

**Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Zwangsversteigerung  
AZ: K 136/24**

### Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (25-156GA)

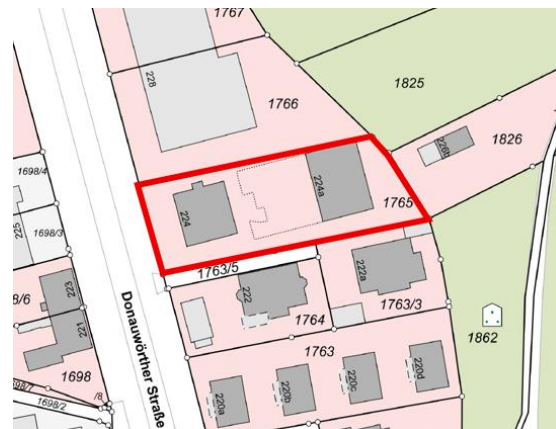
#### Bewertungsgegenstand

Eigentumswohnung Nr. 32 samt Kellerabteil Nr. 32, im 1. Obergeschoss, mit 152/10.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück, Flurnummer 1765, Donauwörther Straße 224 u. 224 a

#### Grundstücksangaben

Adresse 86154 Augsburg, Donauwörther Straße 224 a

Grundstücksgröße 1.700 m<sup>2</sup>, anteilig rd. 26 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 gemischt genutzten Gebiet im Augsburger Stadtteil Oberhausen. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage am Stadtrand von Augsburg. Durch die Lage der Eigentumswohnung im hinteren, von der Straße abgewandten Grundstücksteil (Bauabschnitt Haus Nr. 224 a) sowie der Lage der Wohnung im Gebäude, wirken die Immissionen von der Donauwörther Straße nach sachverständiger Wahrnehmung beim Ortstermin nicht erheblich auf die Wohnung ein.

Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



### Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das bewertungsgegenständliche Flurstück 1765 ist mit einem Mehrfamilienhaus sowie einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut. Die Gebäude wurden gemäß den vorliegenden Informationen im Jahr 1992 in Massivbauweise mit Flachdächern bzw. flach geneigten Satteldächern errichtet. Das Wohn- und Geschäftshaus (Hausnummer 224), mit Erdgeschossladeneinheiten, befindet sich im vorderen Grundstücksbereich an der Donauwörther Straße. Es besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Flachdachabschluss (flachgeneigtes Satteldach). Das Mehrfamilienhaus, in dem sich die gegenständliche Eigentumswohnung befindet, liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich und verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, zwei Obergeschosse sowie ebenfalls einen Flachdachabschluss.

Die Wohneinheit Nr. 32 befindet sich im 1. Obergeschoss und besteht aus einem Zimmer mit Wohn-, Koch-, Essbereich, einem innenliegenden Badezimmer sowie einem Balkon.

### Objektinformationen

Baujahr	1992
Modernisierungen/ Sanierungen	Heizung im Jahr 2024
Wohnfläche ETW	ca. 24 m <sup>2</sup>
Nutzungssituation	Eigennutzung, nicht vermietet
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

### Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	durchschnittlich
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und einfach
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden, nach Renovierung
Bauschäden/ Baumängel/ Instandhaltungstau	Instandhaltungsrückstau vorhanden, unterdurchschnittlicher Zustand der Wohnung Nr. 32



### Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Verwalter	AWV Allgemeine Wohnhaus- Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Geschäftsbesorgungs KG, Tumblingerstraße 23, 80337 München
Wohngeld	mtl. 145,61 €
Mieter und Pächter	nicht vorhanden, Eigennutzung
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, Eigennutzung
Gewerbebetrieb	nicht vorhanden, reine Wohnnutzung
Maschinen und Betriebseinrichtungen	nicht vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht vorhanden
Energieausweis bzw. Energiepass i. S. d. GEG	Energieausweis vom 06.03.2018 liegt vor

### **Verkehrswert**

Zum Stichtag 08.05.2025

**87.000 €**

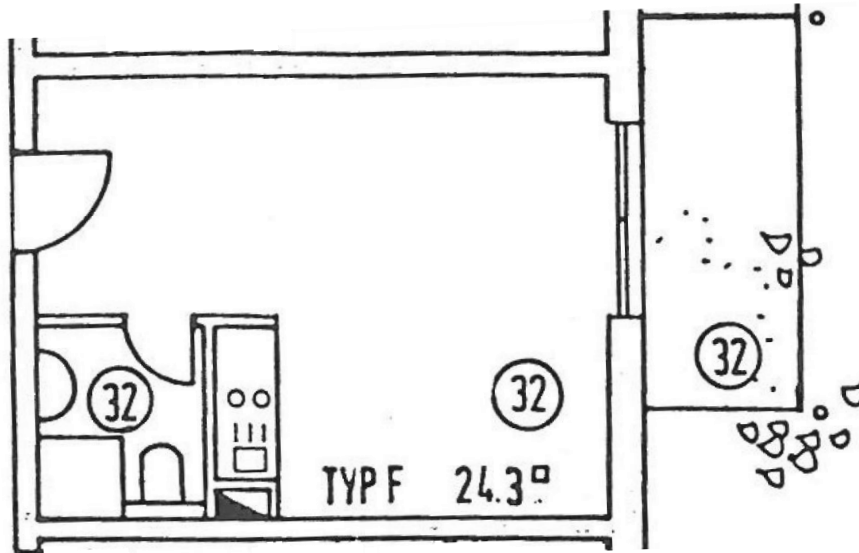
(in Worten: siebenundachtzigtausend Euro)

Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden. Der vorhandenen Küchenzeile wird zum Wertermittlungsstichtag kein Wert mehr beigemessen.



## Anlagen

Grundriss 1. Obergeschoss Wohnung Nr. 32





## Fotodokumentation



Straßenansicht Vordergebäude  
Hs. Nr. 224 von Südwesten



Hofansicht Vordergebäude  
Hs. Nr. 224 von Nordosten



Ansicht Rückgebäude Hs. Nr. 224 a  
von Nordwesten



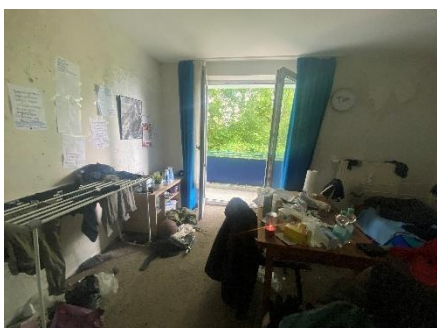
Gartenansicht Rückgebäude  
Hs. Nr. 224 a von Südosten



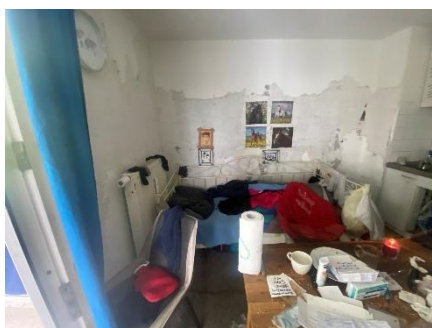
Eingangsbereich Hs. Nr. 224 a



Treppenhaus / Flur Hs. Nr. 224 a

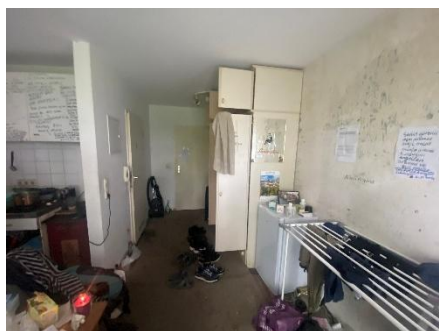


Wohnung Nr. 32, Wohn- / Esszimmer  
mit Kochnische



Wohnung Nr. 32, Wohn- / Esszimmer  
mit Kochnische





Wohnung Nr. 32, Wohn- / Esszimmer mit Kochnische



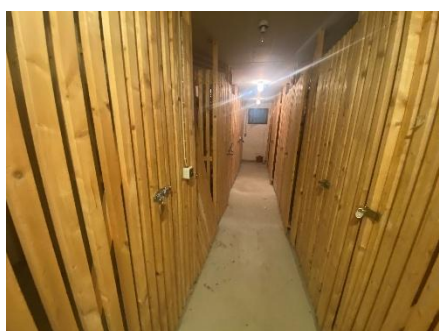
Wohnung Nr. 32, Küchenzeile



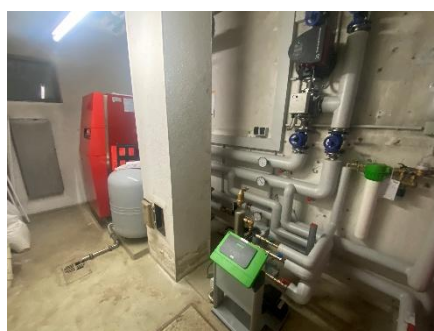
Wohnung Nr. 32, Bad



Wohnung Nr. 32, Balkon



Bewohnerkeller, exemplarisch



Heizraum



Hausanschlussraum (Gas, Wasser, Strom)



Donauwörther Straße, Blickrichtung Norden