

Kurzbescrieb

der Eigentumswohnung Nr. 4 samt Keller und
dem Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 13
Mulzerstr. 178 in 86836 Untermeitingen-Lagerlechfeld

Der Kurzbescrieb umfasst 20 Seiten inklusive Deckblatt.

1. Zusammenstellung wesentlicher Daten

Aktenzeichen des Gerichts	K 126/21
Gutachten-Nr.	21-000075G
Objektart	Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss rechts samt Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (Haus 178) bezeichnet) und dem Sondernutzungsrecht am oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13
Objektadresse	Mulzerstr. 178 in 86836 Untermeitingen-Lagerlechfeld
Flurstücke	1439/35 und 1439/206 der Gemarkung Untermeitingen
Wertermittlungstichtag	11.01.2022
Qualitätsstichtag	11.01.2022
Ortstermin	11.01.2022
Baujahr Wohnanlage	ca. 1960
Wohnfläche	rd. 58 m ²
Zubehör	Konnte nicht festgestellt werden
Nutzung	Wohnung laut Hausverwaltung vermietet
Besonderheiten	Keine Innenbesichtigung ermöglicht. Bewertung nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Hausgeldrückstände sind möglich. Das Ergebnis ist mit einem erhöhten Risiko behaftet. Tatsächliche Objekteigenschaften können abweichen.
Immissionslage	Immissionen vorhanden (u.a. Fluglärm durch Fliegerhorst Lechfeld, Straßenverkehrslärm durch B17)
Verkehrswert (lastenfrei)	178.000 €

2. Anlass der Bewertung

Zwangsversteigerungsverfahren.

3. Grundbuch

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist im Grundbuch wie folgt beschrieben (Auszug):

Amtsgericht Augsburg, Zweigstelle Schwabmünchen, Grundbuch (Wohnungseigentumsgrundbuch) von Untermeitingen, Band 178 Blatt 6224, Abdruck vom 29.11.2021.

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	34,04/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	
	1439/35	Lagerlechfeld, Mulzerstraße 178, 178a, 179, 180, Gebäude- und Freifläche	2.372 m²
	1439/206	Lagerlechfeld, Nähe Mulzerstraße, Gebäude- und Freifläche	586 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 (Haus Nr. 178) bezeichnet;			
für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 178 Blatt 6202 bis Blatt 6230);			
der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;			
mit den Wohnungen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1,2,7,8,13,14,19,20 bezeichnet, ist das Sondernutzungsrecht an der jeweils vor der Wohnung gelegenen Terrasse und dem Gartenanteil verbunden.			
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.07.1998 URNr. 1568/98, Notar Dr. Bernhard, Augsburg, Bezug genommen;			
2 zu 1		Wegerecht eingetragen in Bd. 81 Blatt 2814 an BVNr. 1 in Abt. II/1; hier sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter vermerkt.	
zu 1		Teilungserklärung ist geändert: Weitere Sondernutzungsrechte an den oberirdischen KFZ-Stellplätzen mit den Nummern 1 bis 17 sind aufschiebend bedingt durch die Zuordnung begründet; hier zugeordnet: keines;	

Die Gemeinschaftsordnung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 19.12.2014 URNr. 1885 Notar Dr. Erkki Bernhard, Augsburg; eingetragen am 12.03.2015.

zu 1 **Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13 zugeordnet;** gemäß Bewilligung vom 07.09.2015 URNr. 2220 Notar Dr. Manuel Straßer, Augsburg; eingetragen am 11.09.2015

zu 1 Die Teilungserklärung wurde geändert: Die aufschiebend bedingt begründeten Sondernutzungsrechte an den oberirdischen KFZ-Stellplätzen Stpl. 25, Stpl. 26, Stpl. 27, Stpl. 28, Stpl. 29 wurden aufgehoben; die Lage der oberirdischen KFZ-Stellplätze Nr. 6 und Nr. 7 wurde geändert; aufschiebend bedingt durch die Zuordnung werden weitere Sondernutzungsrechte an den oberirdischen KFZ-Stellplätzen Nr. 18 bis Nr. 28 begründet; **hier zugeordnet: keines.** Gemäß Bewilligung vom 31.05.2016 URNr. 745 Notar Dr. Erkki Bernhard, Augsburg; eingetragen am 19.10.2016.

zu 1 Die Teilungserklärung wurde geändert: Die Speicherräume Nrn. 25,26,27,28,29 sind unter Zusammenlegung der Einheiten Nrn. 26 und 29 (mit Wegfall der Einheit 29) umgewandelt in Wohnungen Nrn. 25,26,27,28; der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nun nicht mehr beschränkt durch die Eintragungen von Sondereigentum in Blatt 6228; gemäß Bewilligung vom 19.08.2019 URNr. S1871 Notar Michael Grob, Schwabmünchen; eingetragen am 10.09.2019.

4. Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich von Lagerlechfeld (südlicher Teil).

Lagerlechfeld liegt 20 km südlich von Augsburg auf dem Lechfeld und an der Bundesstraße 17. 15 km südlich befindet sich Landsberg am Lech. 5 km westlich liegt Schwabmünchen. Die Gemeinde ist im südlichen Landkreis Augsburg gelegen. Lagerlechfeld ist teils ein Ortsteil von Graben (Lagerlechfeld nördlicher Teil), teils von Untermeitingen (südlicher Teil). Das Bewertungsobjekt befindet sich in Lagerlechfeld (südlicher Teil), der zu Untermeitingen gehört.

Die B 17 verläuft rund 50 m in westlicher Richtung vom Bewertungsobjekt entfernt und war trotz einer Lärmschutzwand und des tieferen Verlaufs der Bundesstraße in diesem Bereich am Ortstermin im Außenbereich deutlich wahrnehmbar. Die Mulzerstraße ist von der Abfahrt der B 17 in wenigen Minuten erreichbar.

Zudem verläuft in rund 125 m Luftlinie in westlicher Richtung die Bahnlinie Kaufering-Augsburg. Am Ortstermin konnte diese nicht wahrgenommen werden. Immissionen können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Rund 70 m Luftlinie in nördlicher Richtung grenzt ein militärisch genutzter Bereich an, der zur Lechfeldkaserne und zum dortigen Fliegerhorst gehört. Am Ortstermin konnten keine

Immissionen aus der militärischen Nutzung (Fluglärm o.ä.) wahrgenommen werden. Da der Stützpunkt noch aktiv ist, ist im Gemeindegebiet mit einem **fluglärmbedingten Schallpegel** zu rechnen.

Die Mulzerstraße bildet im Bereich des Bewertungsobjekts eine Sackgasse. Eine Wendemöglichkeit ist vorhanden. Die Mulzerstraße ist eine Anliegerstraße und asphaltiert. Ein Gehweg ist vorhanden. Zudem sind begrenzte Parkmöglichkeiten (Parkbuchten) im öffentlichen Raum vorhanden.

Lagerlechfeld liegt an der Strecke Bahnstrecke Bobingen–Kaufering, auf der Züge im Stundentakt zwischen Augsburg Hauptbahnhof und Landsberg am Lech verkehren. Lagerlechfeld verfügt über einen eigenen Bahnhof an der Strecke.

Zudem gehört Lagerlechfeld zum Augsburger Verkehrsverbund (AVV) und ist an mehrere Buslinien angeschlossen, die in Richtung Augsburg, Schwabmünchen und Landsberg am Lech fahren.

Der nächste Discounter befindet sich in Untermeitingen.

Das Wohngebiet macht einen einfachen bis durchschnittlichen Eindruck.

5. Grundstück

Die zu bewertende Wohnung befindet sich innerhalb einer Wohnanlage, die aus zwei Gebäudekomplexen besteht (178/178a und 179/180). Die Wohnanlage befindet sich auf dem Grundstück Flurstück 1439/35 der Gemarkung Untermeitingen. Zur Wohnanlage gehört ferner ein unbebautes Grundstück, Flurstück 1439/206 der Gemarkung Untermeitingen, das als Parkplatz dient (oberirdische KFZ-Stellplätze) und sich gegenüber der Wohnanlage befindet.

Das Flächenausmaß des Grundstücks Flurstück 1439/35 beträgt laut Grundbuch 2.372 m². Das Bewertungsgrundstück hat einen rechteckigen, langgestreckten Zuschnitt.

Die Wohnanlage auf Flurstück 1439/35 befindet sich im Vergleich zum Straßenniveau auf einer leicht erhöhten Ebene. Im südlichen Teil des Bewertungsgrundstücks Flurstück 1439/35 fällt das Grundstück im Bereich der Gartenanteile leicht ab.

Das Flächenausmaß des Grundstücks Flurstück 1439/206 beträgt laut Grundbuch 586 m². Es weist einen trapezförmigen Zuschnitt auf.

6. Gebäude

Die Gebäudebeschreibung und die Beschreibung der Wohnung (siehe Kapitel 7) erfolgt nach äußerem Anschein und nach Aktenlage. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. **Abweichungen könnten daher vorhanden sein.**

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 1439/35 ist mit einer Wohnanlage bebaut. Laut Teilungserklärung vom 29.07.1998 besteht die Wohnanlage aus 24 Wohnungen in den Vollgeschossen. Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.07.2020 sind im Jahr 2020 die Dachgeschosse ausgebaut worden und dort wurden weitere vier Wohnungen untergebracht. Insgesamt sind demnach rund 28 Wohnungen in der Wohnanlage untergebracht. Die Wohnungen sind auf zwei separate Gebäudekomplexe bzw. auf vier Häuser verteilt. Jeweils zwei Häuser grenzen aneinander.

Das Bewertungsobjekt wird gebildet aus der Eigentumswohnung Nr. 4 (Wohnungseigentum samt Kellerraum) und dem Sondernutzungsrecht am oberirdischen PKW-Stellplatz Nr. 13.

Laut Aufteilungsplan befindet sich die Eigentumswohnung Nr. 4 im Haus Mulzerstr. 178, im 1. Obergeschoss rechts. Der oberirdische KFZ-Stellplatz befindet sich laut Aufteilungsplan am westlichen Grundstücksrand von Flurstück 1439/35. Es wird auf die Grundrisse bzw. den Aufteilungsplan in den Anlagen verwiesen.

Laut schriftlicher Angabe der Hausverwaltung ist die zu bewertende Eigentumswohnung vermietet. Weitere Angaben zum Mietverhältnis lagen dieser Bewertung nicht vor.

Das Baujahr der Wohnanlage konnte nicht exakt ermittelt werden. Laut Angabe der Hausverwaltung wurde das Baujahr um das Jahr 1960 datiert.

Die Wohnanlage Mulzerstraße 178 wurde augenscheinlich in Massivbauweise errichtet und ist unterkellert.

Das Gebäude Mulzerstr. 178 besitzt Satteldach. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen und Fallrohre. Der Zugang zum Haus Mulzerstr. 178 erfolgt traufseitig von Norden. Der Zugang erfolgt über Stufen.

Die Fassaden sind verputzt und gestrichen. An der Westfassade (Haus 178a) ist eine ältere Wetterschutzverkleidung angebracht, die ebenfalls gestrichen wurde.

Es ist keine Außendämmung (Wärmedämmverbundsystem) vorhanden.

Es sind in den oberirdischen Geschossen überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden. Im Treppenhaus sind noch ältere Holzfenster vorhanden, die der Bauzeit zugeordnet werden können. Am Ortstermin konnten Jalousien nur im Bereich der Wohnungen im Erdgeschoss festgestellt werden.

Man betritt den gemeinschaftlichen Hausflur über den Hauseingang. Die Hauseingangstüre wurde modernisiert und besteht aus Kunststoff mit Lichtausschnitten und aus einem Seitenteil mit Lichtausschnitt. Der Hauseingang ist überdacht und verfügt über eine Beleuchtung. Neben der Haustüre befindet sich die Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Am Ortstermin war der Hauseingang nicht verschlossen.

Das Treppenhaus verfügt über eine massive Treppe, die mit einem grauem Steinbelag versehen ist. Das Treppengeländer besteht aus Metall. Der Handlauf besteht aus Kunststoff. Das Treppenhaus weist Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf und macht einen in die Jahre gekommenen Eindruck. Der Zeitgeist der 1960er Jahre ist erkennbar.

Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden. Die Wohnungseingangstüren bestehen aus rot gestrichenen Türzargen aus Metall und grauen Türblättern. Die Türzargen weisen Kratzer und Beschädigungen auf. Die Zugangssituation über den allgemeinen Hausflur und zu den Wohnungen ist wenig repräsentativ.

Laut Unterlagen ist eine Zentralheizung vorhanden. Aus der Aufstellung zur Jahresrechnung 2019 ist von einem Heizölrestbestand die Rede. Zudem ist auf dem Energieausweis Heizöl als Energieträger angegeben. Es wird daher angenommen, dass es sich um eine Öl-Zentralheizung handelt. Der Energieausweis (Verbrauchsausweis vom 15.09.2014) weist für die Wohnanlage Mulzerstraße 178-178a einen Endenergieverbrauch von 146 kWh/(m²a) auf, was laut Legende dem „Durchschnitt Wohngebäudebestand“ entspricht.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt laut Teilungserklärung dezentral. Zudem ist dem Protokoll der Eigentümerversammlung aus dem Jahr 2019 zu entnehmen, dass die Durchlauferhitzer in den Wohnungen den jeweiligen Eigentümern gehören und auch von diesen instand zu setzen oder auszutauschen sind. Es wird daher angenommen, dass die Warmwasserbereitung nach wie vor dezentral vorgenommen wird.

Die Wohnanlage vermittelt insgesamt einen einfachen bis durchschnittlichen Eindruck.

7. Wohnung Nr. 4

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich laut Grundriss um eine Wohnung mit drei Zimmern (Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer), Küche und Badezimmer.

Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer sind nach Süden ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zum Südbalkon. Kinderzimmer, Badezimmer und Küche zeigen nach Norden. Alle Wohnräume sind vom Wohnungsflur aus zu erreichen. Bis auf den Wohnungsflur verfügen alle Räume innerhalb der zu bewertenden Wohnung über ein Fenster.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss rechts (Haus 178). Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 58 m².

Zudem ist den Unterlagen zu entnehmen, dass der Wohnung ein Kellerraum (Keller Nr. 4) und das Sondernutzungsrecht am oberirdischen KFZ-Stellplatz Nr. 13 zugeordnet ist.

8. Zusammenfassende Beurteilung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer älteren Wohnanlage (Baujahr um 1960) und in einer einfachen bis durchschnittlichen Wohnlage.

Durch die Nähe zur B17 und zum Fliegerhorst Lechfeld sind Immissionen zu erwarten. Am Ortstermin konnte trotz einer Lärmschutzwand zur B17 im Außenbereich Straßenlärm deutlich wahrgenommen werden.

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung mit Kelleranteil und oberirdischem KFZ-Stellplatz. Eine Wohnfläche von rund 58 m² ist bei einer 3-Zimmer-Wohnung als unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Angaben zum Ausstattungstandard der Wohnung liegen nicht vor. Laut Grundriss hat die Wohnung eine Nord-Süd-Ausrichtung.

Die Wohnanlage weist von außen einen teilrenovierten Standard auf. Im Hausflur und im Treppenhaus des Gebäudes Mulzerstraße 178 ist das Baujahr noch deutlich wahrnehmbar. Instandhaltungsstau kann festgestellt werden.

Das direkte Wohnumfeld ist homogen und besteht aus weiteren Wohnanlagen, die vom Baustil augenscheinlich ebenfalls der Baualtersklasse der 1960er Jahre zuzuordnen sind. Im Süden grenzt direkt ein Kindergarten mit Spielplatz und eine Förderschule an.

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist der Eigentümer seit Jahren mit Hausgeldzahlungen in Verzug. Ein Anwalt wurde eingeschaltet. Inwieweit bisher Zahlungsrückstände eingeklagt

werden konnten, ist nicht bekannt. Es besteht das Risiko, dass Zahlungsrückstände für das Hausgeld vorhanden sind.

9. Positive und negative Objekteigenschaften

Positive Objekteigenschaften:

- gute Anbindung an Individualverkehr
- kleinere Wohnanlage
- Wohnung mit Kelleranteil und KFZ-Stellplatz
- Kindergarten im näheren Umfeld

Negative Objekteigenschaften:

- Immissionslage vorhanden (B17, Fliegerhorst)
- einfache Mikrolage
- ältere Wohnanlage ohne Aufzug
- Instandhaltungsstau vorhanden
- keine Innenbesichtigung erfolgt
- ggf. Hausgeldrückstände vorhanden

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung und der unsicheren Objektanalyse ist das Bewertungsobjekt mit einem **erhöhten Risiko** behaftet.

10. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation

Anlage 2: Flurkarte

Anlage 3: Orthofoto

Anlage 4: Grundrisse, Aufteilungsplan

(Die Angaben sind nicht maßstabsgetreu.)

Anlage 1: Fotodokumentation



Ansicht von Nordwesten mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Wohnanlage gesamt – Ansicht von Nordwesten



Detailansicht Nordfassade Haus 178/178a mit Putzabplatzungen



Westfassade Haus Mulzerstraße 178a



Westfassade



Westfassade mit Stellplatz Nr. 13



Wohnanlage gesamt – Ansicht von Südwesten



Südansicht mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Hauseingangstüre Haus Mulzerstraße 178



Detailansicht unfachmännische Abdeckungen Hausflur



Treppenhaus



Keller exemplarisch



Beschmutzungen an Wand Hausflur



Wohnungseingangstür exemplarisch



Wohnumfeld



Zur Wohnanlage gehörender Parkplatz mit KFZ-Stellplätzen. Lärmschutzwand zur B17 im Hintergrund.



Lärmschutzwand zur B17



Spielplatz südlich der Wohnanlage

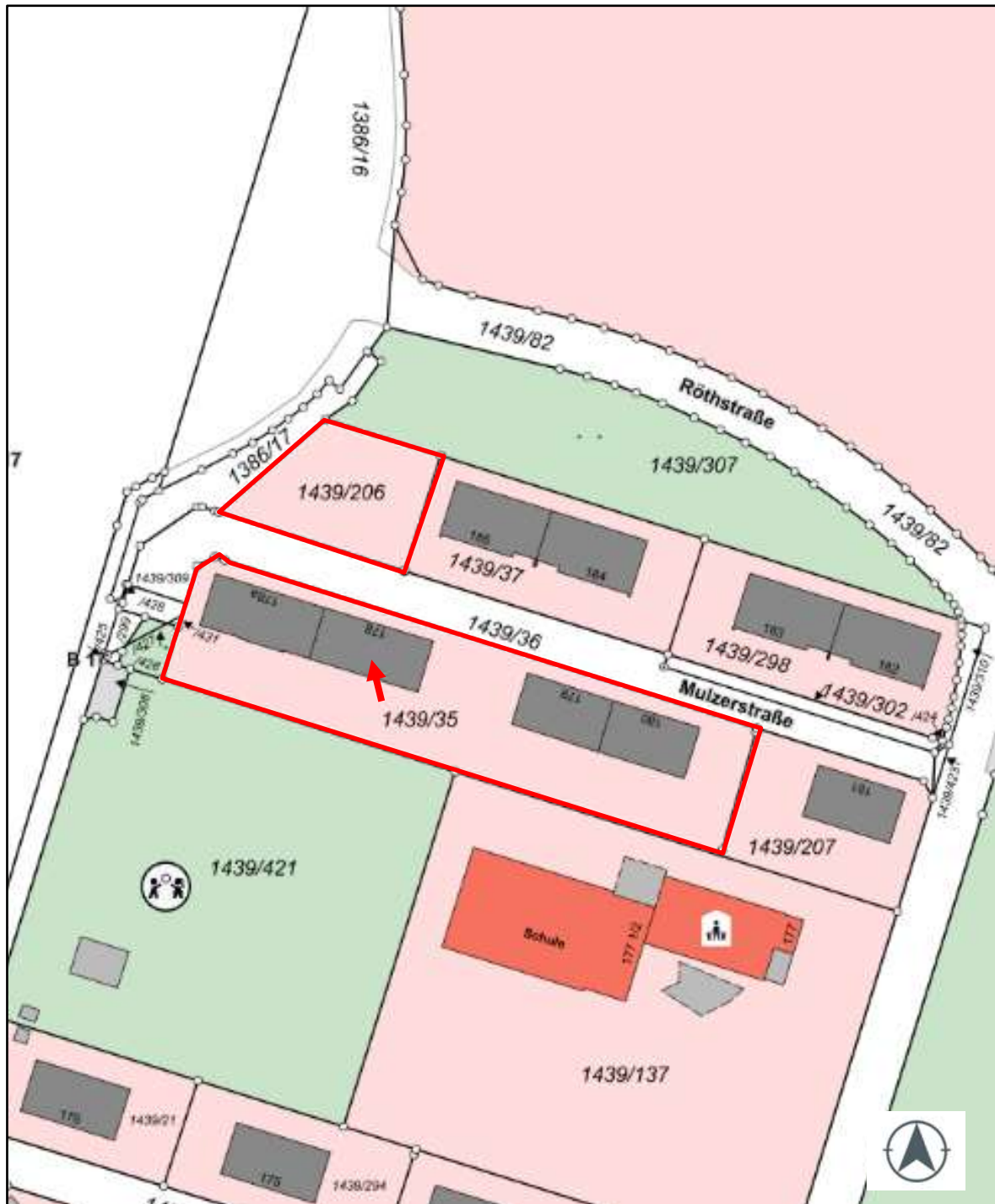


Mulzerstraße Richtung Osten



Mulzerstraße Richtung Westen

Anlage 2: Flurkarte



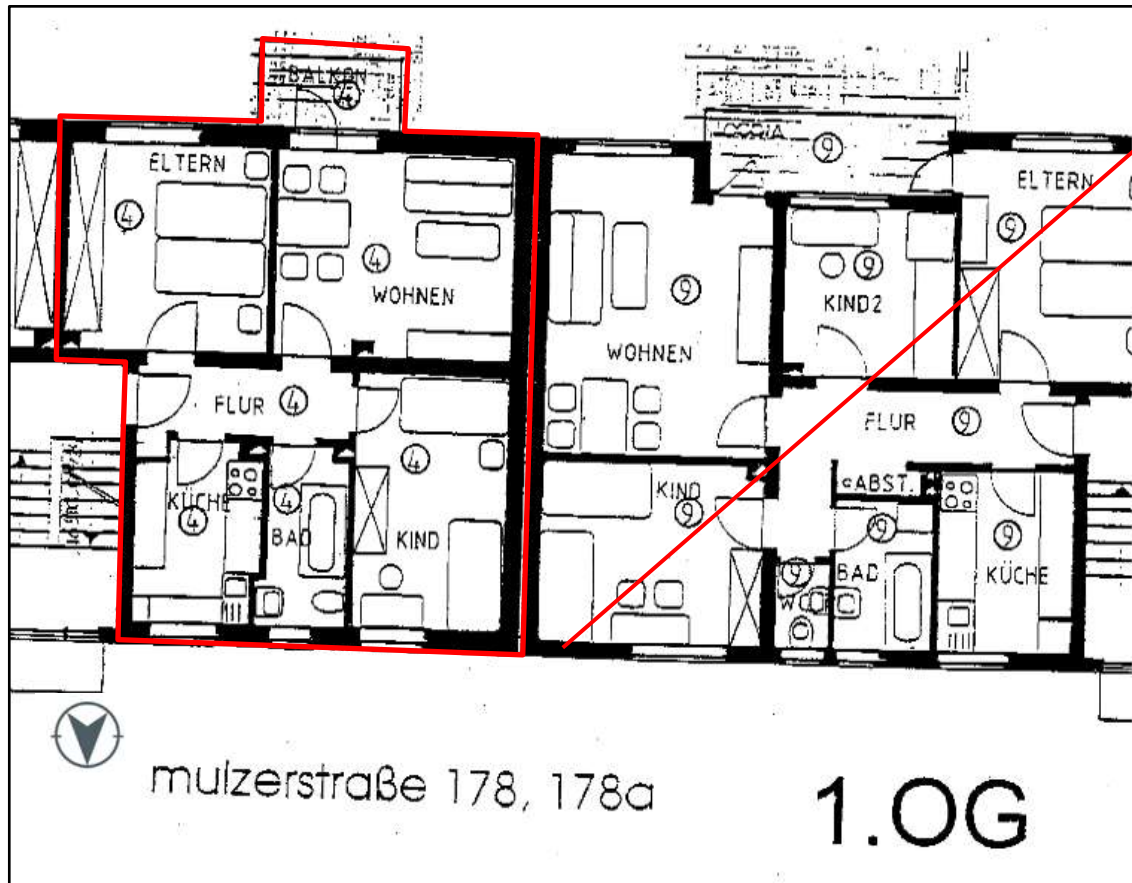
Flurkarte¹ mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

¹Quelle: Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Landsberg am Lech

Anlage 3: Orthofoto

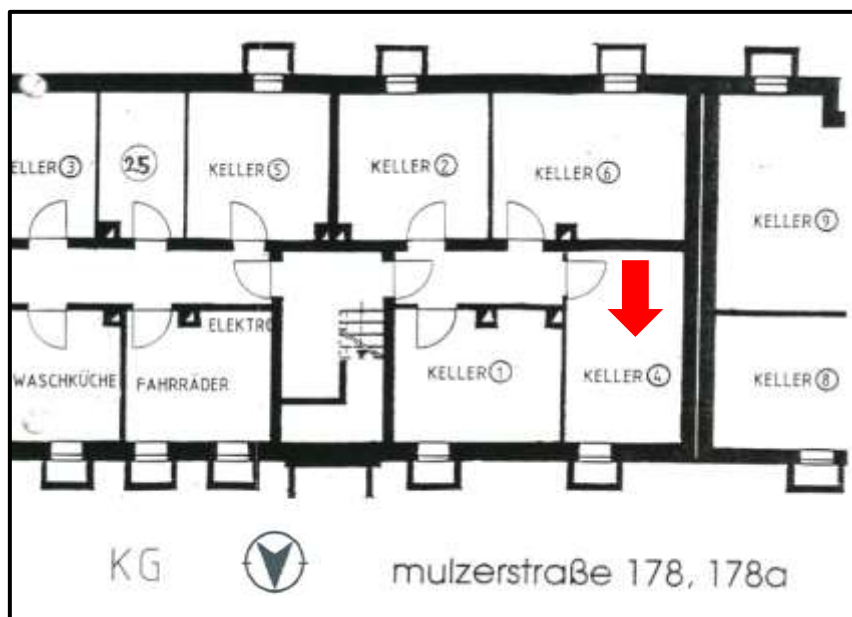


Anlage 4: Grundrisse, Aufteilungsplan²

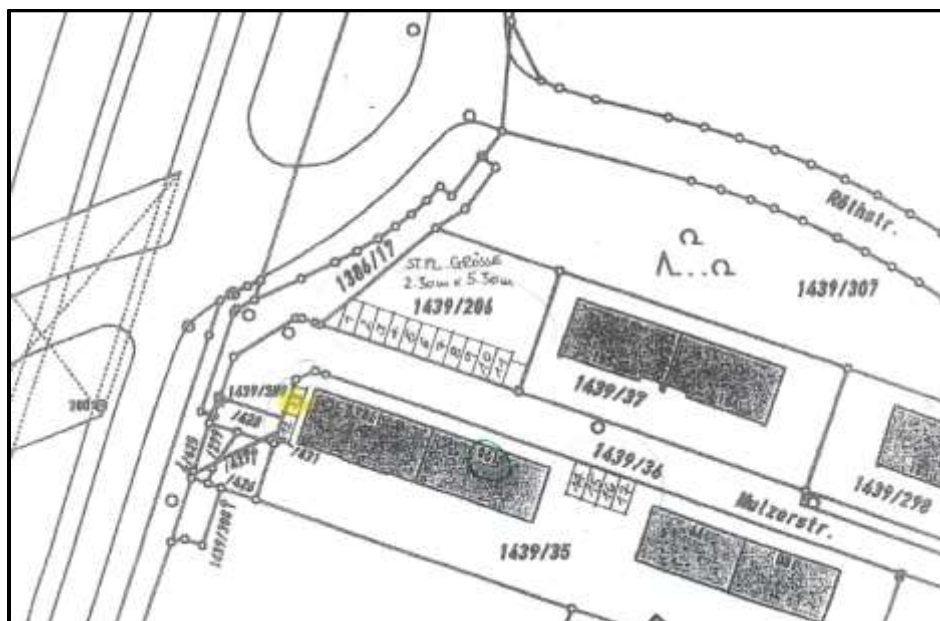


Grundriss (ohne Bemaßung) Wohnung Nr. 4 (1. OG rechts)

² aus Teilungserklärung (Aufteilungspläne)



Grundriss (ohne Bemaßung) Keller Nr. 4



Lage Stellplatz Nr. 13 mit gelber Kennzeichnung (ohne Bemaßung)