

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Stadtlägerstraße 4
86152 Augsburg

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Tel. 0 821 - 79 64 92 12
Fax. 0 821 - 79 63 92 07

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Amtsgericht Augsburg
Aktenzeichen: K 129/25



Alter Postweg 54 a



Hugo-Junkers-Straße 7A

Lage der Objekte

- 1) Wohnungseigentum 247,
Alter Postweg 54 a, 86157 Augsburg
- 2) Wohnungseigentum B 16,
Hugo-Junkers-Straße 7A, 86159 Augsburg

Wertermittlungstichtag

13. Januar 2026

Gebäudebeschreibung

- 1) Wohnungseigentum 247,**
Alter Postweg 54 a, 86157 Augsburg

Sechs Gebäude auf vereinigttem Grundstück;
Alter Postweg 54, 54a und 54b:
Viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Gebäude ist unterkellert;
3 Eingänge

Baujahr

ca. 1955

Wohnfläche

rd. 39 qm Wohnfläche

Verkehrswert

- 1) Wohnungseigentum 247,**
Alter Postweg 54 a,
86157 Augsburg:

105.000 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Gebäudebeschreibung

2) Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, 86159 Augsburg

Sechs Mehrfamilienhäuser:

Hugo-Junker-Straße 7a:

Viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Gebäude ist unterkellert

Baujahr

ca. 1989

Wohnfläche

rd. 42 qm Wohnfläche

Verkehrswert

2) Wohnungseigentum B 16,
Hugo-Junkers-Straße 7A,
86159 Augsburg:

155.000 €

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Wohnungseigentum 247, Alter Postweg 54a, Augsburg

Bauart 6 Gebäude auf vereinigttem Grundstück;
Alter Postweg 54, 54a und 54b:
Viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Gebäude ist unterkellert;
3 Eingänge

Baujahr ca. 1955

Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart Massivbauweise

Umfassungswände Mauerwerkswände

Geschossdecken vermutlich Massivdecken

Treppen Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Werkstein

Fenster Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
überwiegend Rollläden mit Gurtzug

Türen Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis
an das öffentliche Netz

Ausstattungsmerkmale

Geschosslage Erdgeschoss

Wände in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Decken in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Fußböden in Wohnräumen überwiegend als PVC-Belag

San. Ausstattung Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und WC
Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest
Die Ausstattung wird als einfach bis mittel beurteilt.

Türen Innentüren als furnierte Standardtüren

Heizung Nach Angabe des Mieters: keine Heizungsanlage

Elektroinstallation normale Ausstattung

Aufteilung

Erdgeschoss 2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur

Kellergeschoss Kellerraum



Flächenangaben

Die Flächenangabe wurde der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche

rd. 39 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als einfach beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Es fehlt eine zentrale Heizungsanlage, das Sondereigentum befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

Wohnungseigentum 247

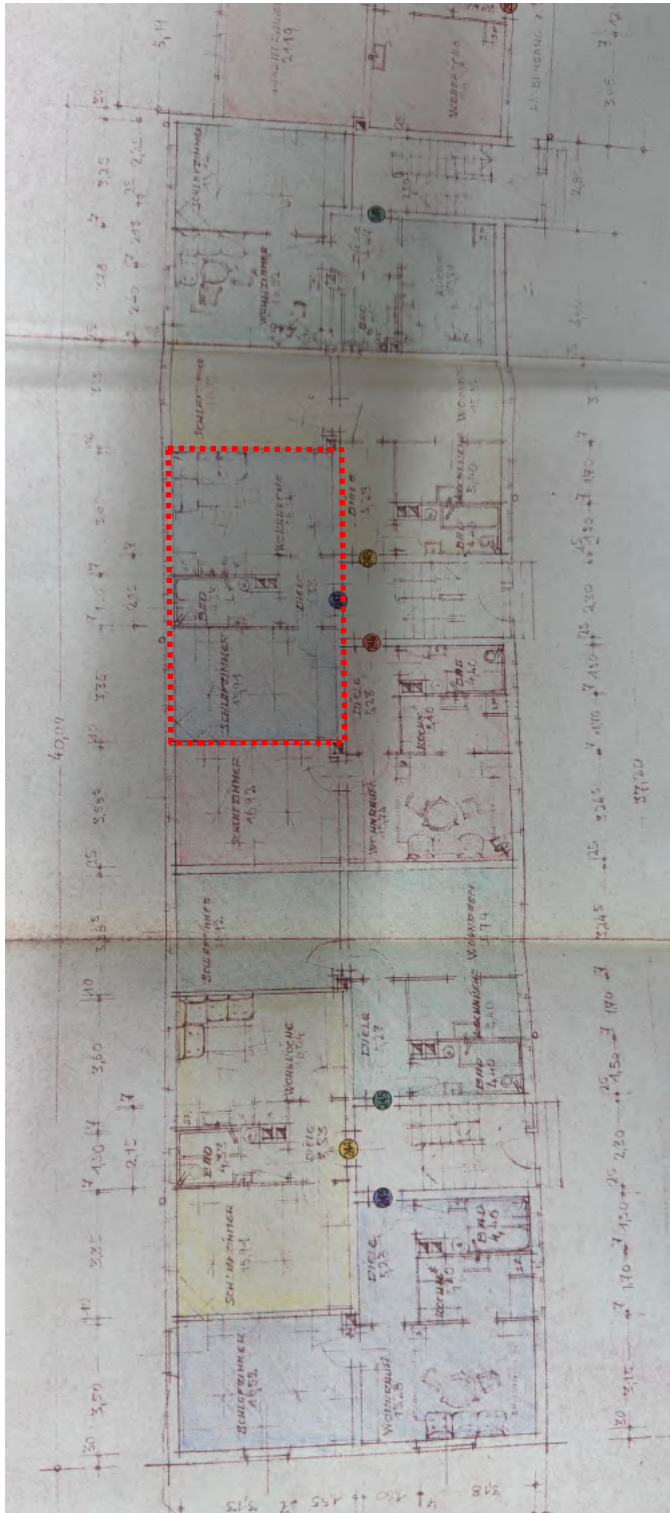
- Nach Angabe des Mieters:
Nach Wasserschaden in der darüberliegenden Wohnung wurde die Reparaturarbeiten im Wohnungseigentum 247 nicht ausgeführt. Es bestehen Putzabplatzungen und Durchfeuchtungsspuren.

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt.

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 5.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.



Erdgeschoss (ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG

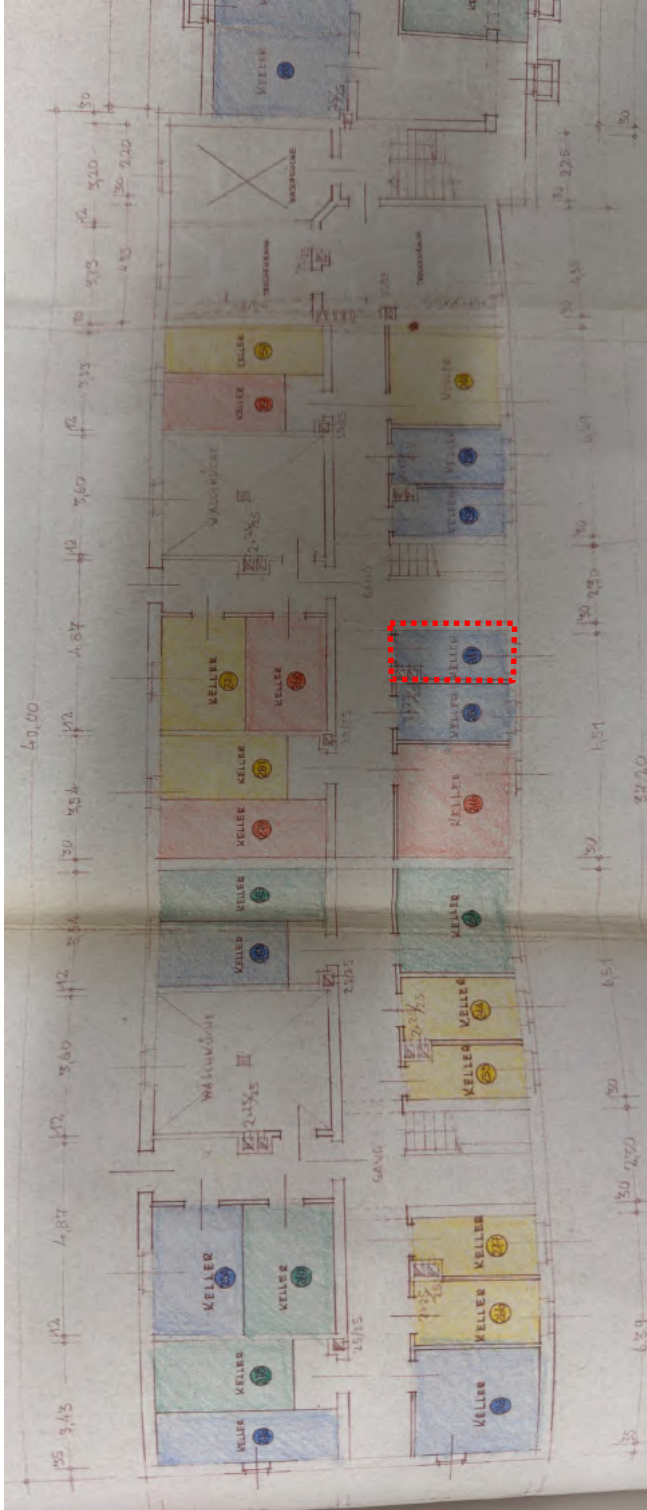


Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Kellergeschoss (ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG



Elisabeth Gertz-Mansky

Dipl.-Ing. Architektin

Von der IHK Aschaffenburg öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken und Mieten und Pachten

Wohnungseigentum B 16, Hugo-Junkers-Straße 7A, Augsburg

Bauart 6 Mehrfamilienhäuser:
Hugo-Junker-Straße 7a:
Viergeschossiges Mehrfamilien-Wohnhaus,
das Gebäude ist unterkellert

Baujahr ca. 1989

Gebäudemerkmale

Fassade Putzfassade

Konstruktionsart Massivbauweise

Umfassungswände Mauerwerkswände

Geschossdecken Massivdecken

Treppen Massivtreppe mit Tritt- und Setzstufenbelag aus Naturstein

Türen Hauseingangstür als Aluminiumtürelement mit Glaseinsätzen

Außenanlagen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis
an das öffentliche Netz

Ausstattungsmerkmale

Geschosslage 2. Obergeschoss

Wände in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Decken in Wohnräumen überwiegend Verputz mit Anstrich

Fußböden in Wohnräumen überwiegend als Fliesen- oder Laminatbelag

San. Ausstattung Innenliegendes Bad ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch und
WC, Fußboden- und Wandbeläge keramisch, raumhoch gefliest
Die Ausstattung wird als mittel beurteilt.

Fenster Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
überwiegend Rollläden mit Gurtzug

Türen Innentüren als furnierte Standardtüren

Heizung Fußbodenheizung

Warmwasserversorgung vermutlich zentral über Heizung

Elektroinstallation normale Ausstattung

Aufteilung

Erdgeschoss 2 Zimmer mit Küche, Bad, Flur

Kellergeschoss Kellerraum



Flächenangaben

Die Flächenangabe wurde den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung entnommen. Die Maße wurden vor Ort nicht überprüft.

Wohnfläche

rd. 42 qm

Beurteilung der baulichen Anlagen

Die Ausstattung des Wohnungseigentums wird insgesamt als mittel beurteilt. Der bauliche Zustand und der Zustand der haustechnischen Anlagen werden im Wesentlichen als durchschnittlich beurteilt. Das Sondereigentum befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Die Außenfassade, das Dach und die raumbegrenzenden Bauteile zum Keller genügen baujahresbedingt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz.

Bei der Begehung wurden folgende bautechnische Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) festgestellt:

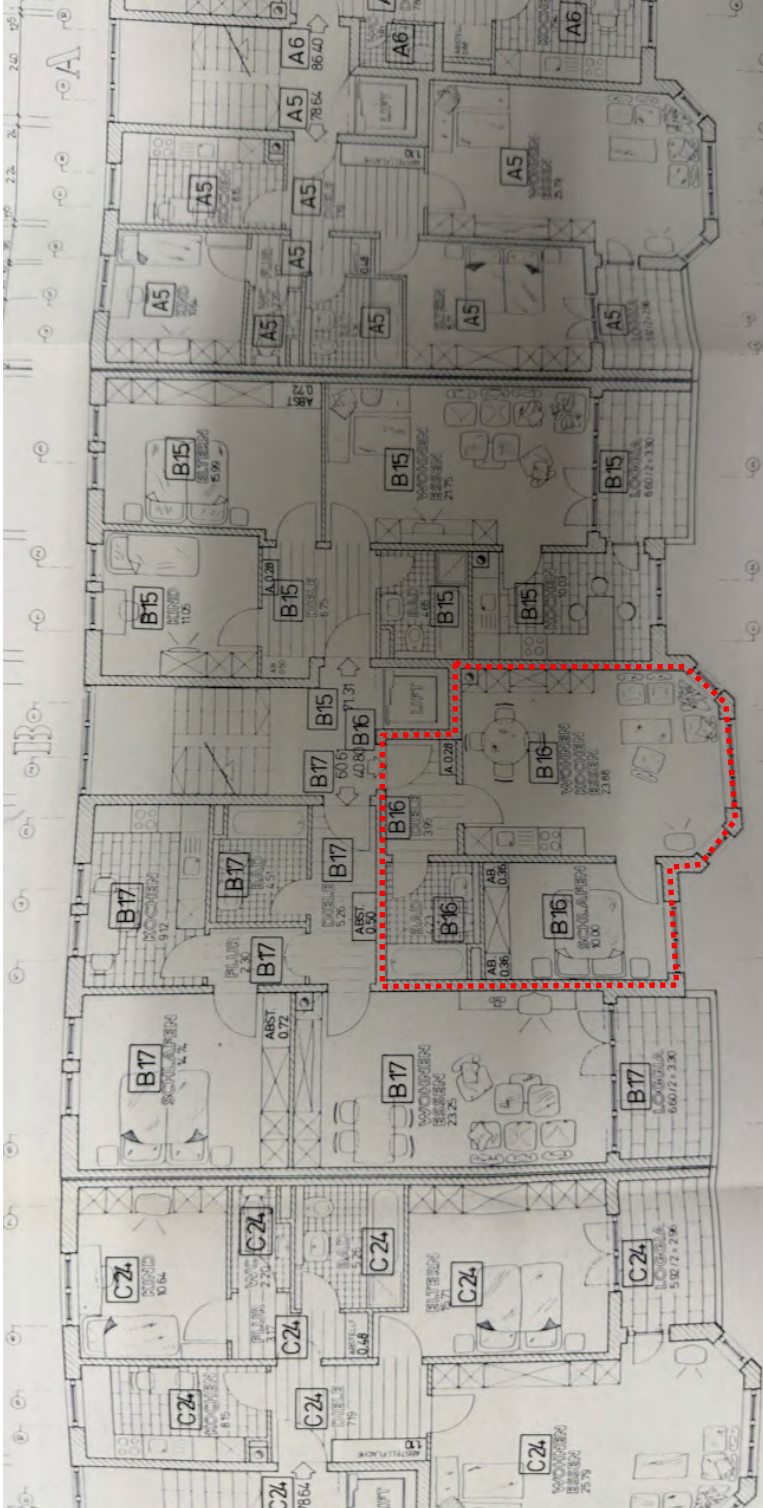
- | | |
|---------|------------------------------------|
| Bad | • Schimmelbefall an Wand und Decke |
| Wohnung | • allgemeiner Renovierungsbedarf |

Die Auswirkungen vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Bauschäden, Baumängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt

Der Werteinfluss durch die beschriebenen bautechnischen Beanstandungen wird auf 5.000 € geschätzt. Die Wertminderung erfolgt nicht in der Höhe der tatsächlichen Kosten, sondern nur um den geschätzten Betrag, um den das Objekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Wert gemindert wird. Die tatsächlichen Kosten können höher sein. Eventuell vorhandene kleinere Schäden und Mängel sind im Ansatz der Instandhaltungskosten und der Restnutzungsdauer enthalten.



2. Obergeschoss (ohne Maßstab)





Kellergeschoss (ohne Maßstab)

