

Objektbeschreibung:

Drei TG-Stellplätze laut Aufteilungsplan (ATP):

Die betreffenden TG-Stellplätze zu **A)** bis **C)** lt. ATP Nr. **10, 17, 18** befinden sich gem. dem ATP in der Tiefgarage der Wohnanlage Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c und 42 in 86167 Augsburg:

A) ATP Nr. 10

(= 2,9 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten TG-Stellplatz).

Laut dem ATP und soweit im Ortstermin ersichtlich, handelt es sich um einen Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage. Ausgehend von der Zu- bzw. Ausfahrt ist es der dritte Stellplatz der nordwestlich gelegenen Stellplatzreihe, im Gebäude mit der Nummer 3 (abweichend der Bezifferung lt. ATP Nr. 10) gekennzeichnet (s. a. Aufteilungsplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

B) ATP Nr. 17

(= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten TG-Stellplatz).

Laut dem ATP und soweit im Ortstermin ersichtlich, handelt es sich um einen Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage. Ausgehend von der Zu- bzw. Ausfahrt ist es der drittletzte Stellplatz der südöstlich gelegenen Stellplatzreihe – im Gebäude ebenso wie im ATP – mit der Nummer 17 gekennzeichnet (s. a. Aufteilungsplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

B) ATP Nr. 18

(= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten TG-Stellplatz).

Laut dem ATP und soweit im Ortstermin ersichtlich, handelt es sich um einen Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage. Ausgehend von der Zu- bzw. Ausfahrt ist es der viertletzte Stellplatz der südöstlich gelegenen Stellplatzreihe – im Gebäude ebenso wie im ATP – mit der Nummer 18 gekennzeichnet (s. a. Aufteilungsplan im Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Die bauliche Gesamtanlage des grundbuchlich vereinigten Grundstücks Flst Nrn. 184, 186 und 187 umfasst, soweit bekannt und lt. Teilungserklärung vom 3. Juni 1971, 50 Wohneigentums- und 36 Teileigentumsrechte.

Die eingeschossig angelegte Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss des Baukörpers der Hausnummern 40a, 40b und 40c und erstreckt sich darüber hinaus bis an die südöstliche Grundstücksgrenze als hervorstehender Baukörper mit begrüntem Flachdach. Die Zu- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Brunnenstraße, über eine von Wohngeschossen des Gebäudeteils Hsnr. 38 überbauten Zufahrt zu einem der TG vorgelagerten Garagenhof.

In dem, durch ein elektrisch steuerbares Kipptor abschließbaren Tiefgaragenbereich dieser Ebene, in welchem sich die bewertungsgegenständlichen drei Pkw-Abstellplätze befinden, positionieren sich gemäß ATP 30 von insgesamt 36 Kfz-Stellplätzen. Weitere 4 Garagen sind im Gebäudeteil der Hsnr. 40 auf selbiger Geschoss-Ebene angelegt, zwei zusätzliche Stellplätze, lt. ATP Nr. 35 und 36, in Form von überdachten Außenstellplätzen, befinden sich in einem Carport an der südwestlichen Außenfassade der Sammelgarage.

Lage: Brunnenstraße 38, 40, 40a, 40b, 40c, 42 | 86167 Augsburg

Detailangaben:

Baujahr: Ca. 1972; Tiefgaragensanierung 2024

Nutzflächen:

ATP Nr. 10: rd. 20 m² Nutzfläche (lt. ATP ca. 3,5 m x 5,60 m)

ATP Nr. 17: rd. 13 m² Nutzfläche (lt. ATP ca. 2,6 m x 5,0 m)

ATP Nr. 18: rd. 13 m² Nutzfläche (lt. ATP ca. 2,6 m x 5,0 m)

Baubeschreibung: Auf die Baubeschreibung aus der Teilungserklärung wird verwiesen (siehe Anlage teil am Ende des Gutachtens)

Baubeschreibung - soweit ersichtlich sowie tlw. der vorliegenden TE, dem ATP und der Baubeschreibung -

Bauliche Anlage Die bauliche Gesamtanlage des grundbuchlich vereinigten Grundstücks der Flurstücke Nrn. 184, 186 und 187 umfasst soweit bekannt und lt. Teilungserklärung vom 3. Juni 1971, 50 Wohneigentums- und 36 Teileigentumsrechte.

Die eingeschossig angelegte Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss des Baukörpers der Hausnummern 40a, 40b und 40c und erstreckt sich darüber hinaus bis an die südöstliche Grundstücksgrenze als hervorstehender Baukörperteil mit begrüntem Flachdach. Die Zu- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der / zur Brunnenstraße, durch eine von Wohngeschossen des Gebäudeteils Hsnr. 38 überbaute Zufahrt, in einen der TG vorgelagerten Garagenhof.

In dem, durch ein elektrisch steuerbares Kipptor, abschließbaren Tiefgaragenbereich dieser Ebene, in welchem sich die bewertungsgegenständlichen drei Pkw-Abstellplätze befinden, positionieren sich gemäß dem ATP 30 von insgesamt 36 Kfz-Stellplätzen. Anmerkung: Entgegen der Ausführungen „Bauausführung der Baubeschreibung“, Ziffer III als Anlage zur TE, sind die Stellplätze nicht als einzelne Garagen mit einem separaten Abschlussstor ausgeführt.

Weitere 4 Garagen sind im Gebäudeteil der Hsnr. 40 auf selbiger Geschossebene angelegt, zwei zusätzliche Stellplätze, lt. ATP Nr. 35 und 36, in Form von überdachten Außenstellplätzen befinden sich in einem Carport an der südwestlichen Außenfassade der Sammelgarage.

Außenanlagen Zufahrt zum Garagenhof sowie Tiefgarageneinfahrt bzw. Ausfahrt asphaltiert. Die Außenanlagen machen einen dem Alter entsprechenden durchschnittlichen Eindruck.

Drei TG-Stellplätze zu A) bis C) im ATP Nr. 10, Nr. 17 und Nr. 18

Lage und Gliederung der Stellplätze Soweit beim Ortstermin ersichtlich und laut den Angaben des ATP, befinden sich die drei gegenständlichen Stellplätze in der Sammelgarage im UG des Baukörpers der Wohnanlage mit den Hausnummern 40a, 40b und 40c.

Der Stellplatz zu **A)** lt. ATP Nr. 10 positioniert sich in der Nähe des Ein- und Ausfahrtsbereichs, als dritter Stellplatz auf der nordwestlich gelegenen Stellplatzreihe, im Gebäude mit der Nummer 3 (abweichend der Bezifferung im ATP) gekennzeichnet. Die Stellplätze lt. ATP Nr. 17 und Nr. 18 liegen nebeneinander im hinteren Bereich der Tiefgarage der südöstlich gelegenen Stellplatzreihe.

Unmittelbar südwestlich von Bewertungsobjekt zu A), lt. ATP Nr. 10 positioniert sich ein weiterer Stellplatz. Die beiden Kfz-Stellplätze sind umrahmt von Gebäudebauteilen (Massivwand, Betonstütze), eine zusätzliche Trennwand zwischen beiden Stellplätzen ist nicht vorhanden.

Die direkt nebeneinander liegenden Stellplätze zu B), lt. ATP Nr. 17 und zu C), lt. ATP Nr. 18 befinden sich in einer räumlich weitgehend offen angelegten Stellplatzreihe. Zwischen Stellplatzgrenze und Fahrgasse positioniert sich bei beiden Bewertungsobjekten jeweils lediglich eine Betonstütze.

Ausstattung

Tiefgarage, soweit bekannt, vermutlich in Stahl-Beton-Bauweise

Böden

Soweit ersichtlich und bekannt – Betonboden, Abgrenzung der Stellplätze durch Boden-Markierung (südöstlich gelegene Stellplatzreihe) und durch Wandscheiben in Zweier-Rhythmus-Teilung (nordwestlich gelegene Stellplatzreihe)

Wände

Nicht genau bekannt, vmtl. Beton- oder/ und Mauerwerk

Zufahrtstor

Schwingtoranlage mit Elektroantrieb und seitlicher Schlupftüre

Ausstattungsstandard

Insgesamt zweckmäßige und baujahrestypische Ausstattung

Nebengebäude

Außer der baulichen Gesamtanlage (Wohnanlage nebst Sammelgarage einschl. Carport im Garagenhof) waren auf dem Grundstück keine weiteren Gebäude ersichtlich.

Zustand der baulichen Anlagen

Die bewertungsgegenständlichen Flächen (Innenraum) der Tiefgarage zeigten zum Zeitpunkt der Besichtigung einen weitgehend baujahresgemäßen Zustand mit altersgemäßen Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen. Der Anstrich der Wand- und Sockeloberflächen sowie der Stützen – und Deckenflächen war erneuert. Laut der Hausverwaltung erfolgte im Jahr 2024 eine Sanierung der Tiefgarage.

Hausverwaltung

Es besteht eine Hausverwaltung im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG). Nähere Angaben zum Hausverwalter (Firma, Adresse etc.) gehen der Auftraggeberin mit gesondertem Schreiben zu.

Wirtschaftliche Eckdaten laut Auskunft der WEG-Verwaltung zum Zeitpunkt der Bewertung:

Instandhaltungsrücklage:

Laut schriftlicher Auskunft der WEG-Verwaltung wurde die Tiefgarage im Jahr 2024 saniert. Mittelfristig sind folgende Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum vorgesehen: Dachflächensanierung der Häuser Nr. 40 a–c, Sanierung der Laubengänge am Haus Nr. 42, Fassadensanierung einschließlich der Balkone der Wohnanlage sowie der Austausch der Treppenhausfenster. Hierfür ist eine Sonderumlage geplant, deren Höhe ist laut Auskunft der Hausverwaltung derzeit noch nicht abschätzbar.

Die Höhe der anteiligen Instandhaltungsrücklagen für die Tiefgaragenstellplätze beträgt zum 31.12.2024:

- für ATP Nr. 10: 787,43 €
- für ATP Nr. 17 und 18: jeweils 570,20 €
- für die gesamte WEG der Gebäude: 271.522,86 €
- für den Aufzug der WEG: 3.631,89 €

Das monatliche Hausgeld beträgt für den Tiefgaragenstellplatz ATP Nr. 10 31,00 € sowie für die Tiefgaragenstellplätze ATP Nr. 17 und 18 jeweils 25,00 €

Laut Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters bestanden zum 18.03.2025 offene Forderungen der Eigentümergeinschaft in Bezug auf die genannten Bewertungsobjekte in Höhe von insgesamt 2.046,01 €.

Wichtiger Hinweis:

Die vorstehenden Angaben macht der Sachverständige auf Grundlage der Angaben der WEG-Verwaltung. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernommen. Ein Verwerter dieses Gutachtens hat sich ggf. über den Stand der Dinge selbst zu vergewissern. Sonderumlagen für Instandhaltungs-Maßnahmen, die ggf. bereits beschlossen sind, deren Höhe und Zahlungs-Zeitpunkt der Aufwendungen heute aber noch nicht bekannt sind, wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Verkehrswerte

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>A) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 10</p> <p>(= 2,9 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichneten TG-Stellplatz).</p> | <p>Verkehrswert</p> <p>rd. 17.500 €</p> <p>(i. W.: siebzehntausendfünfhundert Euro)</p> |
| <p>B) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 17</p> <p>(= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten TG-Stellplatz).</p> | <p>Verkehrswert</p> <p>rd. 15.000 €</p> <p>(i. W.: fünfzehntausend Euro)</p> |
| <p>C) TG-Stellplatz lt. ATP Nr. 18</p> <p>(= 2,1 / 1.000 Miteigentumsanteile am vereinigten Grundstück der Flurstücke 184, 186 und 187, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichneten TG-Stellplatz).</p> | <p>Verkehrswert</p> <p>rd. 15.000 €</p> <p>(i. W.: fünfzehntausend Euro)</p> |

Objektfotos



Blick in die Brunnenstraße aus Richtung NW auf Wohnkomplex, hier Gebäudeteil Hausnr. 38, 40 u. 42



Durchfahrt durch Gebäudeteil Hsnr. 38 von der Brunnenstraße zum Garagenhof



Garagenhof mit Zufahrt in die Sammelgarage ...



... TG- Innenraum, im Hintergrund Ein- /Ausfahrt



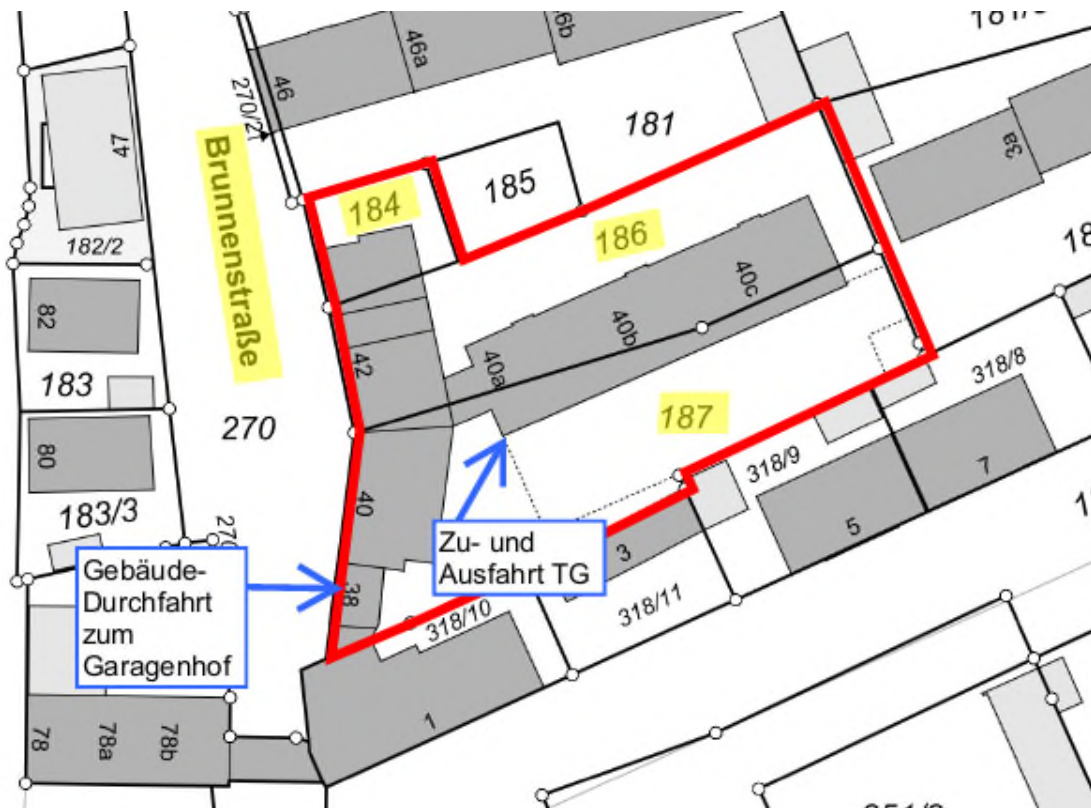
TG-Stellplatz zu A) i. ATP Nr. 10, abweichend von Nummerierung im ATP am Gebäude mit Nr. 3 gekennzeichnet



TG-Stellplatz zu B) i. ATP Nr. 17 und zu C) i. ATP Nr. 18

Ausschnitt aus Lageplan

Lage der Sammelgarage (Verkleinerung, zur Maßentnahme nicht geeignet!)



Ausschnitt aus Grundriss Kellergeschoss

Lage der Bewertungsobjekte (Verkleinerung, zur Maßentnahme nicht geeignet!)

