

Objektbeschreibung:

2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss

(=6,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 1022/10, Steinerne Furt 3 und Stettiner Str. 3, 2 Wohnhochhäuser, Hofraum, Grünanlage verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 4 bezeichnet.)

im Aufteilungsplan (ATP) mit **Nr. 4** bezeichnet

bestehend aus:

Flur, innenliegendes Bad/WC, Wohnraum (als Durchgangszimmer) mit Kochnische, Schlafzimmer und Loggia

Der Wohnung ist lt. Teilungserklärung ein Speicherabteil im Dachgeschoss, ebenfalls mit Nr. 4 bezeichnet, zugeordnet. Mit der Bewilligung vom 03.11.1971 (Nachtrag zum seinerzeitigen Kaufvertrag vom 19.02.1970) wurde der Bewertungswohnung **das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 15** zugeordnet (Anmerkung: Die Lokalisierung des Stellplatzes erfolgte im Ortstermin seitens der Mieterin, Planunterlagen mit einer grafischen Lagebestimmung lagen innerhalb der Unterlagen der Grundakte nicht vor).

Auf dem **Grundstück Flst 1022/10** bilden zwei als Einzelgebäude errichtete Wohnhochhäuser – im Nordosten **Haus A**, „Romulus“ (seinerzeitiger Bauabschnitt I) und im Südwesten **Haus B**, „Remus“ (seinerzeitiger Bauabschnitt II) die **Wohnanlage Steinerne Furt 3 und Stettiner Straße 3**. Die Grundstücksfläche zwischen den beiden Solitärbauten ist mit einer Tiefgarage unterbaut (s. a. Anlagenteil am Ende des Gutachtens).

Die Bewertungswohnung befindet sich lt. ATP im **Erdgeschoss** von **Haus A** „Romulus“ in der **Stettiner Straße 3** der Wohnanlage Steinerne Furt 3 und Stettiner Straße 3. Hier positioniert sich die südostausgerichtete 2-Zimmerwohnung lt. ATP Nr. 4 im südwestlichen Bereich des Erdgeschosses. Die Bewertungswohnung sowie die übrigen 53 Wohnungen der Geschosse EG bis 8. OG, werden über den auf der Symmetrieachse des Gebäudes angelegten Erschließungskern (Treppenhaus mit Aufzug und Fluren) erschlossen. Der Hauseingang von Haus A befindet sich mittig an der nordwestlichen Gebäudefassade.

Haus A, Stettiner Straße 3, ebenso wie Haus B, Steinerne Furt 3, bestehen – soweit bekannt und ersichtlich – aus Erdgeschoss, 1. bis 8. Obergeschoss sowie Dach- und Kellergeschoss. Soweit anhand der Aufteilungspläne ersichtlich, sind beide Häuser mit der Tiefgarage baulich verbunden.

Das Grundstück der etwa im Jahr 1969 errichteten Wohnanlage wurde mit der Teilungserklärung vom 25. August 1969 nebst den Nachträgen vom 23. Juli 1970 (1.NT) und vom 24. November 1971 (2.NT) gemäß § 8 WEG entsprechend in gesamt 109 Wohnungseigentumsrechte mit zugehörigen Keller- / bzw. Speicherabteilen sowie 27 Teileigentumsrechte in der Tiefgarage aufgeteilt. Unter Ziffer IV. der TE, Gebrauchsregelung der Pkw-Abstellplätze ist bestimmt, dass die in dem der TE beigefügten Lageplan (Anmerkung: Lageplan in den Grundakten nicht enthalten) mit Nr. 1 bis 68 bezeichneten Pkw-Stellplätze der seinerzeitigen Baugesellschaft und Eigentümerin zur ausschließlichen und alleinigen Benützung zustehen. Die Nutzungsberechtigte hat das Recht ihren Anspruch auf Dritte zu übertragen ohne die Zustimmung der Wohnungs- und Teileigentümerschaft einholen zu müssen.

Besonderheiten:

Zwangsverwaltung

Das Bewertungsobjekt steht unter Zwangsverwaltung. Zum Bewertungsstichtag lag dem Sachverständigen der Inbesitznahmebericht der Zwangsverwaltung vom 17.04.2025 vor. Die daraus hervorgehenden Informationen sind in diesem Gutachten entsprechend gekennzeichnet dargestellt.

Lage:

Stettiner Str. 3 | 86167 Augsburg - Lechhausen

Detailangaben:

Baujahr:

- ca. 1969
- Aufteilung nach § 8 WEG mit TE am 25. August 1969 nebst Nachträgen zur Teilungserklärung:
- Nachtrag vom 23. 07.1970
- Nachtrag vom 24. 11.1971

Wohn-/Nutzfläche:

Wohnung lt. ATP Nr. 4 im EG: ca. 45 m² Wfl.
Speicherraum lt. ATP Nr. 4 im DG: ca. 3,50 m² Nfl.

Nutzung:

Die Bewertungswohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt.

Baubeschreibung:

Gebäudetyp

Hochhaus (Haus A) als Bestandteil der Wohnanlage (Haus A und Haus B) – soweit bekannt und ersichtlich – massiver Bauart, bestehend aus Erdgeschoss, 1. bis 8. Obergeschoss sowie Dach- und Kellergeschoss. Beide Häuser sind mit der Tiefgarage baulich verbunden.

Konstruktion

Fundament

Nicht bekannt, vmtl. als Einzel- oder Streifenfundamente

Außenwände

Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, vmtl. massiv d=25 cm

Innenwände

Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, vmtl. massiv

Böden/Decken

Soweit anhand der Planunterlagen ersichtlich, vmtl. Massivdecken

Dach

Soweit anhand der Planunterlagen erkennbar, Flachdach

Dachentwässerung

Nicht genau bekannt, vmtl. vorhanden

Fenster

Soweit ersichtlich Kunststofffenster; Außenfensterbänke und Verschattungsmöglichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden

Balkon / **Loggia**

Vorhanden

Hauseingangsbereich, Fassade NW

Soweit ersichtlich, nicht barrierefreier Hauseingang vom Straßen- /Wegniveau über einstufiges Eingangspodest; überdachter Eingangsbereich, Außenbeleuchtung, Klingel-/Sprechanlage, Briefkastenanlage vorhanden

Treppen/-haus; Aufzug	Treppenhaus zentral gelegen, Aufzug vorhanden
Heizung / Warmwasser	Soweit bekannt, Gaszentralheizung
Gemeinschaftsräume	Lt. ATP und soweit bekannt, z. B. Wasch-/Trockenraum, Heizraum im DG, Hobbyraum und Fahrrad- bzw. Kinderwagenabstellraum im KG
Außenanlagen	Soweit ersichtlich, der Baujahreszeit, den baulichen Gegebenheiten sowie der Grundstücksbeschaffenheit entsprechend üblich, darüber hinaus befindet sich auf dem Grundstück ein Kinderspielplatz, ein Außenschwimmbecken sowie ein eingehauster Mülltonnenabstellplatz
Zustandsmerkmale	Soweit ersichtlich, dem Alter entsprechender pflege- und teilweise instandsetzungsbedürftiger Zustand

Bewertungswohnung im ATP Nr. 4

Lage und Gliederung der Wohnung	<u>In Haus A „Romulus“, Stettiner Straße 3 der Wohnanlage:</u> 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (vom Treppenhaus kommend Mitte rechts); Flur, innenliegendes Bad/WC, Wohnraum (als Durchgangszimmer) mit Kochnische, Schlafzimmer und Loggia (siehe auch beiliegenden Aufteilungsplan).
Nutzung der Wohnung	Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und bewohnt

Ausstattung Wohnung

Dem Baujahr und den baulichen Gegebenheiten nutzungsspezifisch entsprechend vmtl. üblich, eingeschränkte Einsehbarkeit aufgrund der großflächig zugestellten Flächenbereiche sowohl Wand- als auch Bodenflächen betreffend; led. Abweichungen werden im Einzelnen wie nachfolgend dargestellt:

Böden	-
Wände	-
Decken	-
Fenster	Soweit ersichtlich Kunststofffenster; Außenfensterbänke und Verschattungsmöglichkeit über Kunststoffrollläden vorhanden
Türen	-
Heizung / WW	Teilweise bereits erneuerte Heizflächen (Austausch Rippenheizkörper gegen Flachheizkörper)
Elektro	-
Sanitär	Innenliegendes Bad mit Gravitationslüftung: Badewanne, Wachtisch, Stand-WC mit Vorsatz-Spülkasten, Handtuchheizkörper
Balkon / Loggia	Durch darüberliegenden Balkon / Loggia überdacht; massive Betonbrüstungselemente; Lediglich der in den Grundriss eingezogene Bereich ist als Freisitz nutzbar, die seitlich anschließenden schmalen Flächenbereiche sind bestenfalls als Austritt nutzbar

Ausstattungsstandard Insgesamt mittlerer Standard

Zustandsmerkmale Überwiegend pflegebedürftiger, in Teilbereichen Instandsetzungsbedürftiger Zustand

Der Wohnung
zugeordneter -
Speicherraum lt. ATP
Nr. 4 im DG

Nebengebäude

Soweit ersichtlich, waren auf dem Grundstück Flst 1022/10, neben den vorbeschriebenen Baulichkeiten, keine Nebengebäude vorhanden.

Zustand der baulichen Anlagen

Gebäude Haus A der Wohnanlage, Stettiner Straße 3, in welchem sich die Bewertungswohnung befindet, machte insgesamt einen dem Alter entsprechenden, teils pflegebedürftigen Gesamteindruck, es besteht vermehrt Instandhaltungs- und teils Instandsetzungsbedarf.

Folgende bauliche Auffälligkeiten waren u. a. ersichtlich:

Gebäude (Haus A) allgemein:

- Partielle Verfärbungen / Veralgungen an der Putzfassade
- Verschiedentliche Farbabbblätterungen und Putzabplatzungen
- Spuren aufsteigender Feuchtigkeit an den Sockelbereichen der Außenfassaden
- Sonstige gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen

Außenanlagen:

- Tlw. rissiger Oberbelag im Bereich der Kfz-Stellplatzfläche
- Übliche gebrauchts- und witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen

Wohnung im ATP Nr. 4:

- Baujahreszeitliche Innentüren (Türblätter und Zargen), überwiegend abgewohnt und austauschwürdig
- Insgesamt Eindruck von Pflege- und Instandhaltungsbedarf, z. B. teilweise nicht fachgerecht hergestellte Wand- / Deckenoberflächen (Putz- / Malerarbeiten)
- Vermehrter Schimmelbefall an der Innenseite Außenfassade SO
- Lt. Auskunft Mieterin im Ortstermin, unzureichende Lüftungsbedingungen und Möglichkeiten der offenen Küche
- Feuchtigkeit an der Innenseite der Schlafzimmereußenwand, lt. Auskunft Mieterin im Ortstermin wurden Maßnahmen zur Behebung der Schadensursache getroffen, inwieweit diese abgeschlossen resp. erfolgreich sind, ist dem SV nicht bekannt
- Nicht vorhandene Duschwand / Duschbegrenzung
- Teilmodernisiertes innenliegendes Bad / WC (Wand und Bodenfliesen, Handtuchheizkörper), Sanitärobjekte modernisierungswürdig
- Keine Zwangsentlüftung im Bad, vorhandene Gravitationslüftung mit herabhängender Abdeckung mutmaßlich nicht ausreichend wirksam
- Fehlstellen, Risse, Löcher an Oberflächen Wand- und Deckenputz
- Baujahreszeitliche Schraubsicherungen
- Tlw. ausgetauschte Heizflächen: Rippenheizkörper / Flachheizkörper
- Fenstertür zur Loggia nicht ausreichend funktionsfähig, Flügel nicht passgenau im Rahmen, lt. Auskunft Mieter verbleibt bei geschlossener Fenstertüre ein Luftspalt

Am Gemeinschaftseigentum:

Gewöhnliche alters- und witterungsbedingte Abnutzungen am Gemeinschaftseigentum werden in der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, den Bewirtschaftungskosten und dem Liegenschaftszinssatz in angemessener Weise gewürdigt. Der Sachverständige unterstellt in diesem Zusammenhang, dass derartige finanzielle Aufwendungen aus den bestehenden gemeinschaftlichen Rücklagen getragen werden können.

Am Sondereigentum:

Für die an der Wohnung **lt. ATP Nr. 4** bzw. an dem **Sondereigentum** zum Bewertungsstichtag gegebenen baulichen Auffälligkeiten hält der Sachverständige nach freier Schätzung einen pauschalen Abschlag zur Sicherung der Erträge wie folgt für angemessen und gerechtfertigt:

rund 5.000 €

(Kostenkennwert ca. 111 €/m² bei ca. 45 m² Wfl.)

Hausverwaltung

Eine Hausverwaltung nach dem WEG-Gesetz besteht zum Bewertungsstichtag: 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:

Höhe Instandhaltungsrücklage gesamt: 274.656,53 €
anteilig für Whg. ATP Nr. 4, zum 31.12.2024: 1.920,42 €

Höhe Hausgeld, monatlich: 277,00 €

Höhe Hausgeldrückstand: 7.322,46 €

Anstehende beschlossene
Reparaturmaßnahmen, noch nicht in
Instandhaltungsrücklage berücksichtigt: Erneuerung der Gegensprechanlage

Reparaturstau am Gemeinschaftseigentum: Lt. Auskunft der WEG -Verwaltung besteht im Hausleitungssystem niedriger Wasserdruck

Erfolgte Modernisierungsmaßnahmen: SAT-Anlage und Heizungsanlage

Energieausweis: Liegt lt. Auskunft WEG-Verwaltung vor

Verkehrswert (vorstehender pauschaler Abschlag ist im Verkehrswert berücksichtigt)

**Wohneinheit lt. ATP Nr. 4 nebst SNR
am Pkw-Stellplatz Nr. 15**

(6,69/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 1022/10, Steinerne Furt 3 und Stettiner Str. 3,
2 Wohnhochhäuser, Hofraum, Grünanlage verbunden mit
dem Sondereigentum an der Wohnung im ATP mit Nr. 4
bezeichnet)

V e r k e h r s w e r t

1 4 0 . 0 0 0 €

(i. W.: einhundertvierzigtausend Euro)

Objektfotos



**Grundstückszufahrt von der Stettiner Straße,
im Hintergrund Wohnanlage mit davor liegender
Pkw-Außenstellplatzfläche**



**Eindruck Außenanlagen,
Kinderspielplatz im Hintergrund**



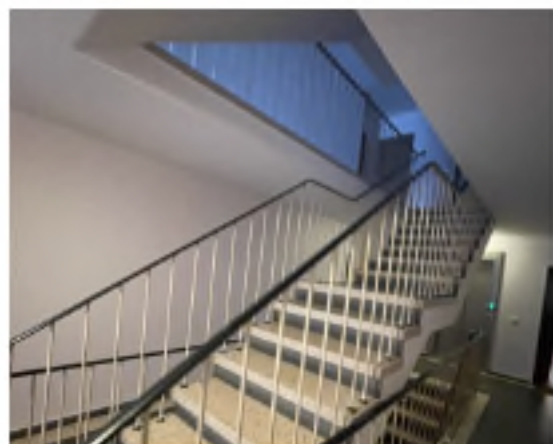
Lage Wohnung II. ATP Nr. 4 im EG, Haus A



**Beispiel von baulichen Auffälligkeiten,
hier Sockelbereich Fassade SO, Haus A,
Maßnahme aufgrund aufgetretener
Feuchtigkeitsspuren im Wohnungsinnenraum**



Hauseingang Haus A, Gebädefassade NW



Treppenhaus

Grundriss Gebäude Haus A, Lage der Wohnung lt. ATP Nr. 4 im EG



Grundriss Wohnung lt. ATP Nr. 4

