



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Dalbergstrasse 2  
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

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

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg  
Vollstreckungsgericht  
Schaezlerstraße 13  
86150 Augsburg



**b.v.s**  
Sachverständige  
Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

**K 4/25**

Aschaffenburg, 26.07.2025

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

Grundbesitz: Falkenweg 7a, 86156 Augsburg

Grundbuch von Oberhausen, Blatt 16299  
Flurstück 555/174, Wohnbaufläche

Grundstück bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus



Wertermittlungstichtag: 24.06.2025

Qualitätsstichtag: 24.06.2025

**Verkehrswert: 770.000 €** (fiktiv unbelastet)

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

## 1. Zusammenfassung

<b>Wertermittlungsobjekt:</b>	Grundstück bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus Falkenweg 7a, 86156 Augsburg Flurstück 555/174
<b>Zweck der Bewertung:</b>	Zwangsversteigerung
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	24.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
<b>Altlasten:</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz:</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr / RND:</b>	2022 / 77 Jahre
<b>Gebäudezustand:</b>	Mittel
<b>Modernisierungszustand:</b>	Keine Modernisierungen seit Errichtung (Neubau)
<b>Vermietungszustand:</b>	Eigengenutzt
<b>Wohn-/Nutzfläche:</b>	rd. 144 m <sup>2</sup> Wohnfläche sowie rd. 46 m <sup>2</sup> Nutzfläche
<b>Werteinfluss aus Abt. II:</b>	-5.000 € aus Grunddienstbarkeit (rein nachrichtlich ausgewiesen)

### Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (fiktiv unbelastet)	Gebäundefaktor €/m <sup>2</sup> WoFl.
262.000 €	- 15.500 €	rd. 770.000 €	rd. 770.000 €	rd. 5.330 €/m <sup>2</sup>

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](http://www.openstreetmap.org/copyright))



**Mikrolage** (Bildquelle: [www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright))

**Innerörtliche Lage:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bärenkeller.

**Umgebende Bebauung:**

In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung. Gewerbenutzung ist nicht vorhanden.

**Entfernung zu:**

- Kindergarten in km: 1,5,
- Grundschule in km: 0,7,
- weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,9,
- Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,4,
- größeren Einkaufszentrum in km: 6,9,
- Medizinischen Nahversorgung in km: 0,7,
- Klinikum in km: 2,4,
- ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,2,
- Stadtzentrum in km: 3,8,
- Autobahnanschluss in km: 3,6,

ICE – Bahnhof (Augsburg) in km: 5,  
Flughafen (München) in km: 85.

**Immissionen:** Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der Anliegerstraße „Falkenweg“, die sehr wenig befahren wird.

Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.

**Bauplanungsrecht:** Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen einfachen Bebauungsplanes Nr. 287 „Östlich des Reiherweges“.

**Topografie:** Weitgehend ebenerdig

## 2.2 Gestalt und Form

<b>Gestalt und Form:</b>	<u>Eckgrundstück:</u> Nein	<u>Grundstücksgröße/-tiefe:</u> 596 m <sup>2</sup> / ca. 30 m
	<u>Grenzbebauung:</u> Vorhanden, inkl. Überbau	<u>Grundstücksform:</u> Rechteckig

## 2.3 Nutzung und Vermietungssituation

**Nutzung des Objektes:** Die Immobilie ist eigengenutzt und dient dem Wohnen.

**Mietverträge:** Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gebäudebeschreibung

<b>Gebäudeart:</b>	Freistehendes Einfamilienhaus
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss
<b>Bauweise:</b>	Holzständer (Fertighaus)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
<b>Dach:</b>	Form: Satteldach flach geneigt Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Frankfurter Pfannen Dämmung vorhanden Dampfsperre vorhanden
<b>Wände:</b>	Außenwände – EG/OG Holzständerbauweise gedämmt Innenwände – Holzständer Wandbelag – Weitgehend Putz/Malervlies mit Anstrich, tlw. Baumwolltapete
<b>Geschossdecken:</b>	Holzbalkendecken Lichte Geschosshöhen - ca. 2,30 m – 2,50 m (KG) - ca. 2,50 m (EG) - ca. 2,67 m (OG) Deckenbelag: Tlw. abgehängt mit Spots, tlw. gespachtelt/gestrichen
<b>Fenster:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung (dreifach) aus dem Jahr 2022 elektronische Rollläden vorhanden Fensterbänke innen weitgehend aus Kunststoff, außen Aluminium drei große Glasschiebeelemente im Wohnzimmer
<b>Innentreppen:</b>	Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen
<b>Fußböden:</b>	KG: Fliesen EG: Fliesen DG: Vinyl-Boden, Fliesen (Bäder)
<b>Barrierefreiheit:</b>	Nicht gegeben
<b>Elektroinstallationen:</b>	gehobene Ausstattung, BUS-System (Smart Home) tlw. Aufputzverlegung (z.B. Büro EG) Anzahl an Steckdosen: überdurchschnittlich
<b>Sanitärinstallationen:</b>	gehobene Ausstattung KG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Innenliegendes Bad) EG: Gäste-WC OG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad) OG: Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und freistehender Badewanne (Tageslichtbad)
<b>Heizung:</b>	Gaszentralheizung (Brennwertgerät Buderus) Warmwasserversorgung: zentral (Solarthermieanlage vorhanden) Fußbodenheizung vorhanden im gesamten Haus
<b>Sonstige Anlagen:</b>	Zentrales Lüftungssystem, Wäscheschacht, Zentralstaubsauger
<b>Modernisierungen:</b>	-
<b>Außenanlagen:</b>	Durchschnittliche Anlagen
<b>Bauschäden:</b>	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - tlw. nicht befestigte Fensterbänke (innen) - tlw. fehlende Acrylfugen an Innentürzargen

- tlw. mangelhafte Fugenausbildung der Fliesen in WC und Badezimmern
- tlw. nicht verputzte Stellen (z.B. Kamin EG)
- tlw. fehlende Sockelleisten (z.B. Küche EG)
- geringfügig beschädigte Treppe (EG/OG)
- tlw. (Putz-)Risse im Übergang Innenwand/Decke im OG
- tlw. fehlende Beleuchtungskörper (Treppenaufgang EG/OG und Außenfassade).

### **3.2 Allgemeine Beurteilung**

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand sowie einen tendenziell mittleren Ausstattungsstandard auf.

Der energetische Zustand ist als sehr gut zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt gepflegten Eindruck.

### **3.3 Baugenehmigungsunterlagen**

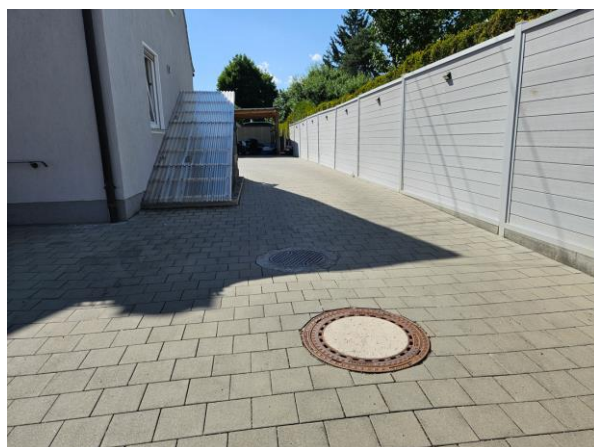
Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

**Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes**



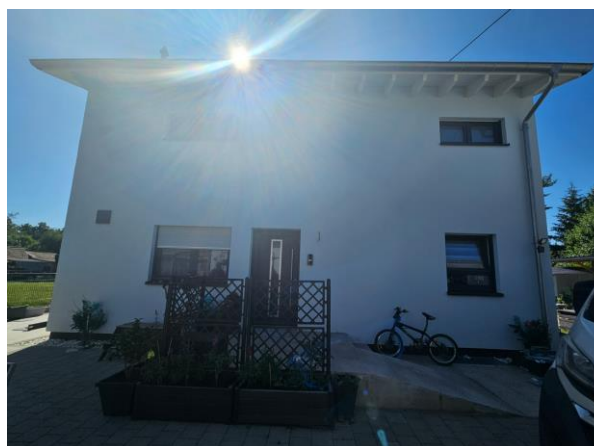
Blick in die anliegende Straße



Zufahrt (über das Nachbargrundstück)



Ansicht Nordost (Terrasse nicht fertiggestellt)



Ansicht Ost

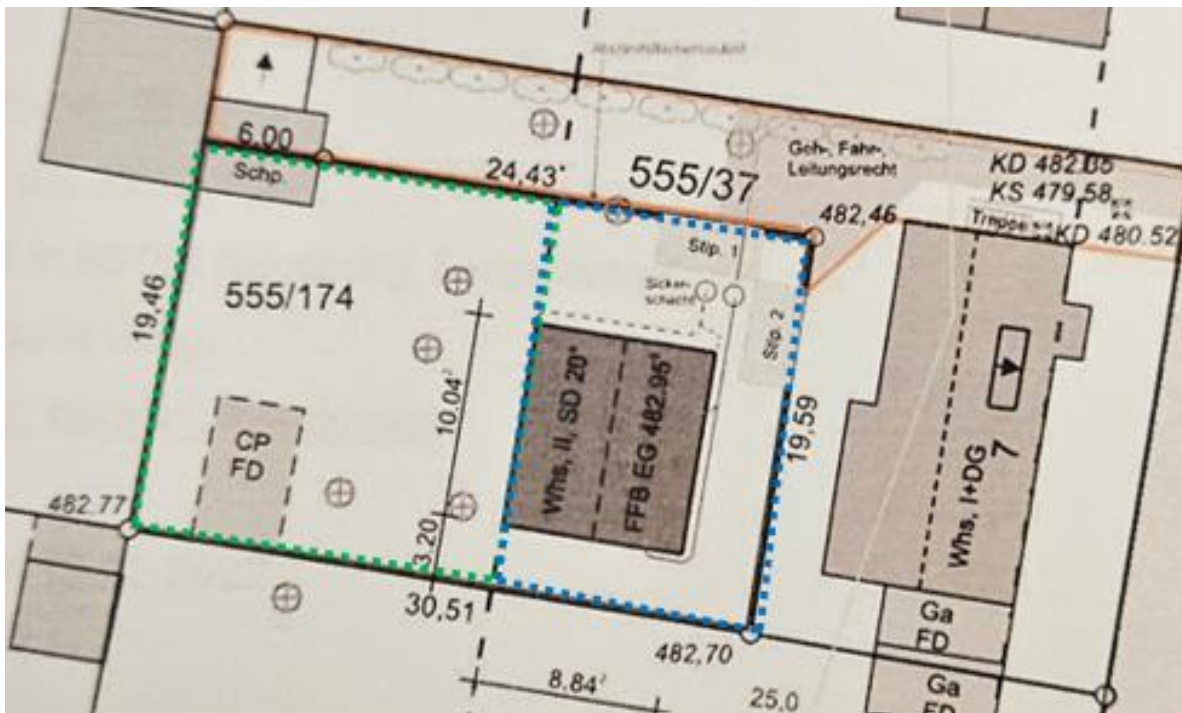


Ansicht West

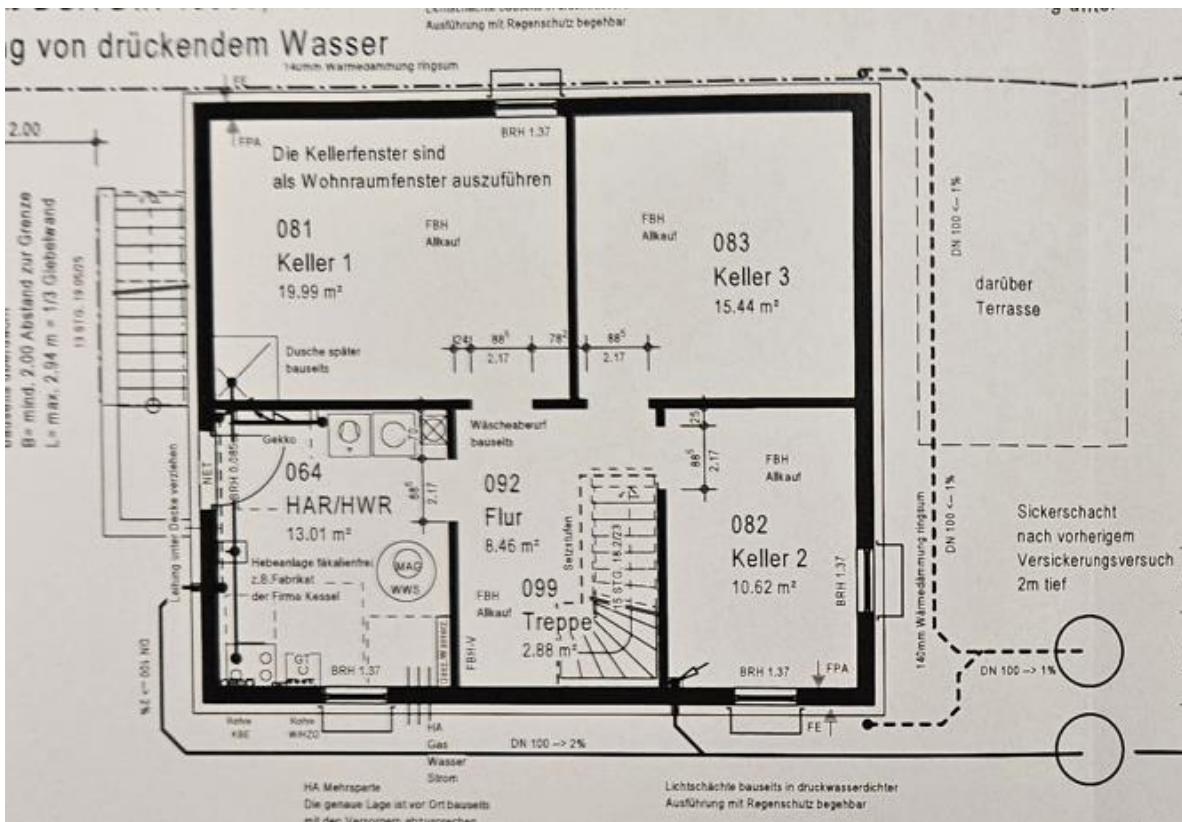


Garten/Nebengebäude

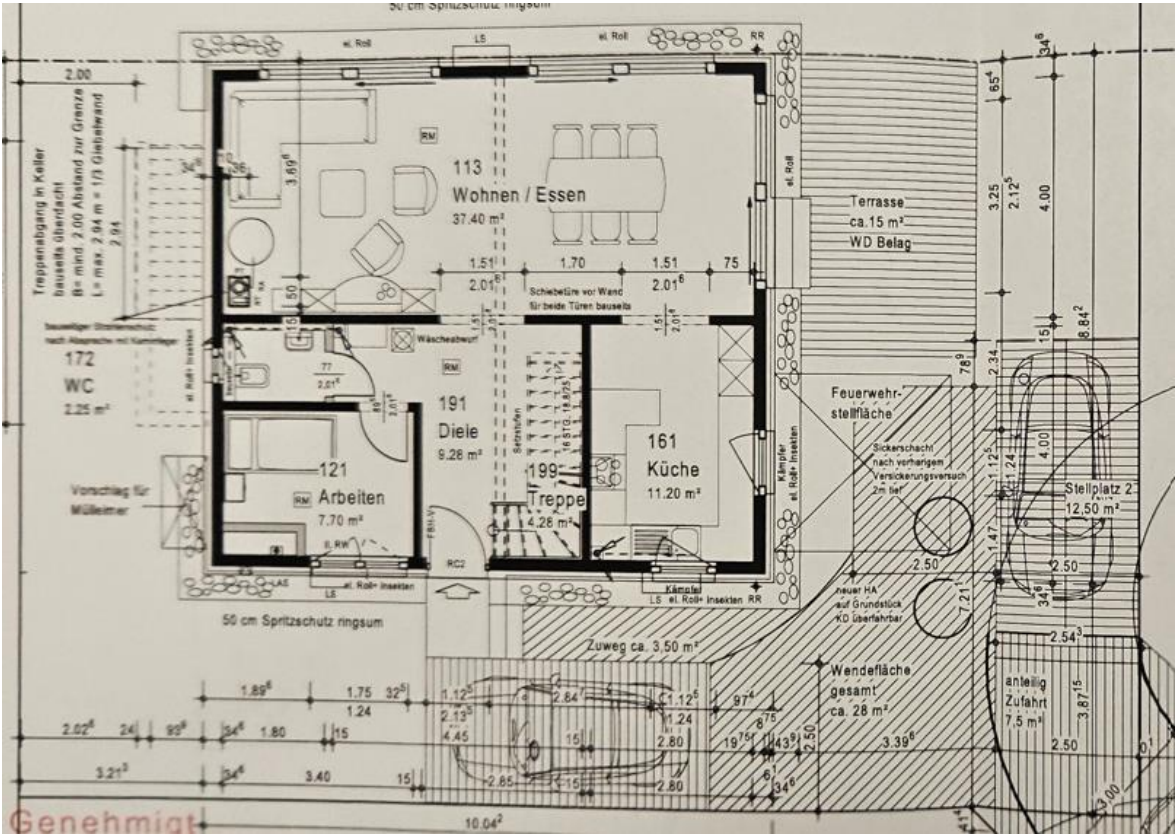
Anlage 2: Bauunterlagen



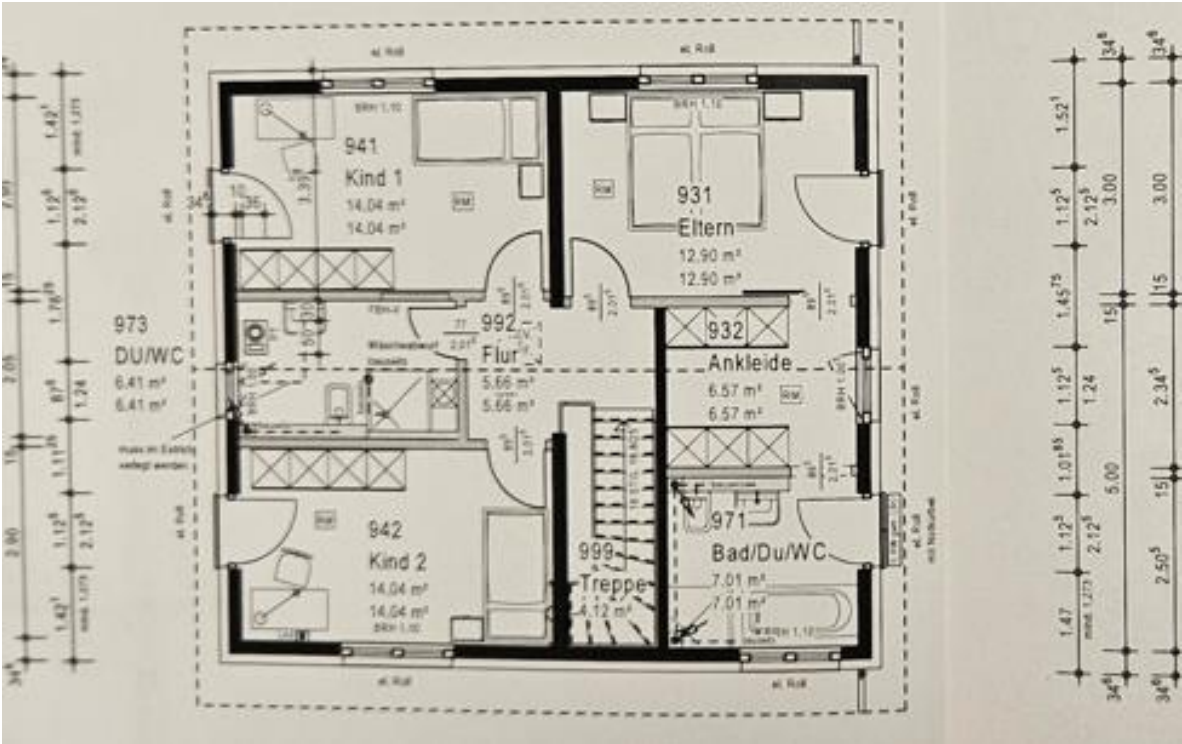
Lageplan (Bodenwertermittlung: Grün = Gartenland; Blau = Bauland)



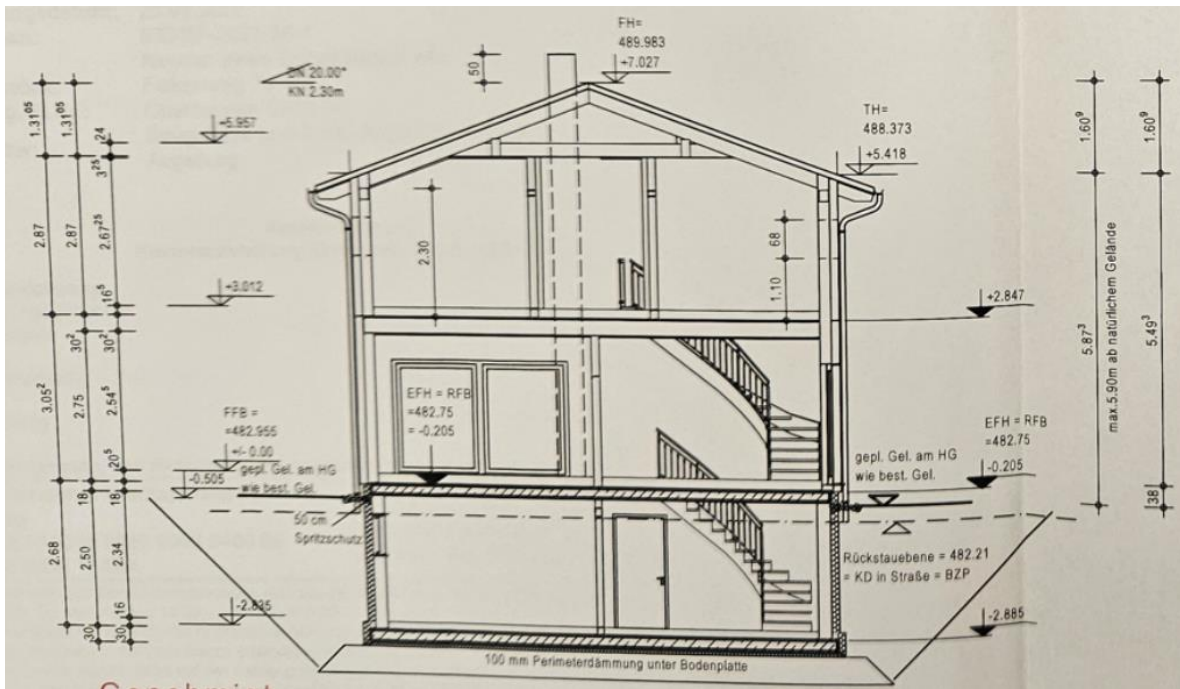
Grundriss Keller



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

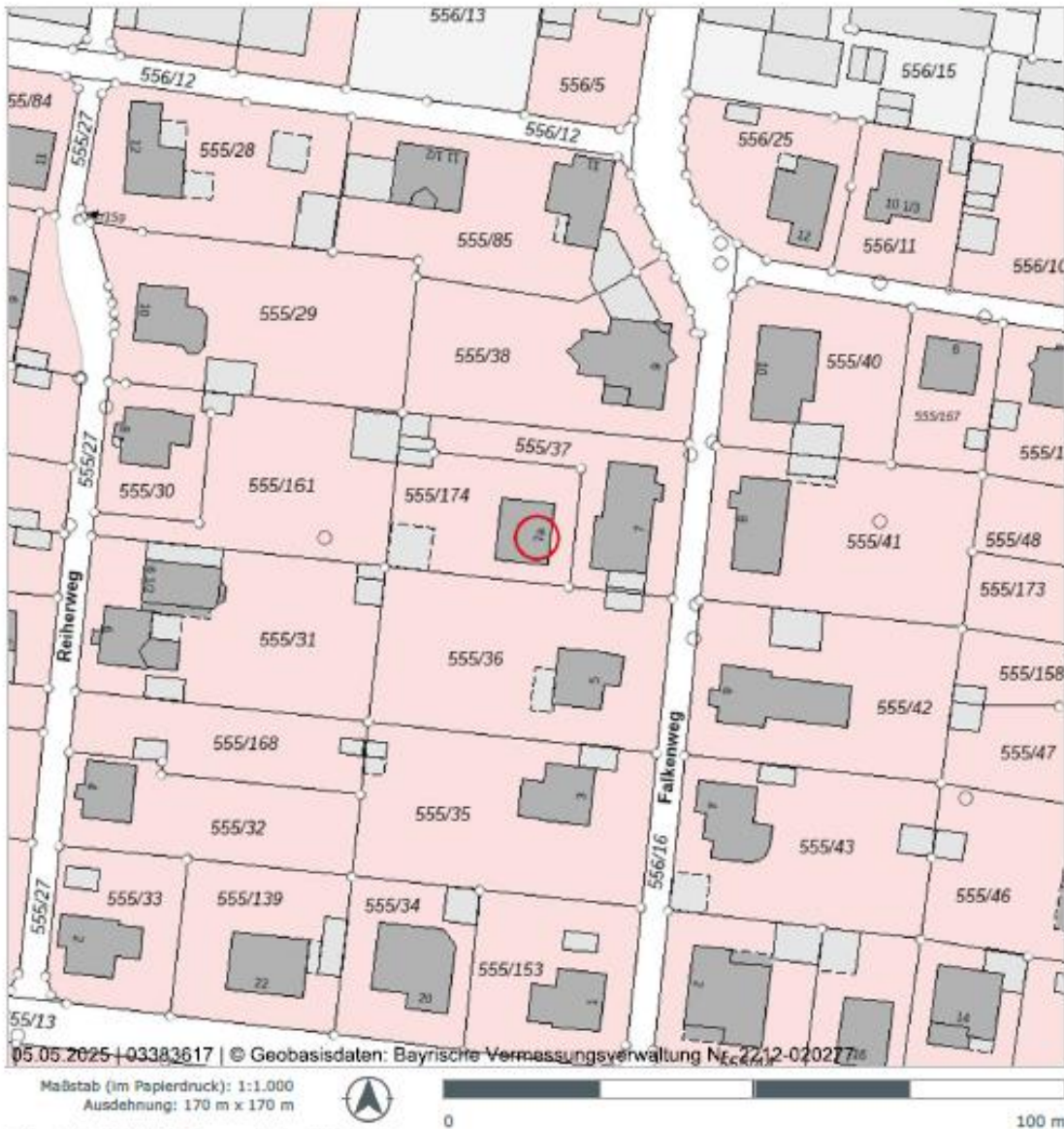


Schnitt

**Anlage 3: Liegenschaftskarte**

**Flurkarte Bayern**

86156 Augsburg, Falkenweg 7



**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstückdaten**

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten 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 Maßnahme nur bedingt geeignet.

**Datenquelle**

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Mai 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383617 vom 05.05.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025