

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Zwangsvorsteigerung
AZ: K 20/25**

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (25-270GA)

Bewertungsgegenstand

Eigentumswohnung Nr. 67 mit Keller und Tiefgaragenstellplatz Nr. 307

Grundstücksangaben

Adresse Walther-Heim-Straße 7-14 in 86161 Augsburg, Gemarkung Augsburg,
Flurstück 5402
Grundstücksgröße 14.776 m² (anteilig rd. 95 m²)



Beschreibung der Lage und der Umgebung

- Makrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich in der kreisfreien Großstadt Augsburg im Bundesland Bayern. Die Makrolage wird, unter Berücksichtigung der Wirtschaftsstruktur sowie der überregionalen Verkehrsanbindung insgesamt als gut beurteilt.
- Mikrolage** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Hochfeld' im südlichen Stadtrandbereich in einem Wohngebiet in der Nähe des Siebentischwaldes. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage. Vor Ort konnten keine nennenswerten Immissionen (u. a. Verkehrslärm, Staub, Gerüche) festgestellt werden. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Das Bewertungsgrundstück Flurstück 5402 ist ein unregelmäßig geschnittenes und weitgehend ebenes Grundstück, das mit einer Wohnanlage mit Tiefgarage bebaut ist. Die baulichen Anlagen wurden in Massivbauweise mit Satteldach errichtet und bestehen aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 67 liegt im Dachgeschoss. Die Wohnung teilt sich in Diele, Wohnzimmer, Küche, zwei Schlafzimmer, Badezimmer und Gäste-WC. Zudem verfügt die Wohnung über eine Loggia.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung war mangels Zutrittsmöglichkeit nicht durchführbar. Die Wohnanlage samt Gemeinschaftsflächen wurden in einem angemessenen Rahmen besichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen können und diesbezüglich eine Unsicherheit für das Bewertungsergebnis besteht.

Objektinformationen

Baujahr	1981
Modernisierungen/ Sanierungen	---
Wohnfläche	ca. 81 m ²
Nutzungssituation	Eigennutzung, nicht vermietet
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden

Beurteilung der baulichen Anlagen

Funktionalität	normal
Ausstattungsstandard	überwiegend baujahrestypisch und durchschnittlich (Annahme)
Drittverwendungsfähigkeit	vorhanden
Bauschäden/ Baumängel/ Instandhaltungstau	nicht vorhanden (Annahme)



Sonstige vom Amtsgericht geforderten Angaben

Bauauflagen	nicht vorhanden
Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen	nicht vorhanden
Verdacht auf Hausschwamm	nicht vorhanden
Hausverwaltung	Küstner GmbH Wohnungs- und Immobilienverwaltung Berliner Allee 28 b 86153 Augsburg
Wohngeld 2025	376 €
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 31.01.2019

Verkehrswert

Zum Stichtag 26.08.2025

285.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)

Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden.



Anlagen

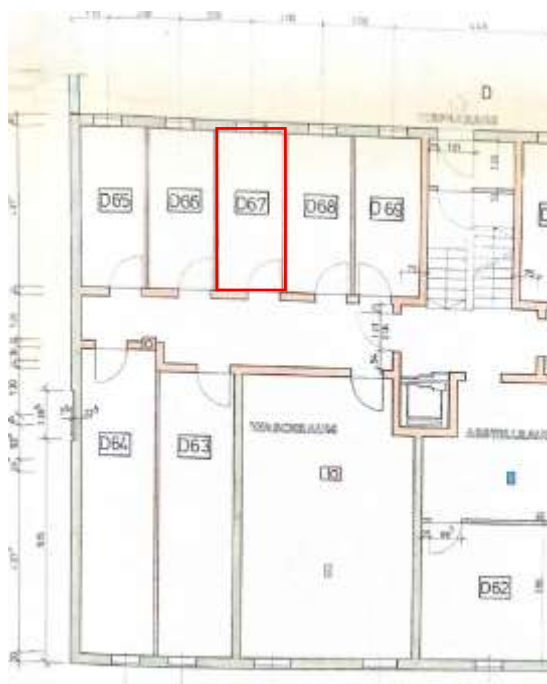
Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert.

Grundriss Eigentumswohnung

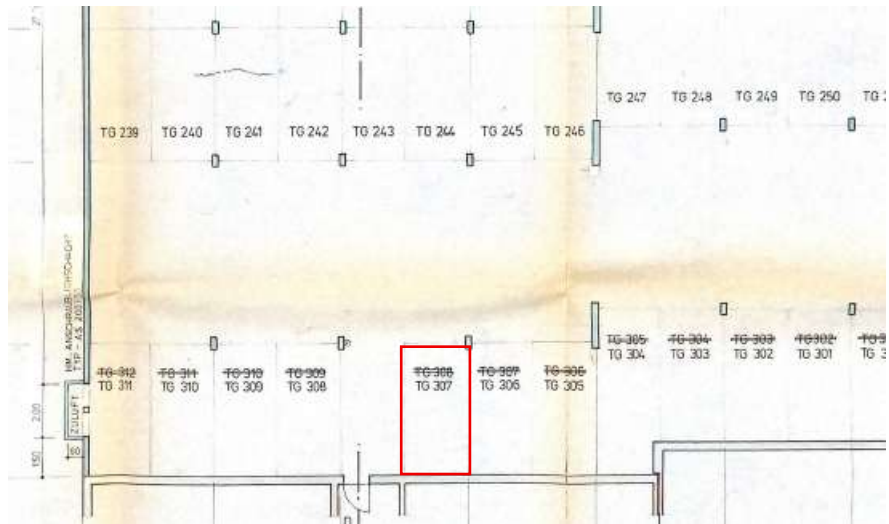


Grundriss Kellergeschoss

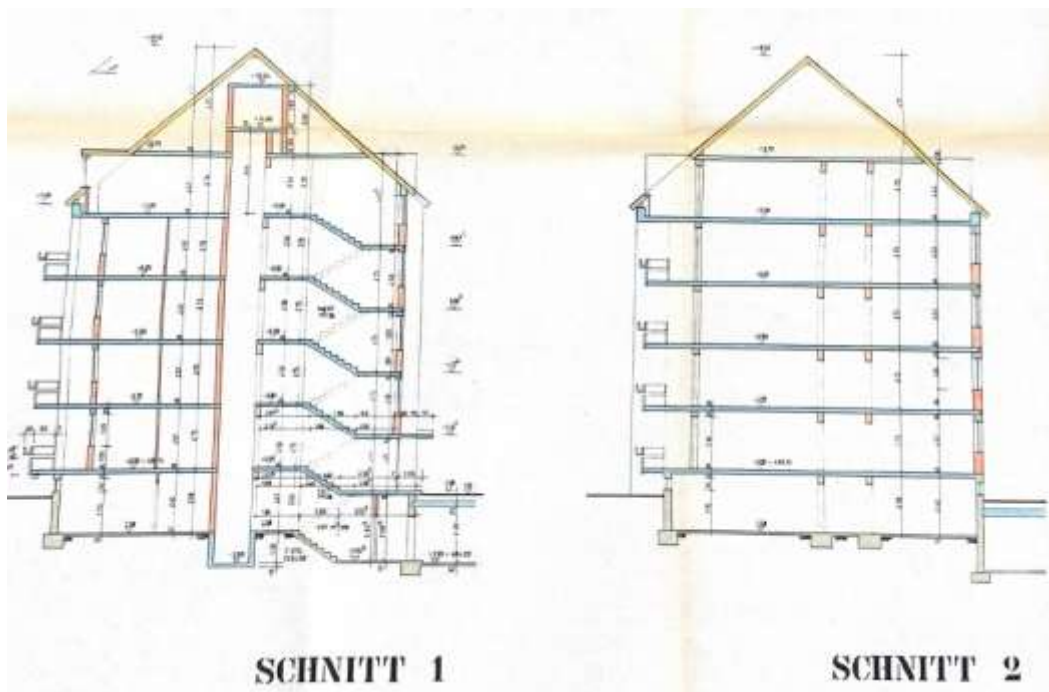




Grundriss Tiefgarage



Gebäudeschnitt





Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordwesten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Südwesten)



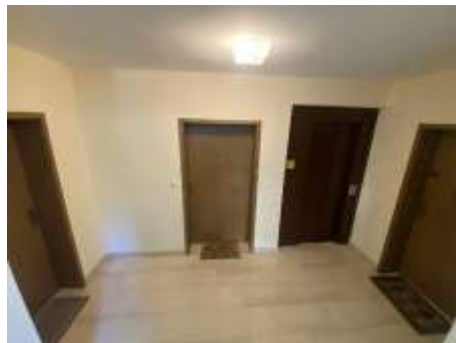
Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich



Treppenhaus



Treppenhaus



Dachspitz



Kellerraum Nr. 67



Einfahrt Tiefgarage



Tiefgaragenstellplatz Nr. 307



Außenanlagen



Außenanlagen