

## Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576

Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg

---

- Angaben zum Objekt:**
- ⇒ 1) Eigentumswohnung Nr. 7
  - ⇒ 2) Keller Nr. 7
  - ⇒ Schertlinstraße 46 in 86159 Augsburg
  - ⇒ Wohnanlage mit ca. 8 Wohnungen
  - ⇒ Baujahr ca. 1915
  - ⇒ umfassende Modernisierung und Umwandlung in WEG-Eigentum ca. 2006 erfolgt
  - ⇒ Grundstück mit Flur-Nr. 5305/2 der Gemarkung Augsburg mit 780 m<sup>2</sup>
  - ⇒ baujahrstypisches äußeres Erscheinungsbild
  - ⇒ der Wohnung Nr. 7 zugeordnet 111,54/1.000 Miteigentumsanteile
  - ⇒ dem Keller Nr. 7 zugeordnet 1/1.000 Miteigentumsanteil
  - ⇒ Wohnfläche ca. 82,53 m<sup>2</sup>
- Lage des Objekts:**
- ⇒ im Stadtbezirk Hochfeld
  - ⇒ in einem zu Wohnzwecken genutzten Umfeld
  - ⇒ Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf im Gehbereich
  - ⇒ öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
  - ⇒ gute Anbindung ans Straßenverkehrssystem
  - ⇒ insgesamt durchschnittliche Lagegegebenheiten
- Gemeinschaftseigentum/Gebäude:**
- ⇒ in zur Bauzeit einfacher Bauweise errichtet
  - ⇒ nördliches Wohnhaus in einer größeren Hauszeile
  - ⇒ Satteldach über 2 Geschosse
  - ⇒ einfache Mauerwerks-/Betonbauweise
  - ⇒ betonierte Keller (bauzeitlich mit grobkörnigem Beton)
  - ⇒ massive Decke über EG, über EG vermutlich Holzbalkendecken
  - ⇒ Außen- und Innenwände aus verputzten Ziegeln
  - ⇒ Sockel- und westliches Kellermauerwerk nachträglich außenseitig gedämmt
  - ⇒ 3- bis 4-geschossiger unterkellerte Baukörper mit ausgebautem Dach (mit 1. und 2. Dachgeschoss)
  - ⇒ ohne Aufzugsanlagen
  - ⇒ durchschnittlicher Zustand des Gemeinschaftseigentums
  - ⇒ keine Barrierefreiheit
- Wohnung Nr. 7:**
- ⇒ 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (3. OG) links und Dachspitz
  - ⇒ mit Orientierung zur West- und Ostseite
  - ⇒ Diele, Badezimmer, Wohn/Koch/Essbereich, Schlafen und Galerie im 2. Dachgeschoss (über interne Treppe erreichbar)
  - ⇒ gut nutzbarer Grundriss
  - ⇒ vermutlich durchschnittliche Ausstattung aus der Zeit der Modernisierung
  - ⇒ zentrale Heizungsversorgung
  - ⇒ Wärmeabgabe vermutlich über Plattenheizkörper
  - ⇒ Elektroausstattung und Sanitärausstattung vermutlich aus der Zeit der Modernisierung
  - ⇒ vermutlich durchschnittlicher Erhaltungszustand

## Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576

Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg

---

- Keller Nr. 7:**
- ⇒ einfaches Kellerabteil im nordöstlichen Gebäudeeck
  - ⇒ ca. 1 m x 3 m mit Holzlattenabtrennung
  - ⇒ vermutlich mit Licht-/Stromanschluss
- Nutzung:**
- ⇒ soweit recherchierbar gewesen vermietete Wohnung
  - ⇒ Angaben über die Miethöhe etc. sind nicht bekannt
  - ⇒ Hausgeld für die Wohnung ca. 185,-- € monatlich
  - ⇒ die Rücklagen der Eigentümergemeinschaft betragen zum Ende des Jahres 2020 für das Wohngebäude ca. 4.500,-- €
  - ⇒ nach Angabe der Hausverwaltung ist derzeit die Erhebung einer Sonderumlage nicht beabsichtigt
- Besonderheiten:**
- ⇒ ein Energieausweis liegt nicht vor (im vorliegendem Fall nicht erforderlich)
  - ⇒ es ist von einfachen energetischen Gegebenheiten auszugehen
  - ⇒ das Gebäude der Schertlinstraße 46 unterliegt einem Ensemble-Schutz nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz Art. 1 Abs. 3
  - ⇒ eine Innenbesichtigung der Wohnung war nicht möglich (infolge der Unwägbarkeiten des Innenzustands der Wohnung wurde ein pauschaler Abschlag in Höhe von 5 % vom rechnerisch ermittelten Wert vorgenommen)
- Verkehrs-/Marktwert:**
- |                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Wohnungseigentum Nr. 7</b> | <b>295.000,-- €</b> (Stichtag 20.07.2021) |
| <b>Keller Nr. 7</b>           | <b>5.000,-- €</b>                         |

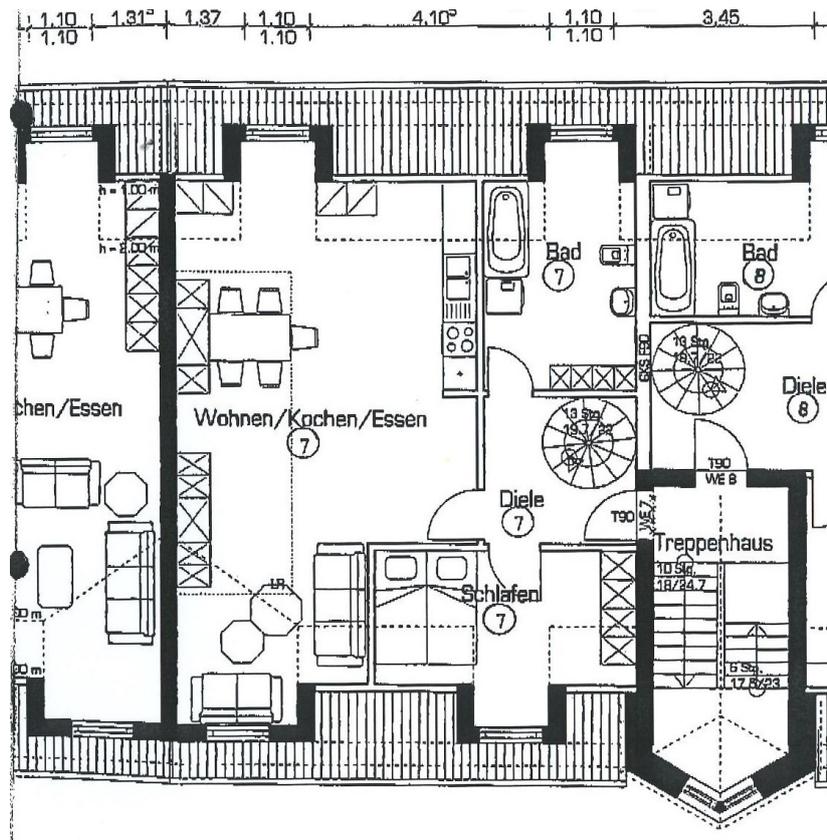
---

**Dipl.-Ing. FH Architekt / Betriebswirt Andreas Kalus**

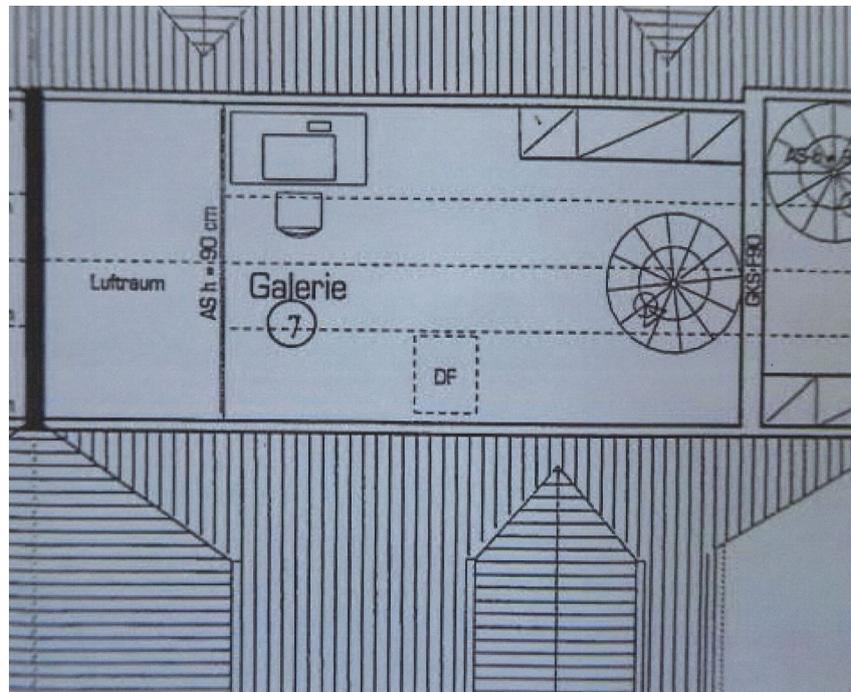
Karlstraße 17 • 86150 Augsburg • Telefon (08 21) 79 09 72-0 • Fax (08 21) 79 09 72-77  
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Industrie- und Handelskammer Schwaben  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken [www.kalus.de](http://www.kalus.de)

---

**Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576**  
**Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg**



**Wohnung Nr. 7 im Dachgeschoss (3. OG links) - ohne Maßstab -**

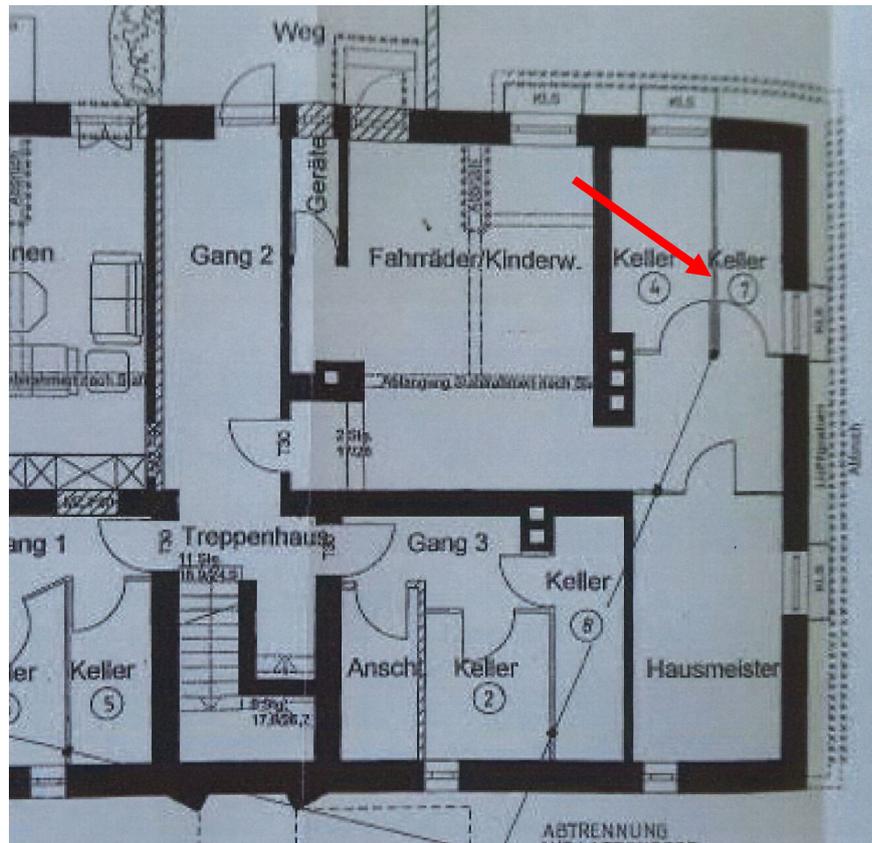


**Wohnung Nr. 7 im Dachspitz - ohne Maßstab -**

**Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576**

**Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg**

---



**Keller Nr. 7**

## Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576

Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg

---



Blick auf die Wohnanlage



Blick auf die Wohnanlage

**Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576**  
**Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg**

---



Blick auf die Wohnanlage



Gebäudeeingang

**Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576**  
**Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg**

---



Gebäudeeingang



Treppenhaus

**Kurzbeschreibung zum Gutachten W 21-2576**  
**Aktenzeichen: K 145/20 im Zwangsversteigerungsverfahren für das Amtsgericht Augsburg**

---



Treppenhaus



Eingang DG links zur Wohnung Nr. 7