



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
Schaezlerstraße 13
86150 Augsburg

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöller
M.Sc. - Real Estate Valuation
B.Eng. - Bauingenieurwesen
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN
ISO/IEC 17024 für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken izert Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS izert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

25-G-09101

Aschaffenburg, 20.05.2026

Exposé zum Verkehrswertgutachten i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Hochzoll, Band 191, Blatt 6086
106/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung
Hochzoll, Flurstück 3034/96, Ortlerstr. 72-82, Krottenkopfweg 5, 5a, 5b,
Höfatstr. 54, 54a

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der
Nr. 66 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum.



Wertermittlungstichtag: 17.04.2026
Qualitätsstichtag: 17.04.2026

Verkehrswert: 178.000 €

Information: Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark komprimierte
Zusammenfassung wesentlicher Punkte des Gutachtens.

1. Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	86163 Augsburg (Hochzoll), Ortlerstraße 78
Objektart:	SE-Nr. 66, 2- Zimmer-Eigentumswohnung im 4. OG nebst Kellerraum
Katasterangaben:	Grundbuch von Hochzoll Gemarkung Hochzoll Flurstück 3034/96; Größe: 7.061 m ²
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1971 / 25 Jahre
Zustand der Wohnung:	Schlecht/Sanierungsbedürftig
Modernisierungszustand:	Nicht modernisiert
Vermietungszustand:	Leerstand
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 56 m ² Wohnfläche zzgl. Kellerabteil (Nutzfläche)
Sonstiges:	-

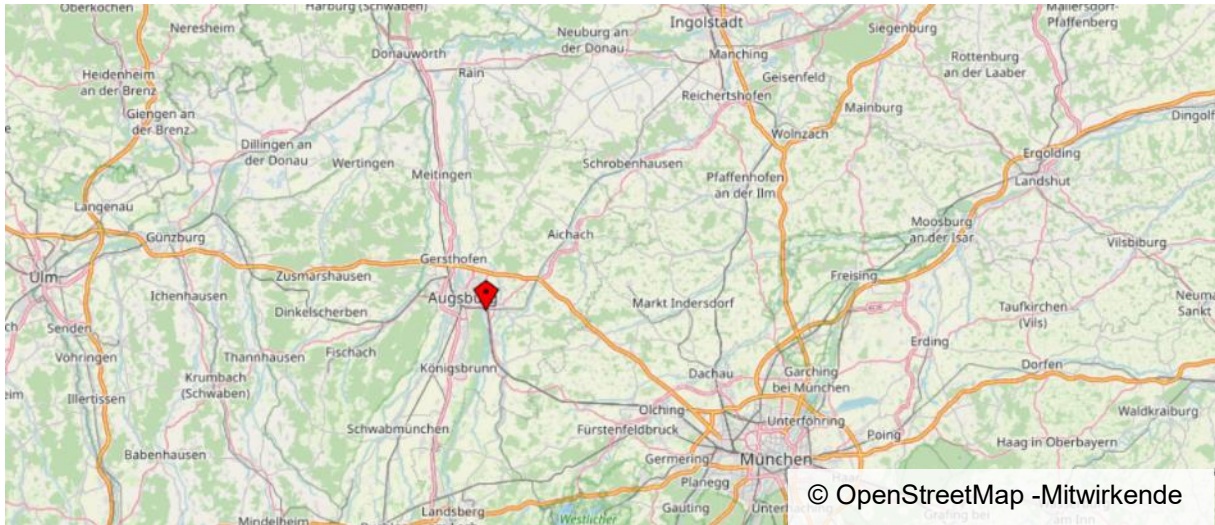
Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere spezifische stücksm erkmale	objekt- Grund- stücksm erkmale	Vergleichswert (maßgebliches Verfahren)	Ertragswert	Verkehrswert
88.000 €	- 19.169 €		178.000 €	180.000 €	178.000 €

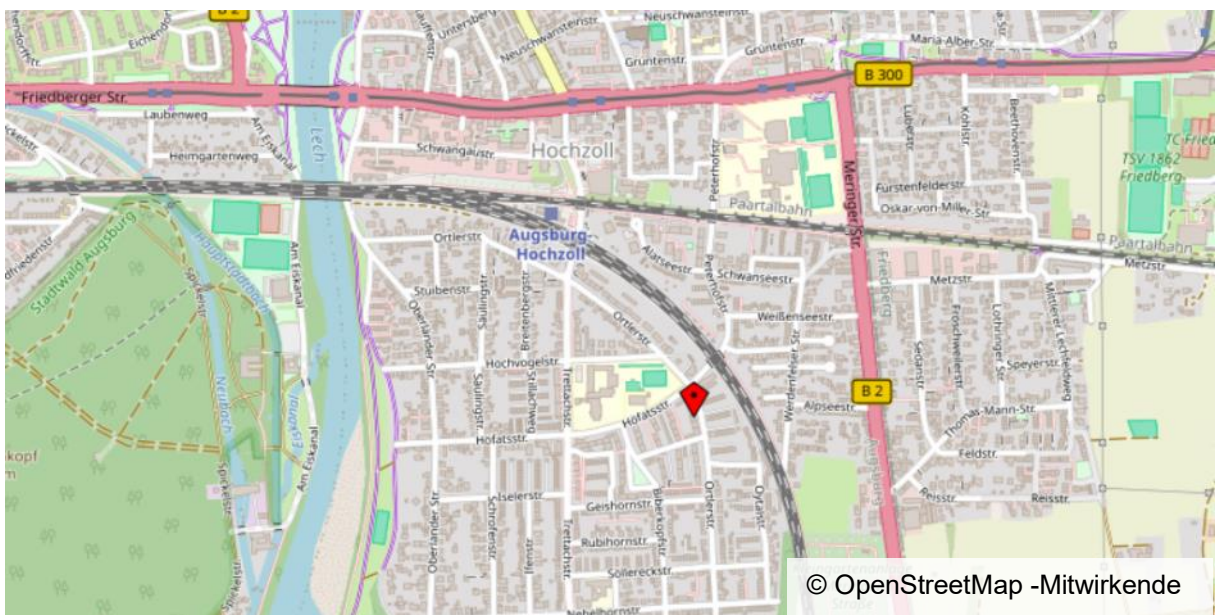
Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

- Innerörtliche Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Hochzoll.
- Umgebende Bebauung:** In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Geschosswohnbauten sowie Ein- und Zweifamilienhäuser in teilweise offener, teilweise geschlossener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.
- Bauplanungsrecht:** Der Bereich, in welchem der Bewertungsgegenstand belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.
- Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richten sich insofern nach § 34 BauGB.
- Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/ Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.
- Beeinträchtigungen:** keine wertrelevanten Immissionen
- Topografie:** ebenerdig
- Lagebeurteilung:** Verkehrsanbindung gut, Infrastruktur gut, Wohnlage mittel bis gut

2.2 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:** Grundstücksgröße:
7.061 m² - gemäß Grundbuch
- Grundstücksform:
unregelmäßig

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

- Nutzung des Objektes:** Die zu bewertende Eigentumswohnung ist leerstehend und dient ausschließlich dem Wohnen.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum (Haus Nr. 78)

Gebäudeart:	Geschosswohnungsbau
Geschosse:	KG, EG, 1. – 4. OG
Wohneinheiten:	10 (Haus Nr. 78)
Reales Bj./Fiktives Bj.:	1960/1971
Konstruktion / Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Lochfassade, Putzfassade mit Anstrich, kein WDVS
Dach:	Satteldach, Pfanneneindeckung, Dämmung vorhanden (Annahme)
Wände:	Außenwände – Mauerwerk, Innenwände – massive Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit Verglasung, zentraler Hauseingang
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Beton mit Steinbelag (Terrazzo) und Metallgeländer, Aufzug nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage:	Strom (Nachstrom) / Strom-Mix
Gemeinschaftsräume:	Keine Angabe
Energieeffizienz:	Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 02.11.2027 vorliegend. <u>Primärenergiebedarf:</u> 220,1 kWh/(m ² ·a), <u>Endenergiebedarf:</u> 139,2 kWh/(m ² ·a)
Modernisierungen:	Keine wesentlichen Modernisierungen
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten am Gemeinschaftseigentum waren nicht ersichtlich.
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen Zugang befestigt mit Betonsteinpflaster Gartenanlage mit großer Rasenfläche Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.
Hausgeld:	Rd. 198 € (gem. Wirtschaftsplan 01.01.2026 – 31.12.2026)

3.2 Baubeschreibung – Sondereigentum (Wohnung SE-Nr. 66)

Art/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	56 m² Wofl. (gem. Teilungserklärung)
Etage:	4. OG
Raumaufteilung:	Eingangsbereich, Küche, (Schlaf-)Zimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Abstellbereich Grundrissgestaltung zweckmäßig
Ausrichtung:	Südwesten (Balkon)
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 2,53 m, Deckenoberfläche: gespachtelt und gestrichen
Wandbelag:	Tlw. verputzt und gestrichen, tlw. Fliesen (Badezimmer)
Fußböden:	tlw. Parkettboden (Eingangsbereich u. Küche), tlw. Fliesen (Badezimmer), tlw. Teppichboden (Schlafzimmer, Wohnzimmer)
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach), Bj. nicht bekannt Keine Rollläden vorhanden Belüftung manuell über Fenster
Heizung:	Nachtspeicheröfen
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung, Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (Tageslichtbad),
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (auskunftsgemäß von 1996)
Balkon/Terrasse:	Vorhanden (Ausrichtung nach Südwesten)
Sonst. Räume:	Kellerabteil ¹
Modernisierungen:	Die Wohnung wurde auskunftsgemäß letztmals im Jahr 1996 saniert. Auskunftsgemäß wurden in diesem Zusammenhang Elektroinstal- lationen, Badezimmer und partiell Innenausbau erneuert.
Baumängel / Bauschäden:	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungs- notwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - Beschädigungen an Türen/Türzargen - Starke Beschädigungen am Parkettboden - Starke Verschmutzungen des Balkons, insb. durch Taubenkot - Starke Verunreinigung, tlw. Beschädigung d. Teppichbodens - Stark beschmutzte Wände/Decken (ehem. Raucherwohnung)
Ausstattungsstandard:	Insgesamt ist der Ausstattungsstandard der Wohnung als einfach zu bewerten.
Zustand:	Die Wohnung weist einen schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand auf.

¹ Eine eindeutige Zuordnung des Kellerraums zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit Nr. 66 ist auf dokumentarischer Grundlage nicht möglich.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Ansicht von der Straße



Rückansicht



Zugang zur Wohneinheit SE Nr. 66

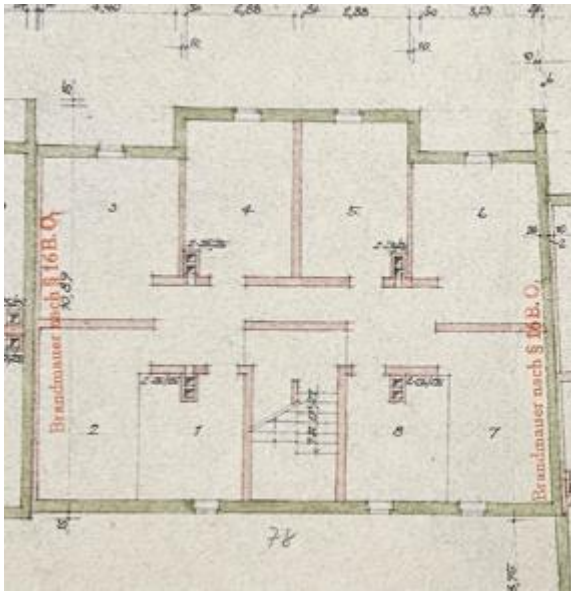


Küche

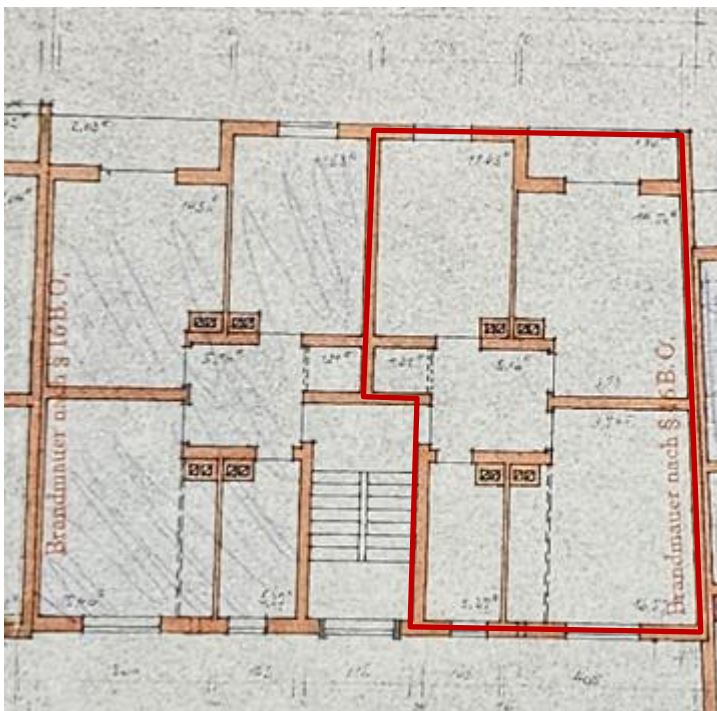


Zimmer - exemplarisch

Anlage 2: Grundriss / Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1



Grundriss KG – Ortlerstraße 78²



Grundriss Ortlerstraße 78³

² Eine eindeutige Zuordnung des Kellerraums zur bewertungsgegenständlichen Wohneinheit Nr. 66 ist auf dokumentarischer Grundlage nicht möglich.

³ Bei dem dargestellten Grundriss handelt es sich um einen Standardgrundriss des Objekts Ortlerstraße 78 und nicht um einen speziell für das 4. Obergeschoss erstellten Grundriss. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde eine Plausibilitätsprüfung des Grundrisses anhand der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit durchgeführt. Dabei konnten keine wesentlichen Abweichungen zwischen den tatsächlichen Gegebenheiten und der vorliegenden Grundrissdarstellung festgestellt werden.

Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung

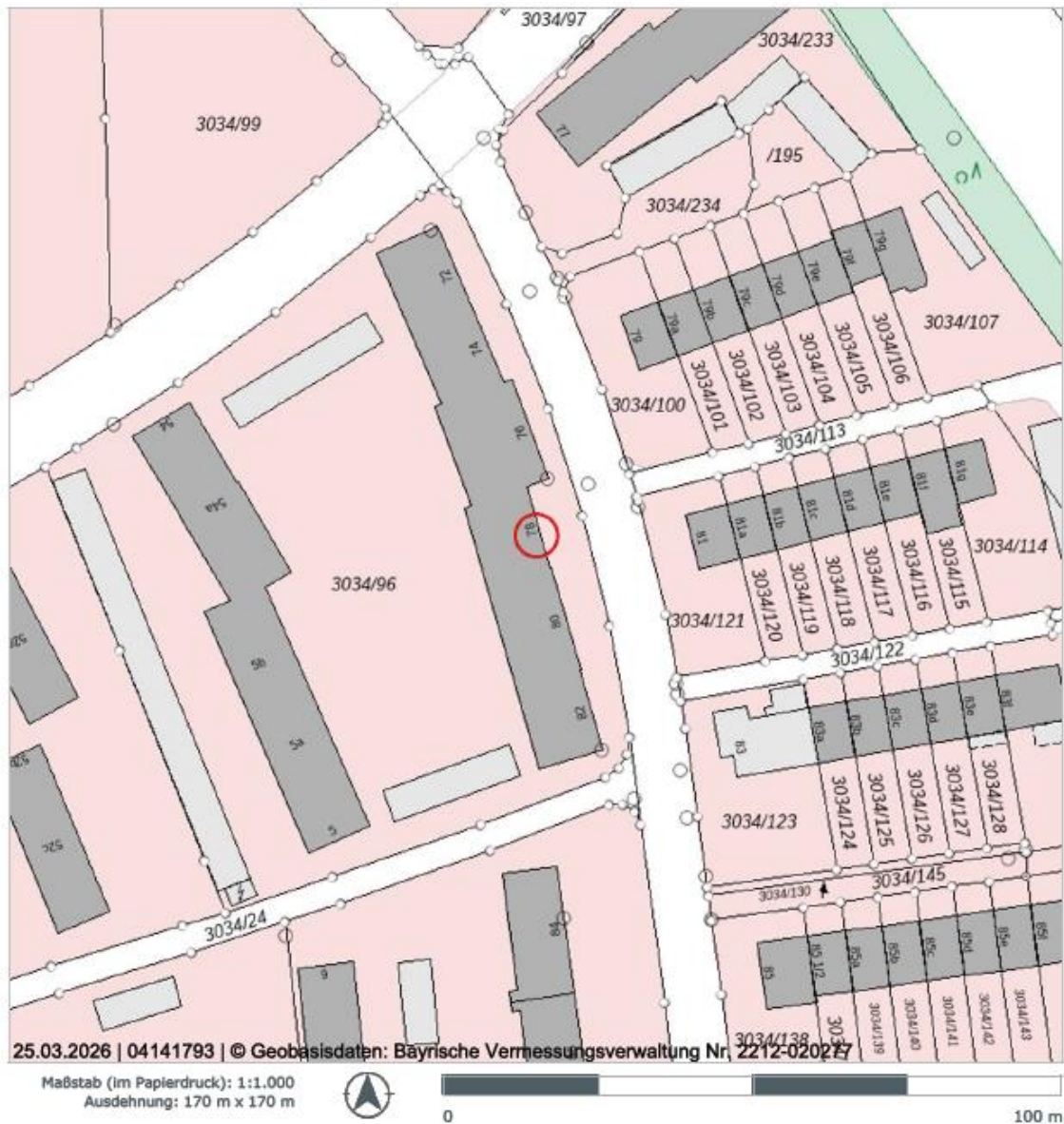
- 66) einen Miteigentumsanteil zu 106/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 66 des Aufteilungsplanes, bestehend aus 2 Zimmern, 1 Bad/WC, 1 Flur, 1 Abstellkammer, 1 Balkon, 1 Kellerabteil, 1 Wohnküche,
- im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichnet -
Ortlerstraße 78, 4. OG. rechts,

Whg.	Lage		qm
34	Ortlerstraße 72	EG	55
35	Ortlerstraße 72	1. OG	55
36	Ortlerstraße 72	2. OG	55
37	Ortlerstraße 72	3. OG	55
38	Ortlerstraße 72	EG	55
39	Ortlerstraße 72	1. OG	55
40	Ortlerstraße 72	2. OG	55
41	Ortlerstraße 72	3. OG	55
42	Ortlerstraße 74	EG	55
43	Ortlerstraße 74	1. OG	55
44	Ortlerstraße 74	2. OG	55
45	Ortlerstraße 74	3. OG	55
46	Ortlerstraße 74	EG	57
47	Ortlerstraße 74	1. OG	57
48	Ortlerstraße 74	2. OG	57
49	Ortlerstraße 74	3. OG	57
50	Ortlerstraße 76	EG	63
51	Ortlerstraße 76	1. OG	63
52	Ortlerstraße 76	2. OG	63
53	Ortlerstraße 76	3. OG	63
54	Ortlerstraße 76	EG	52
55	Ortlerstraße 76	1. OG	52
56	Ortlerstraße 76	2. OG	52
57	Ortlerstraße 76	3. OG	52
58	Ortlerstraße 76	EG	64
59	Ortlerstraße 76	1. OG	64
60	Ortlerstraße 76	2. OG	64
61	Ortlerstraße 76	3. OG	64
62	Ortlerstraße 78	EG	56
63	Ortlerstraße 78	1. OG	56
64	Ortlerstraße 78	2. OG	56
65	Ortlerstraße 78	3. OG	56
66	Ortlerstraße 78	4. OG	56
67	Ortlerstraße 78	EG	55
68	Ortlerstraße 78	1. OG	55
69	Ortlerstraße 78	2. OG	55
70	Ortlerstraße 78	3. OG	55
71	Ortlerstraße 78	4. OG	55

Anlage 4: Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern

86163 Augsburg, Ortlerstr. 78



Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstückdaten
Die Flurkarte zeigt die Grundstückdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und liegt flächendeckend für Bayern in den Maßstabsbereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle
Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: März 2026