

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Zwangsvorsteigerung  
AZ: K 134/24**

### **Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (25-060GA)**

#### Bewertungsgegenstand

Speicherraum Nr. 8 und Keller Nr. 3

#### Grundstücksangaben

Adresse Branderstraße 36 in 86154 Augsburg, Gemarkung Augsburg,  
Flurstück 4480/8  
Grundstücksgröße 260 m<sup>2</sup>



#### Beschreibung der Lage und der Umgebung

- Makrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Augsburg im Bundesland Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der guten überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als gut beurteilt.
- Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet im Augsburger Stadtteil Oberhausen. Es handelt sich um eine zentrumsnahe, mittlere Wohnlage. Vor Ort konnten keine Immissionen (u. a. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



### Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück Flst. 4480/8 ist ein weitgehend regelmäßig geschnittenes und annähernd ebenes Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Mansardendach errichtet und besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss.

Der bewertungsgegenständliche Speicherraum Nr. 8 befindet sich im nicht ausgebauten Dachgeschoss des Objekts. Die Möglichkeit zum Ausbau als Eigentumswohnung ist gegeben.

### Objektinformationen

Baujahr	ca. 1950
Modernisierungen/Sanierungen	--
Wohnfläche ETW	ca. 49 m <sup>2</sup>
Nutzungssituation	Eigennutzung, nicht vermietet
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	normal
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden
Bauschäden/ Baumängel/ Instandhaltungsstau	Feuchtigkeit im Keller und Dachgeschoss, Dachgeschoss zum Wertermittlungstichtag nicht als Eigentumswohnung ausgebaut, Ausbaurkosten sind zu berücksichtigen



### Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	In der Baugenehmigung vom 06.04.2021 werden folgende Auflagen genannt: Einhaltung Brandschutzkonzept, Dachtritte in verkehrssicherer Ausführung, amtlich geprüfte Entwässerungspläne zum Baubeginn
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Verwalter	Immobilienervice Oswald Hausverwaltungs GmbH Siemensstraße 4 86356 Neusäß
Wohngeld	0,00 €
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung geplant
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass i. S. d. GEG	liegt nicht vor

### **Verkehrswert**

Zum Stichtag 10.03.2025

**60.000 €**

(in Worten: sechzigtausend Euro)

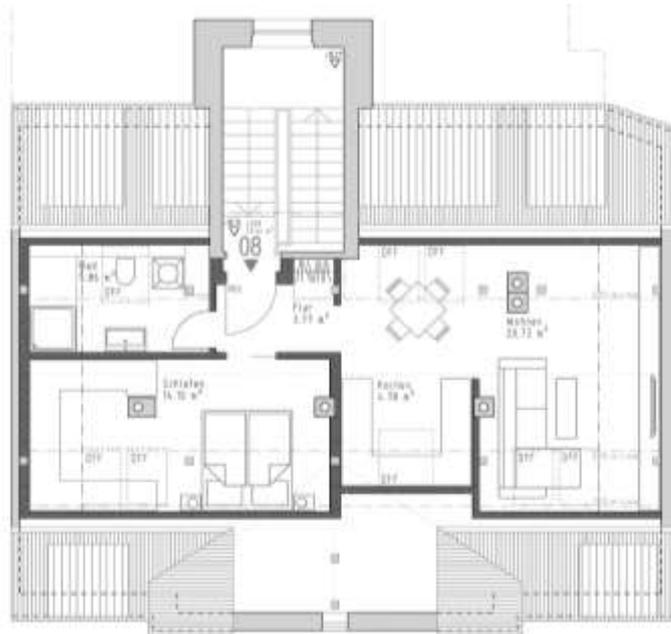
Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden.



## Anlagen

### Bauzeichnungen

#### Grundriss Dachgeschoss (Darstellung: ausgebaut)

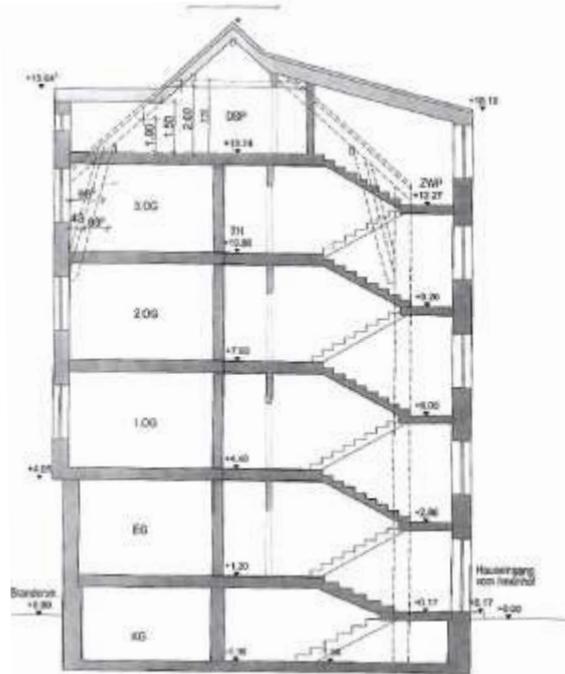


#### Grundriss Kellergeschoss





## Gebäudeschnitt



## Gebäudeansichten





## Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



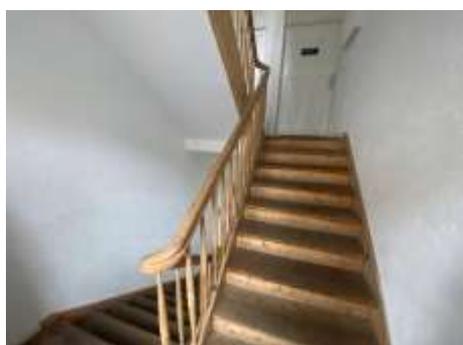
Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



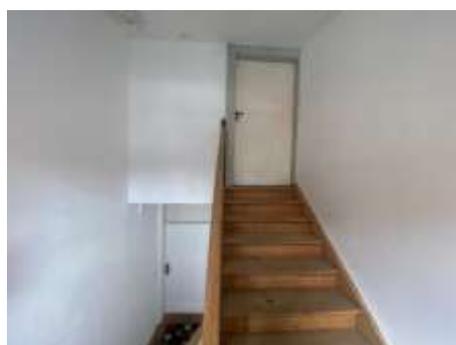
Durchgang Hinterhof (Hauseingang)



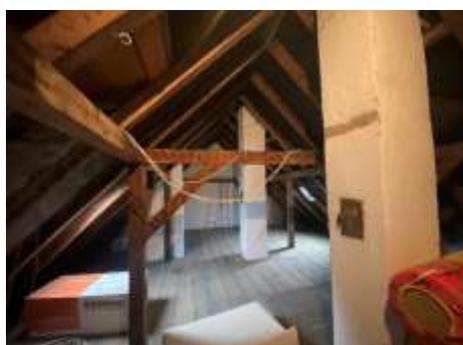
Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Zugang Dachgeschoss



Fläche Dachgeschoss



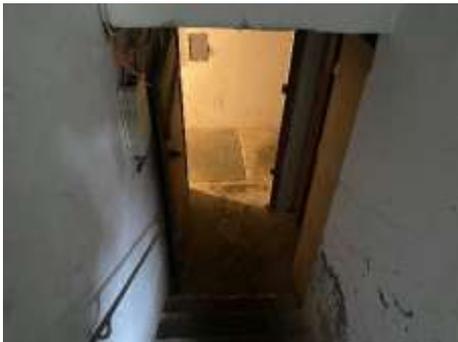
Fläche Dachgeschoss



Baulicher Zustand (exemplarisch)



Baulicher Zustand (exemplarisch)



Zugang Keller



Kellerraum 3



Branderstraße (Blickrichtung Nordwesten)



Branderstraße (Blickrichtung Südosten)