

**Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Zwangsversteigerung
AZ: 131/24**

Kurzbeschreibung zum Verkehrswertgutachten (25-351GA)

Bewertungsgegenstände

Eigentumswohnung Nr. 13 im 2. OG hinten links mit Keller

MEA von 19,64/986 an der Eigentumswohnung Nr. 4 im EG Mitte vorne mit Keller (Hausmeister-Whg.)

Grundstücksangaben

Adresse	Herrenbachstraße 25 c in 86161 Augsburg, Gemarkung Augsburg, Flurstücke 5790/110 u. 5790/116
Grundstücksgröße	6.799 m ² (anteilig rd. 110 m ² für die Whg. Nr. 13 und anteilig rd. 1,85 m ² für den MEA von 19,64/986 an der Whg. Nr. 4)



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	Im Rahmen der Objektbesichtigung konnten zeitweise leichte bis mittlere Lärmimmissionen durch die an das Grundstück angrenzende Bundesstraße B2 wahrgenommen werden. Darüber hinaus konnten keine nennenswerten Immissionen (bspw. Staub oder Gerüche) auf dem Grundstück festgestellt werden. Die Mikrolage wird insgesamt als durchschnittlich eingeschätzt.



Beschreibung des Bewertungsgegenstands

Die bewertungsgegenständlichen Flurstücke 5790/116 und 5790/110 sind mit einer Wohnanlage, bestehend aus Haus Nr. 25 c (Flst. 5790/110) samt PKW-Garagen und Haus Nr. 25 b (Flst. 5790/116), bebaut. Das Gebäude wurde in Massivbauweise mit Flachdach errichtet und besteht aus einem Untergeschoss, einem Erdgeschoss (Hochparterre) und zehn Obergeschossen (Haus Nr. 25 b) bzw. elf Obergeschossen (Haus Nr. 25 c).

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung Nr. 13 liegt im zweiten Obergeschoss hinten links. Die Wohnung teilt sich in Flur, Diele, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Elternschlafzimmer, Abstellkammer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer und WC. Zudem verfügt die Wohnung über einen Balkon. Die bewertungsgegenständlichen MEA von 19,64/986 bestehen an der Eigentumswohnung Nr. 4. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) Mitte vorne und teilt sich in Diele, Flur, WC, Badezimmer, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Küche, Abstellkammer und Wohnzimmer. Zudem verfügt die Wohnung über einen Balkon.

Eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnungen war mangels Zutrittsmöglichkeit nicht durchführbar. Es ist darauf hinzuweisen, dass Abweichungen zum tatsächlichen Bestand vorliegen können und diesbezüglich eine Unsicherheit für das Bewertungsergebnis besteht.

Objektinformationen

Baujahr	1965
Modernisierungen/ Sanierungen	---
Wohnfläche Whg. 13	ca. 99 m ²
Wohnfläche Whg. 4	ca. 83 m ²
Nutzungssituation Whg. 13	vermietet
Nutzungssituation Whg. 4	vermietet
Vorhandenes Zubehör	nicht vorhanden (Annahme)

Beurteilung der baulichen Anlagen (Whg. Nr. 13 und Whg. Nr. 4)

Funktionalität	durchschnittlich
Ausstattungsstandard	weitgehend zeitgemäß 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	Ott Haus- und Immobilienverwaltung GmbH Provinstraße 52 86153 Augsburg
Wohngeld 2024	419 € (Wohnung Nr. 13); für den MEA von 19,64/986 an der Whg. Nr. 4 nicht bekannt
Wohnpreisbindung	nicht vorhanden, vermietet
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 08.05.2018

Verkehrswert

Zum Stichtag 16.09.2025

255.000 € (Whg. Nr. 13)

(in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

4.400 € (Whg. Nr. 4; Wertanteil 19,64/986 MEA)

(in Worten: viertausendvierhundert Euro)

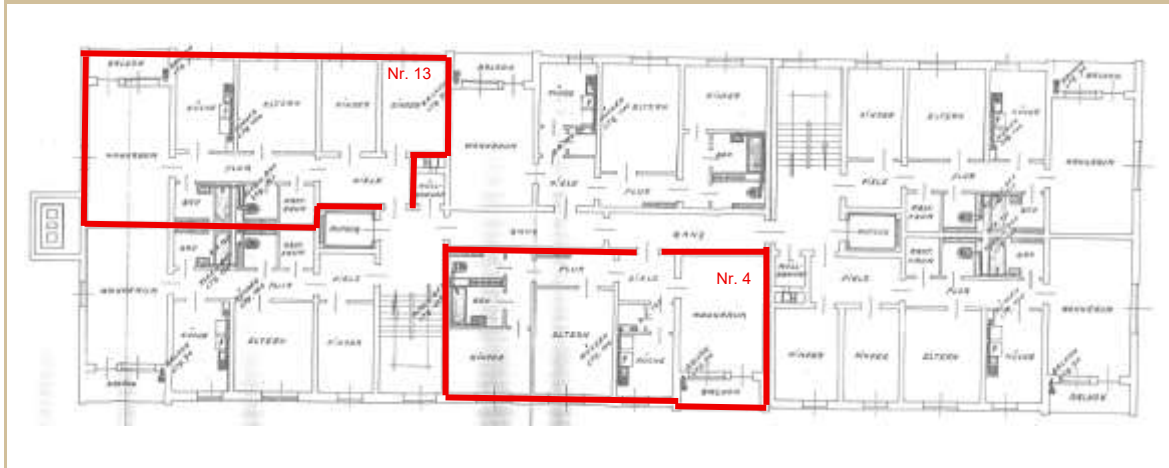
Im vorliegenden Fall ist kein besonderes Zubehör vorhanden.



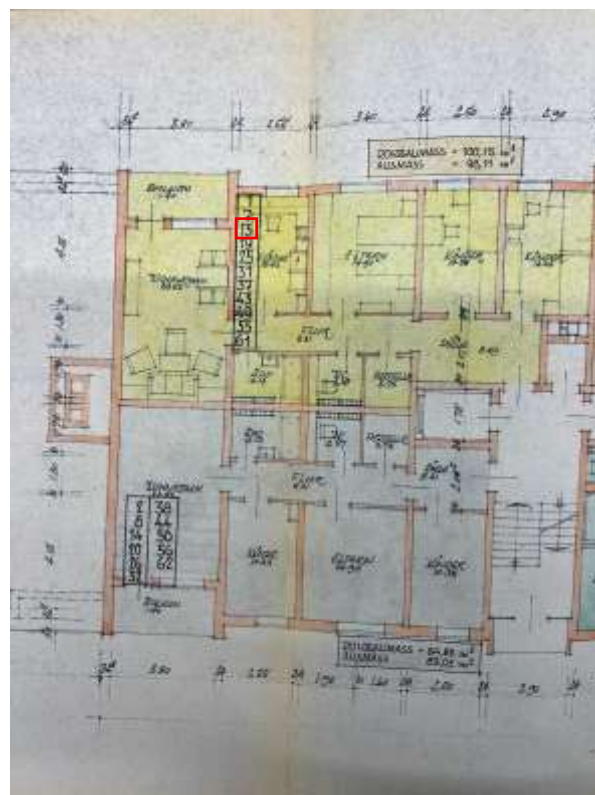
Anlagen 1 Bauzeichnungen

Die nachfolgend abgebildeten Planausschnitte wurden nicht maßstäblich verkleinert. Es lagen nicht für alle Gebäudeteile Planzeichnungen vor.

Grundriss oberirdische Geschosse

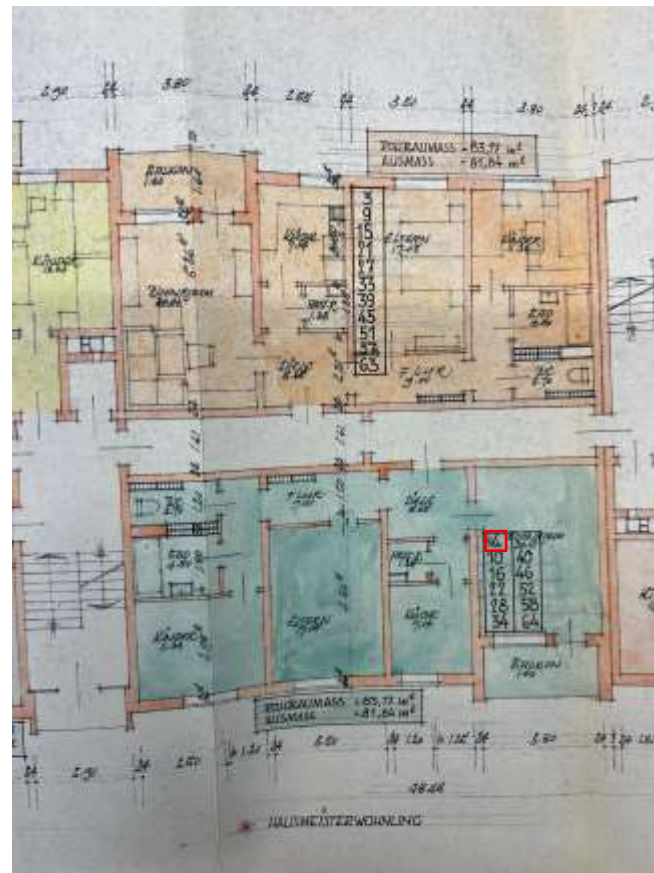


Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Wohnung Nr. 13





Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan Wohnung Nr. 4





Anlage 2 Fotodokumentation



Bewertungsobjekt (Ansicht von Nordosten)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Süden)



Bewertungsobjekt (Ansicht von Westen)



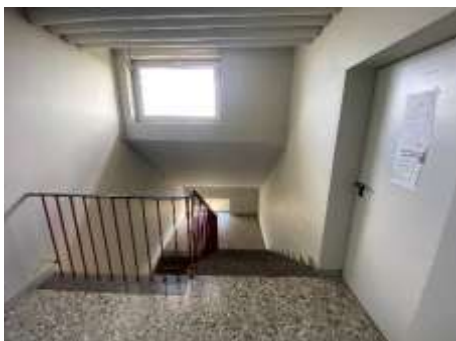
Treppenhaus



Hausflur im EG



Hausflur im EG



Treppenaufgang 11. OG



Keller



Keller



Keller



Kellerflur



Hauptsicherungskasten



Hauptsicherungskasten



Garagenhof