

Kurzbeschreibung
zum Gutachten vom 23. Oktober 2025 im Verfahren des
Amtsgericht Augsburg - Vollstreckungsgericht - (Az.: K 137/24)



Anschrift:	Egerstraße 27, 86356 Neusäß
Grundstück:	Wohnungseigentum SE-Nr. 78 (11,20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 78 bezeichnet) Tiefgaragenstellplatz SE-Nr. 68 (1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück-Nr. 368/4, 367/20 und 367/23, Gemarkung Neusäß, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 68 bezeichnet)
Objektbeschreibung:	3-Zimmer Wohnung, 3. OG links
Raumaufteilung:	siehe Kurzbeschreibung Seite 5
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 90 m ² Wohnfläche
Nutzung:	Das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 wird zum Wertermittlungsstichtag durch den Miteigentümer genutzt.

Hinweis:

Es konnte nur das Gemeinschaftseigentum in den frei zugänglichen Bereichen (Treppenhause, Kellerbereich und Gemeinschaftsräume) und die Tiefgarage nebst Tiefgaragenstellplatz SE.Nr. 68 des Gebäudes „Egerstraße 27“ besichtigt werden. Ein Zugang zu dem gegenständlichen Wohnungseigentum SE-Nr. 78 war zu den Ortsterminen nicht möglich.

Verkehrswert Wohnungseigentum SE-Nr. 78: 305.000 €

Verkehrswert Teileigentum SE-Nr. 68: 16.000 €

Gebäudeausstattung

Vorbemerkung

Wie bereits dargestellt wurde, ist keine Innenbesichtigung vom Wohnungseigentum SE-Nr. 78 erfolgt. Die nachfolgende Beschreibung der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt daher nur in stark vereinfachter Form und beschränkt sich im Wesentlichen auf die vorliegenden Planunterlagen, Erfahrungswerte des Unterzeichners zu üblicherweise bei Wohnanlagen der vorliegenden Art vorzufindenden Ausstattungsmerkmalen.

Wie bereits dargestellt wurde, ist ist darauf hinzuweisen, dass das Wohnungseigentum SE-Nr. 78 nicht von innen besichtigt werden konnte, weshalb die von der Miteigentümerin bereit gestellten Informationen und Bildmaterialien (siehe Anlage 4) mit einbezogen wurde.

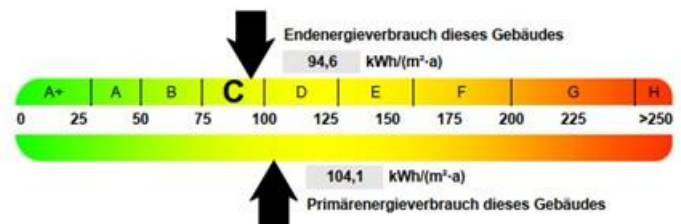
Fassadengestaltung:	mehrlagiger Rauputz, mit Dispersionsfarbe gestrichen; Dachgeschoss mit wärmegeprägten Asbestzementplatten verkleidet
Geschosstreppe:	gegenläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodesten und Filzbelag, farbig gestrichenes Stahlstabgeländer und Stahlhandlauf
Gebäudeeingang:	Holzrahmentür mit mehrteiliger Glasfüllung und fest verglastem Seitenteil, Türgriffe aus Kunststoff
Fenster / Fenstertüren:	weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-Scheiben-Verglasung, Dreh- und Kippbeschläge, Fenstergriffe vmtl. aus Kunststoff, vmtl. Kunststoffrollläden mit manuell bedienbarem Textilgurtzug in den Wohnungen
Heizunginstallation:	Gas-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung mit Warmwasservorratsbehälter

Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftigentums

Baujahr:	1982
Modernisierung / Sanierung:	2022 Fenster 2018 Aufzug
architektonische Gestaltung:	standardisierte Architektur einer Wohnanlage der 1980er Jahre
Baukonstruktion:	baujahrstypisch, standardisierte Bauweise
Schalldämmung:	dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bautechnik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur mit starken Einschränkungen entsprechend (Trittschall!)

Gesamtbeurteilung und Erhaltungszustand des Gemeinschaftigentums (Fortsetzung)

Wärmedämmung:	trotz erneuerter Fenster dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Stand der Bau-technik bzw. den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nur noch eingeschränkt gerecht werdend
Daten Energieausweis:	Ausstellungsdatum 12.12.2017: Energieverbrauch von 94,6 kWh/(m ² a)



Erhaltungszustand:	insgesamt durchschnittlich
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten, soweit ersichtlich und/oder bekannt

Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums

Innentüren:	lt. Baubeschreibung und Bilddokumentation: weiße Röhrenspantüren mit Edelstahltürgriffen in Stahlzargen
Bodenbeläge:	lt. Bilddokumentation der Miteigentümerin: Sanitärräume und Diele mit keramischem Fliesenbelag, ansonsten Laminat
Wand- / Deckenbehandlung:	lt. Baubeschreibung: verputzt und gestrichen, Sanitärräume 1,40 m bis raumhoch gefliest
Sanitärausstattung:	lt. Bilddokumentation der Miteigentümerin: WC-Raum, bestehend aus Hängeklosett mit Unterputzspülkasten und Handwaschbecken; Bad, bestehend aus Badewanne, Dusche und Waschbecken ⇒ Ausstattung lt. Miteigentümerin im Jahr 2010 modernisiert
Heizversorgung:	zentral, Wärmeabgabe vmtl. über Stahlradiatoren
Warmwasserversorgung:	zentral

Wesentliche Merkmale des Wohnungseigentums (Fortsetzung)

Elektroinstallation:	Annahme: baujahrstypisch, mit einer ausreichenden Anzahl von Brennstellen, Steckdosen und Telefonanschlüssen und FI-Absicherung
Ausstattungsqualität:	Annahme: durchschnittlicher Ausstattungsstandard aus 1982, teilweise Sanierung ca. 2010
Raumaufteilung:	insgesamt weitgehend sinnvolle Raumaufteilung, infolge der Wohnungsgröße für eine Kleinfamilie geeignet
Ausrichtung / Belichtung:	in Nord- und Südrichtung; keine natürliche Belichtung in der Diele sowie dem WC und Bad ⇒ insgesamt leicht unterdurchschnittlich
Aussichtslage:	von der umliegenden Wohnbebauung geprägt, aufgelockert durch den begrünten Innenhof
Erhaltungszustand:	Annahme: durchschnittlich Aussichtslage: von der umliegenden Wohnbebauung geprägt, aufgelockert durch den begrünten Innenhof
Baumängel/-schäden:	Annahme: keine nennenswerten

Verwalterdaten

Höhe der Instandhaltungsrücklage:	nach den vorliegenden Unterlagen der Hausverwaltung war zum 31.12.2024 eine (anteilige) Instandhaltungsrücklage in Höhe von anteilig rd. 4.400 € für die Wohnung und für den TG-Stellplatz von rd. 200 € vorhanden
Sonstiges:	Als Besonderheit ist darauf hinzuweisen, dass für die Fenster (anteilig rd. 1.700 € zum 31.12.2024) und den Aufzug (insgesamt rd. 21.000 € zum 31.12.2024) jeweils eine eigene Instandhaltungsrücklage vorhanden ist bzw. geführt wird

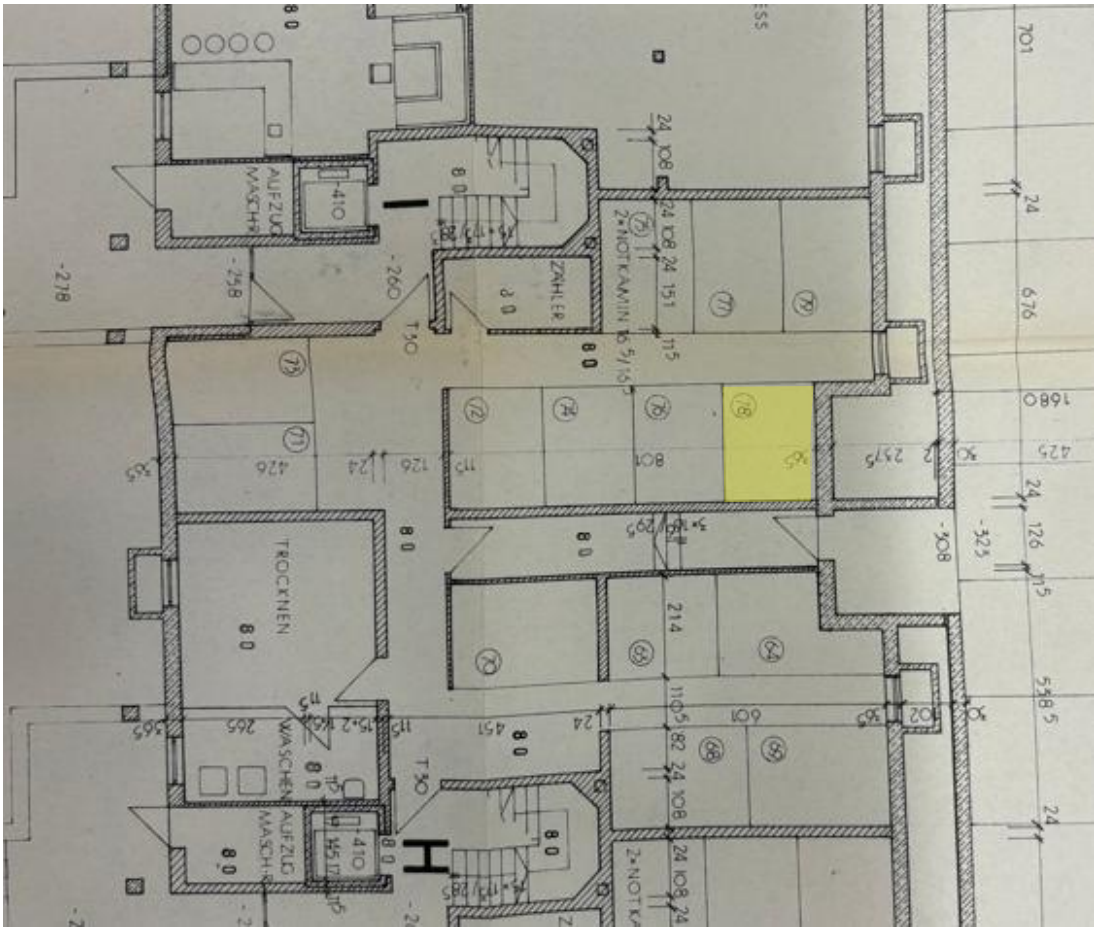
Erhaltungszustand und Beurteilung des TG-Stellplatzes

Baujahr:	1982
Modernisierung/Sanierung:	2022 Tiefgaragentor erneuert
Zufahrt:	Zufahrt über die Egerstraße als betonierte Rampe; elektrisches Kunststoff-Sektionaltor, mit Fernbedienung
Lage:	im nördlichen Bereich der Tiefgarage

Erhaltungszustand und Beurteilung des TG-Stellplatzes (Fortsetzung)

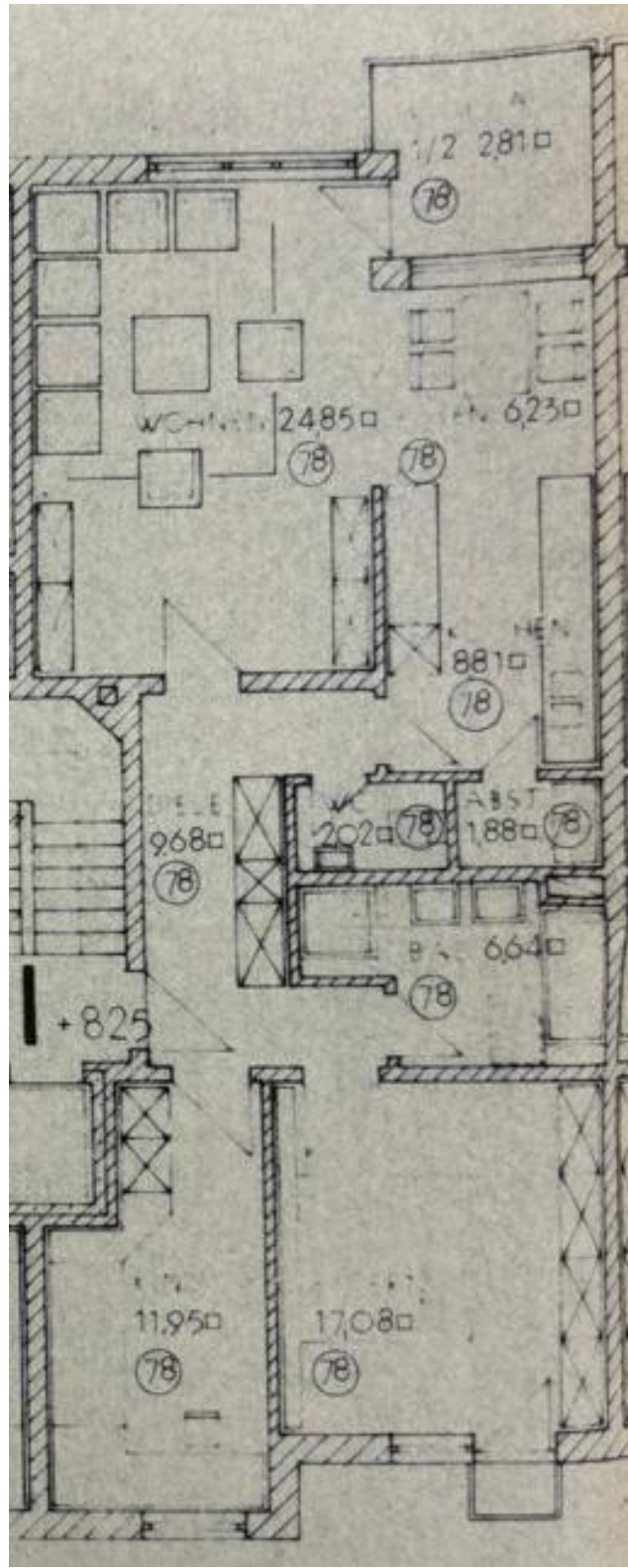
Stellplatz:	ohne Markierung als Begrenzung, auf der linken Seite begrenzt durch Pfosten
Ausstattung:	durchschnittlich
Erhaltungszustand:	durchschnittlich
Instandhaltungstau und Baumängel/-schäden:	keine nennenswerten

Bauplanunterlagen, ohne Maßstab



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – Kellergeschoss

Bauplanunterlagen, ohne Maßstab (Fortsetzung)



Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan – 3. OG

Bilddokumentation



Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Norden

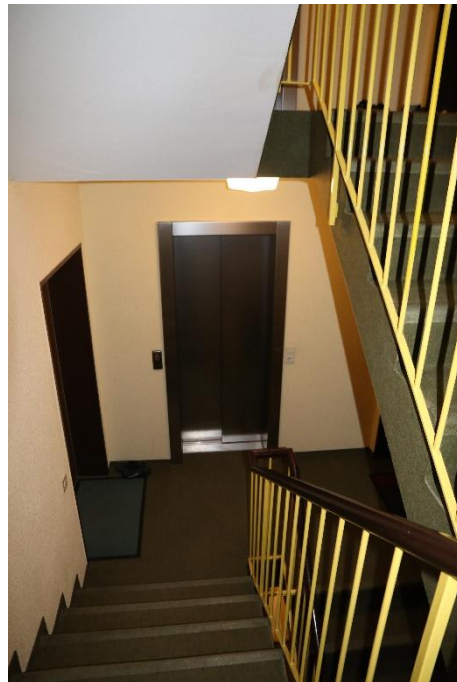


Außenansicht: Mehrfamilienhaus von Süden (roter Pfeil = Lage der zu bewertenden Wohnung)

Bilddokumentation



Innenansicht: TG-Stellplatz



Innenansicht: Wohnungstür und Treppenhaus der Wohnanlage

Bilddokumentation von der Miteigentümerin (Fortsetzung)



Innenansicht: Bad



Innenansicht: Bad und WC

Bilddokumentation von der Miteigentümerin (Fortsetzung)



Innenansicht: Bad



Innenansicht: Diele und Tür zum WC

