagen	Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich
Zustandsmerkmale	Soweit von außen ersichtlich und lt. Auskunft WEG-Verwaltung, dem Alter entsprechender, teils Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedürftiger Zustand

Zu A) Sondereigentum im ATP Nr. 3 im 2. OG nebst Tiefkeller Nr. 9

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP	Die Einheit erstreckt sich über die gesamte Grundrissfläche im 2. OG des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (Treppenhaus ausgenommen); lt. ATP bestehend aus großer Diele, acht Zimmern, zwei Kammern, Flur, Küche, sanitäre Anlage bestehend aus zwei getrennten Tageslicht-WC-Einheiten (davon eines mit einem WC nebst Vorraum und Abstellraum und eines mit zwei WCs nebst Vorraum) sowie zwei Balkonen.
Nutzung der Einheit	Vmtl. gewerblich genutzt

Ausstattung der Einheit lt. ATP Nr. 3 im 2. OG

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

Böden	Nicht bekannt
Wände	Nicht bekannt
Decken	Nicht bekannt
Fenster	Nicht bekannt
Türen	Nicht bekannt
Heizung / WW	Nicht bekannt
Elektro	Nicht bekannt
Sanitär	Nicht bekannt
Ausstattungsstandard	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt mittleren Standards
Zustandsmerkmale	Nicht bekannt Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands
Abstellraum im Tiefkeller lt. ATP Nr. 9	Nicht bekannt

Zu B) Sondereigentum im ATP-Nr. 4 im 3. OG nebst Tiefkeller Nr. 4

Lage und Gliederung der Einheit lt. ATP Die Einheit erstreckt sich über gesamte Grundrissfläche im 3. OG des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (Treppenhaus ausgenommen); lt. ATP bestehend aus großer Diele, neun Zimmern (davon eines als Durchgangszimmer und eines als gefangener Raum), Kammer, Garderobe, Flur, Küche, Tageslicht-Bad, zwei WCs (davon eines als Tageslicht-WC) und zwei Balkonen.

Nutzung der Einheit Nicht genau bekannt

Ausstattung der Einheit lt. ATP Nr. 4 im 3. OG

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten unterstellt Nutzungsspezifisch entsprechend üblich; Abweichungen ggf. im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden Nicht bekannt

Wände Nicht bekannt

Decken Nicht bekannt

Fenster Nicht bekannt

Türen Nicht bekannt

Heizung / WW Nicht bekannt

Elektro Nicht bekannt

Sanitär Nicht bekannt

Ausstattungsstandard Nicht bekannt
Annahme eines insgesamt mittleren Standards

Zustandsmerkmale Nicht bekannt
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Abstellraum im Tiefkeller lt. ATP Nr. 4 Nicht bekannt

**Gebäudetyp
Bewertungsobjekte
zu C) und D)**

Sammelgarage für gesamt vier Einzelstellplätze

Konstruktionsart: Vmtl. Massivbauweise

Boden: Vmtl. Rohboden

Dach: Soweit ersichtlich, flachgeneigtes Pultdach

Tor/Tür/Fenster: Nicht genau bekannt

Ausstattung: Nicht genau bekannt
Annahme eines insgesamt zweckmäßigen Standards

Zustandsmerkmale: Nicht genau bekannt
Annahme eines insgesamt durchschnittlichen, schadensfreien Zustands

Nebengebäude

Nicht genau bekannt. Soweit einsehbar befand sich auf dem Bewertungsgrundstück neben der Sammelgarage kein weiteres Nebengebäude.

Zustand der baulichen Anlagen

Da die Bewertungsobjekte zu A) und B) von innen nicht und die Bewertungsobjekte zu C) und D) von innen kaum (von den Gebäude-Zuwegungen des gegenständlichen Grundstücks aus, lediglich Blick durch das geöffnete Garagentor in den Innenraum) besichtigt werden konnten, empfiehlt der Sachverständige in diesem Zusammenhang, vor einer vermögensmäßigen Disposition weiterführende Recherchen über den tatsächlichen inneren Zustand der Bewertungsobjekte anzustellen. Für die hiermit verbundenen Risiken übernimmt der Sachverständige keine Haftung. Ein angemessener Risikoabschlag wurde am Ende des Gutachtens berücksichtigt.

Der jeweilige Gebäudebestand des denkmalgeschützten Hauptgebäudes sowie der des Garagengebäudes nebst Außenanlagen, machte - soweit zum Zeitpunkt der Besichtigung überwiegend von außen erkennbar - unter Berücksichtigung des Alters einen weitgehend gepflegten Eindruck. Es waren teilweise über das Übliche hinausgehende alters-, gebrauch- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen ersichtlich. Teilweise besteht vermehrter Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

Lt. Auskunft der WEG-Verwaltung ist an dem denkmalgeschützten Hauptgebäude im Bereich des Souterrains die Sanierung der Sockelabdichtung beschlossen (siehe Pkt. 3.7 im Gutachten, Hausverwaltung). Darüber hinaus sind lt. Auskunft Hausverwaltung zukünftig zu erbringende erhebliche Maßnahmen wie z. B. die Dacherneuerung sowie die Fenster- und Fassadensanierung erforderlich.

Etwaige Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der letzten Jahre, erfolgten lt. Auskunft der Hausverwaltung nicht.

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt.

Lt. Auskunft der Hausverwaltung stehen in naher Zukunft erhebliche Aufwendungen für Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum an (s. a. Punkt 3. 7 im Gutachten). Aufgrund der geringen Instandhaltungsrücklage kann für derartige finanzielle Aufwendungen mit Sonderumlagen gerechnet werden.

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: Nähere Angaben zum Hausverwalter (Firma, Adresse etc.) gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung, Stand 31.12.2024:

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt:	28.729,48 €
Höhe Instandhaltungsrücklage SE Nr. 3 (Bewertungsobjekt zu A):	6.158,97 €
Höhe Instandhaltungsrücklage SE Nr. 4 (Bewertungsobjekt zu B):	7.425,36 €

Keine gesonderte Instandhaltungsrücklage für das Sondereigentum in der Sammelgarage

Höhe Hausgeld (mtl. einschl. Rücklage), SE Nr. 3 (Bewertungsobjekt zu A):	1.751,00 €
Höhe Hausgeld (mtl. einschl. Rücklage), SE Nr. 4 (Bewertungsobjekt zu B):	2.046,00 €

Höhe Hausgeldrückstand: Lt. Auskunft WEG-Verwaltung, keine Rückstände

Anstehende Reparaturmaßnahmen,
noch nicht abgerechnet bzw. noch nicht in
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Sockelabdichtung Bereich Souterrain

Reparaturstau
am Gemeinschaftseigentum: Dacherneuerung, Fenstersanierung, Fassadensanierung
(Gutachten aus dem Jahr 2022 lt. Auskunft WEG-
Verwaltung vorliegend)

Modernisierungsmaßnahmen: In den letzten Jahren keine Modernisierungen

Energieausweis: Nicht bekannt. Aufgrund der Denkmaleigenschaft des
Gebäudes besteht keine Energieausweispflicht.

Verkehrswerte

<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu A)</p> <p>15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblich genutzten Räumen im 2. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 9</p>	<p style="text-align: center;">rd. 790.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: siebenhundertneunzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu B)</p> <p>15/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss, im neuen Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie Tiefkeller Nr. 4</p>	<p style="text-align: center;">rd. 790.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: siebenhundertneunzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu C)</p> <p>2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Garage</p>	<p style="text-align: center;">rd. 29.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: neunundzwanzigtausend Euro)</p>
<p style="text-align: center;">Verkehrswert zu D)</p> <p>2,50/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 5230/5, Hochfeldstraße 2, Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum, Garten, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Garage</p>	<p style="text-align: center;">rd. 29.000 €</p> <p style="text-align: center;">(i. W.: neunundzwanzigtausend Euro)</p>

Objektfotos



Blick auf das Gebäude auf Flst 5230/5 aus Richtung NO ...



... und aus Richtung SO



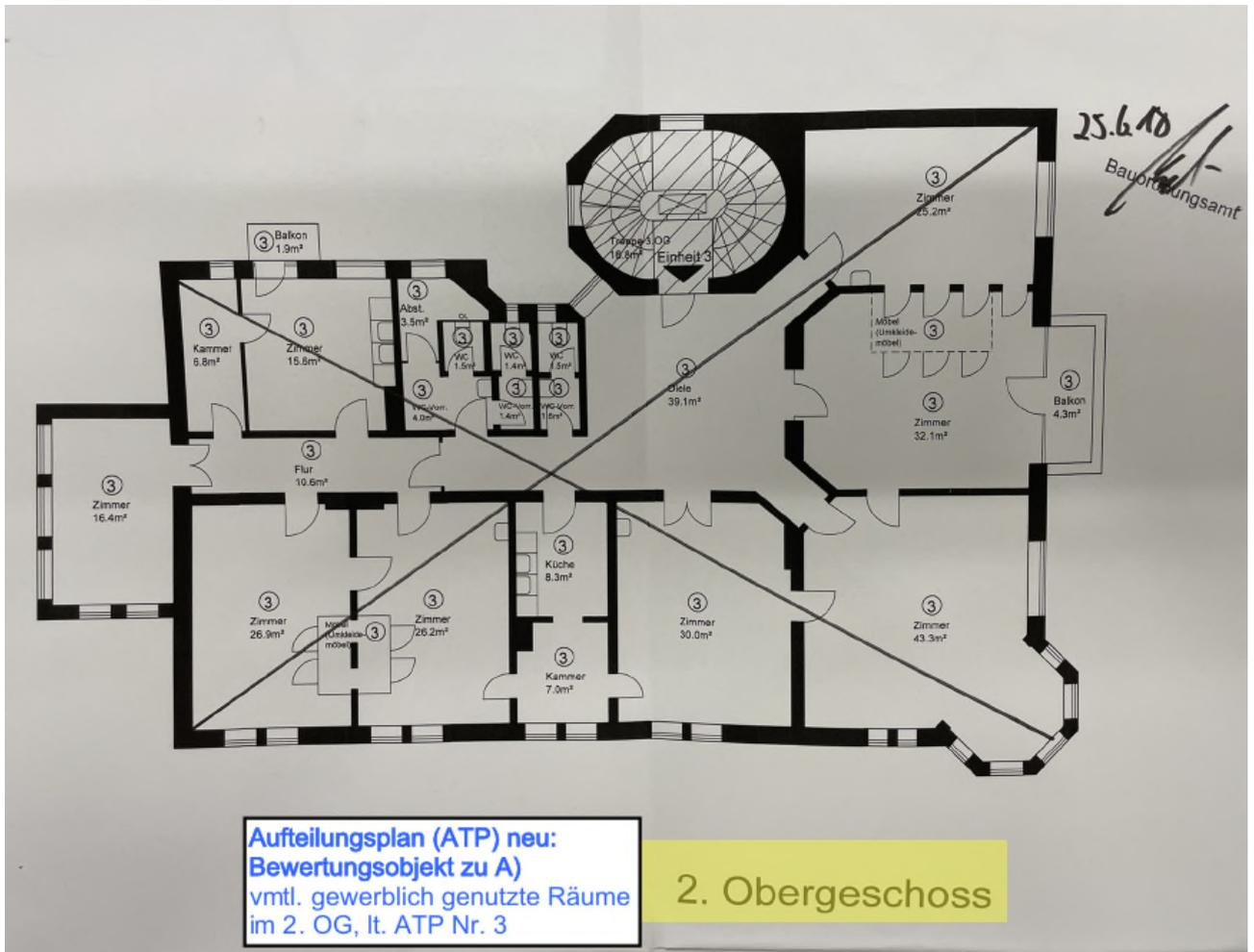
Gebäude-Nordfassade ...



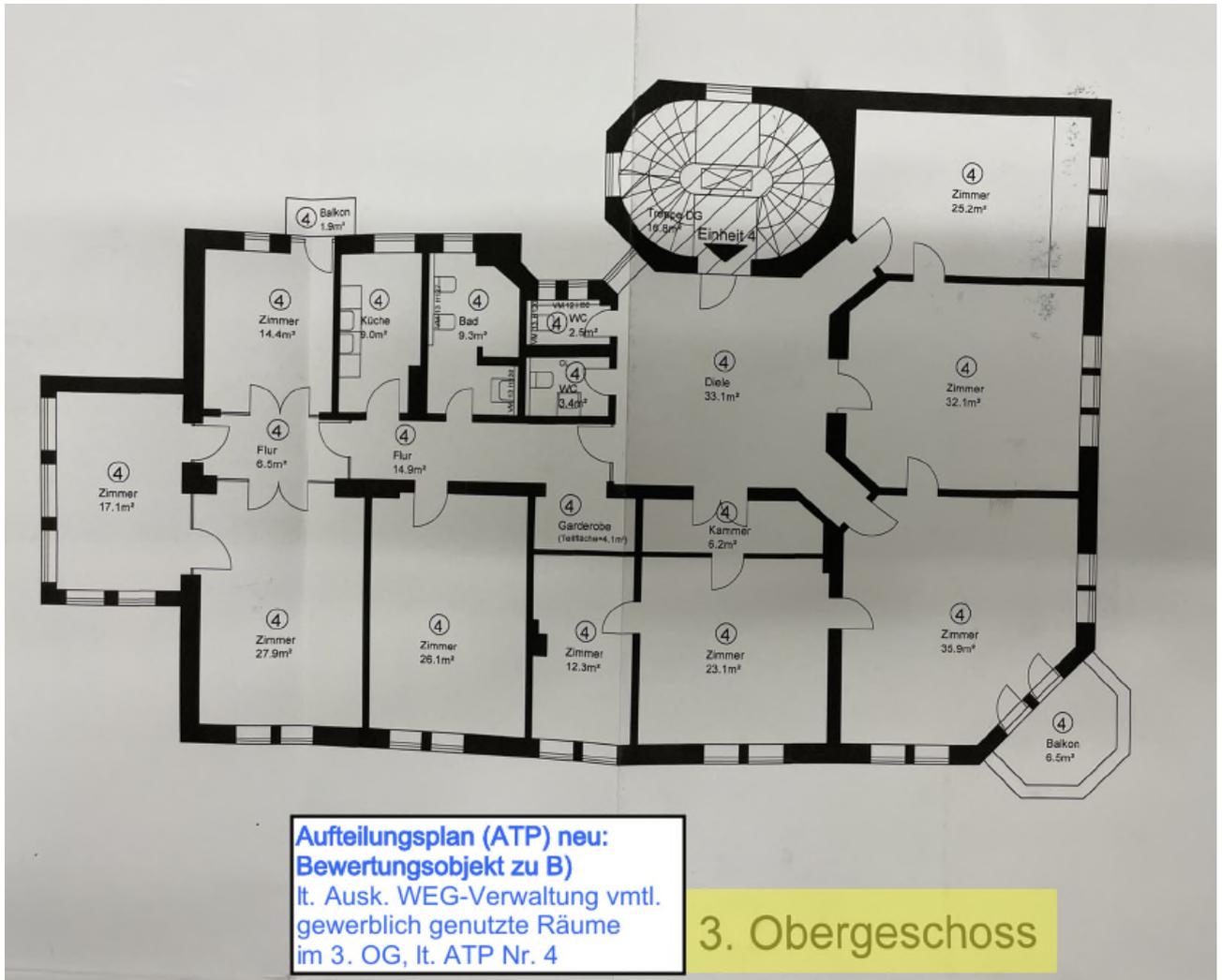
... und Zugang zum Hauseingang von der Eserwallstraße aus,
Zuwegung entlang der Grundstücksgrenze W

Zu A) Sondereigentum im ATP-Nr. 3 (nicht maßstabsgetreu!)

Ausschnitt aus Grundriss 2. Obergeschoss



**Zu B) Sondereigentum im ATP-Nr. 4 (nicht maßstabsgetreu!)
Ausschnitt aus Grundriss 3. Obergeschoss**



**Zu C) und zu D) Pkw-Stellplatz im ATP-Nr. 7 und Nr. 8 (nicht maßstabsgetreu!)
Ausschnitt aus Grundriss Sammelgarage**

