



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



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

K 30/24

Aschaffenburg, 27.12.2024

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

Grundbesitz:

Grundbuch von Augsburg, Blatt 55809
Flurstück 4381, Gebäude- und Freifläche Höchstetterstr. 12



Wertermittlungsstichtag: 29.10.2024
Qualitätsstichtag: 29.10.2024

Verkehrswert: 931.000 € (fiktiv unbelastet)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine Innenbesichtigung der Wohnungen durchgeführt werden.

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

1. Wertermittlungsergebnisse

| | |
|-----------|---|
| Für | Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten |
| in | Höchstetterstraße 12, 86154 Augsburg |
| Flurstück | 4381 |

1.1 Allgemeines

Es handelt sich um ein ursprünglich im Jahr 1899 errichtetes Mehrfamilienhaus (EG, 1. und 2. OG, DG) mit insgesamt zehn Wohneinheiten. Nach vorliegendem Wissensstand sind zum Wertermittlungstichtag sieben von zehn Wohneinheiten vermietet, eine Wohneinheit wird eigengenutzt und zwei Wohneinheiten sind leerstehend.

1.2 Wesentliche Daten

| Ertragswert | |
|---|-------------------------|
| Bodenwert | 537.000 € |
| Wohnfläche | 612 m ² |
| Marktübliche Miete der Hauptnutzung (Wohnen) | 9,22 €/m ² |
| Bewirtschaftungskosten | rd. 19% des Rohertrages |
| Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer | 80 Jahre / 20 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz | 4,00% |
| (Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert | 1.000.000 € |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 18.801 € |
| Ertragswert rd. | 980.000 € |

| Ergebnisse | |
|---|-----------|
| Bodenwert rd. | 537.000 € |
| Ertragswert rd. | 980.000 € |
| Verkehrswert (fiktiv unbelastet; unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags i.H.v. 5%) rd. (abgeleitet aus dem Ertragswert) | 931.000 € |

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

1.3 Sonstiges

Der Bewertungsgegenstand ist durch Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs belastet. Gemäß Auftragschreiben vom 30.07.2024 sind Belastungen in Abt. II und III im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens außer Betracht zu lassen. Lediglich der Werteeinfluss des Nießbrauchrechtes (Ifd. Nr. 2 der Eintragungen) soll im Rahmen des Verkehrswertgutachtens gesondert ausgewiesen werden, weshalb die Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehrswert (rd. -280.000 €) im Gutachten rein nachrichtlich erfolgt.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

- Innerörtliche Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Oberhausen.
- Entfernung zu:** Entfernung zu:
 Kindergarten in km: ca. 0,7
 Grundschule in km: ca. 0,9
 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 1,5
 weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 0,8
 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 0,8
 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,4 (Netto), ca. 0,9 (REWE)
 größeren Einkaufszentrum in km: ca. 2,3 (Helio)
 Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,5 (Apotheke und Allgemeinmediziner/in)
 Klinikum in km: ca. 3,4 (Universitätsklinik Augsburg) oder ca. 2,5 (Klinik Vincentinum Augsburg)
 ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,4 (Bahnhof Oberhausen)
 Stadtzentrum in km: ca. 2,5 (Rathaus Augsburg),
 Autobahnanschluss in km: ca. 4,5 (A8),
 ICE - Bahnhof in km: 2,5 (Augsburg Hauptbahnhof),
 Flughafen in km: ca. 90 (Flughafen München).
- Umgebende Bebauung:** In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine drei- bis viergeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Pkw-Abstellflächen stehen teilweise auf dem Bewertungsgrundstück zur Verfügung.
- Bauplanungsrecht:** Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.
- Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Für das Gebiet zwischen Manlich-, Ebner-, Höchstetterstraße und Bahnkörper". Die wesentliche Festsetzung gemäß Bebauungsplan lautet wie folgt:
- | | |
|----------------------------|-----|
| Max. Anzahl Vollgeschosse: | IV |
| Max. GFZ: | 1,0 |
| Max. GRZ: | 0,3 |
- Beeinträchtigungen:** keine wertrelevanten Immissionen
- Topografie:** ebenerdig
- ### 2.2 Gestalt und Form
- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|--|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 40 m | <u>Grundstücksgröße:</u> 410 m ² |
| | <u>Mittlere Tiefe:</u> ca. 19 m | <u>Grundstücksform:</u> Annähernd quadratisch |

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

- Nutzung des Objektes:** Nach vorliegendem Wissensstand sind zum Wertermittlungsstichtag sieben von zehn Wohneinheiten vermietet, eine Wohneinheit wird eigengenutzt und zwei Wohneinheiten sind leerstehend.
- Mietverträge:** Dem Gutachter liegen Miet- bzw. Pachtverträge vor. Eine zweifelsfreie Zuordnung zu den jeweiligen Wohneinheiten war jedoch nicht möglich. Die in Anlage 3 dargestellte Mieterliste wurde anhand der übermittelten Pläne/Grundrisse sowie den zur Verfügung gestellten Informationen erstellt. Für die Richtigkeit kann seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen werden.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

- Gebäudeart:** Mehrfamilienhaus
- Geschosse:** Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- Einheiten:** 10
- Baujahr:** In vorliegendem Fall handelt es sich auskunftsgemäß um ein ursprünglich im Jahr 1899 errichtetes Mehrfamilienhaus (EG, 1. und 2. OG) mit insgesamt sieben Wohneinheiten und einer Ladeneinheit (straßenseitig) im Erdgeschoss. Gemäß Bauunterlagen wurde die Ladeneinheit in den 80er Jahren in zwei Wohneinheiten umgebaut. Zudem wurden das Dachgeschoss um ca. 1984 ausgebaut sowie 1985 eine Hofüberdachung errichtet.
- Nutzung** Wohnnutzung
- Konstruktionsart / Bauweise:** Massivbauweise
Dachgeschoss vollständig ausgebaut/nutzbar
- Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:** KG:
Zählerraum, Technikraum, Flur, zehn Kellerräume (gem. Grundriss)
- EG:
Das Erdgeschoss umfasst ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus mit Zugang zu drei Wohneinheiten sowie einer kleinen Abstellkammer. Die drei Wohneinheiten bestehen aus zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen, die jeweils ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer umfassen sowie einer Drei-Zimmer-Wohnung mit einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einer Küche und einem Badezimmer. (gem. Grundriss)
1. und 2. OG:
1. und 2. OG (schnittgleich) umfassen ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus mit Zugang zu drei Wohneinheiten sowie jeweils einer kleinen Abstellkammer. Bei den drei Wohneinheiten handelt es sich um Zwei-Zimmer-Wohnungen, die jeweils ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Badezimmer umfassen. (gem. Grundrissen)
- DG:

| | |
|--------------------------------|--|
| | Das DG umfasst ein gemeinschaftlich genutztes Treppenhaus mit Zugang zu einer kleinen Abstellkammer sowie einer vier-Zimmer-Wohnung, aufgeteilt in drei Schlafzimmer, einen großen Wohn-Essbereich mit einer offenen gestalteten Küche, ein Badezimmer, ein Gäste-WC sowie eine große Dachterrasse. (gem. Grundriss) |
| | Belichtung/Besonnung: mittel (Annahme) Anzahl und Größe der Fenster: durchschnittlich |
| Fundamente | Streifenfundament (Annahme) |
| Keller / UG: | vollständig unterkellert Mauerwerk (massiv) |
| Fassade: | Lochfassade Putzfassade mit Anstrich |
| Dach: | Form: Walmdach Konstruktion: Holz |
| Wände: | Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend massive Ausführung (Annahme) |
| Treppenhaus: | Weitgehend Holztreppen; tlw. Massivtreppen (Terrazzobelag) Dreispänner Aufzug nicht vorhanden |
| Elektroinstallationen: | Keine Angaben |
| Heizung: | Keine Angaben |
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor. |
| Modernisierungen: | Keine Angaben |
| Baumängel / Bauschäden: | Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: An der Außenfassade, oberhalb des Innenhofs, sind lose Verkabelungen sichtbar, die nicht fachgerecht befestigt/installiert sind. Diese können ein potenzielles Risiko für die Gebäudesicherheit und -nutzung darstellen. Durch den Sachverständigen wird dringend eine fachgerechte Befestigung/Verlegung der Verkabelungen angeraten. An der Außenfassade sind zudem großflächige Risse (augenscheinlich teilweise saniert) und Putzabplatzungen zu erkennen. Diverse Fenster weisen augenscheinlich signifikante Verwitterungserscheinungen auf, Rollläden und Rollladenkästen sind teilweise beschädigt. Im Betonboden des Innenhofes wurden Risse und starke Unebenheiten festgestellt. |

Im Treppenhaus sind starke Putzschäden (u.a. ein Loch in der Wand) zu erkennen. Zudem sind Teile der Treppenbeläge im Bereich des EG lose. Hier besteht stark erhöhte Sturzgefahr, weshalb eine unmittelbare Behebung dringend angeraten wird.

Allgemeine Beurteilung

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung inkl. Besichtigung Treppenhaus) – einen schlechten Zustand mit entsprechendem Instandsetzungstau auf.

Die Außenanlagen erwecken einen ungepflegten Eindruck.

Baugenehmigungsunterlagen

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor.

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 –
Höchstetterstraße



Blick in die anliegende Straße - Ebnerstraße



Ansicht Nordost



Ansicht Nordwest

Kreuzung: Ebnerstraße / Höchstetterstraße



Doppelgarage auf dem Grundstück



Hauseingang -Zugang über den Hinterhof-



Hauseingangstüre



Treppenhaus - exemplarisch



Treppenhaus - exemplarisch



Zugang zu den Wohneinheiten - exemplarisch



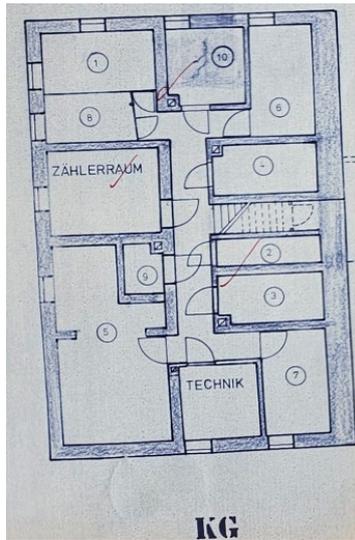
Außenansicht Holzfenster mit Rollläden - exemplarisch



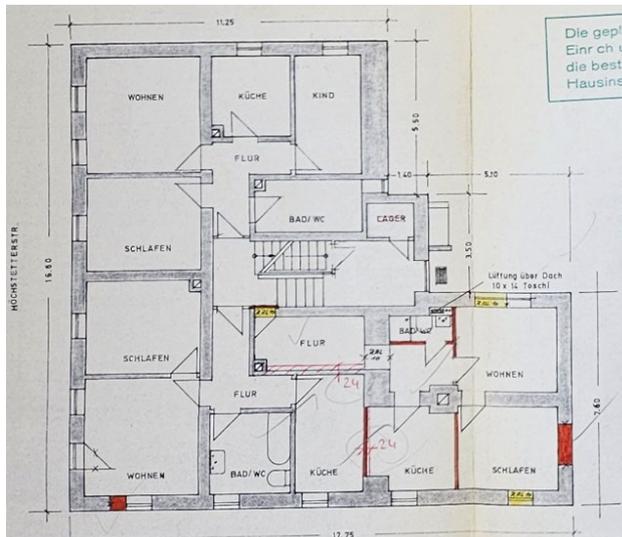
Gaszähler

Anlage 2: **Grundrisse**

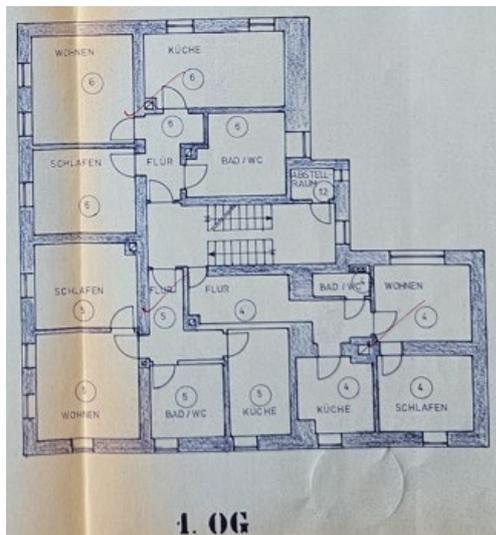
Grundriss Kellergeschoss



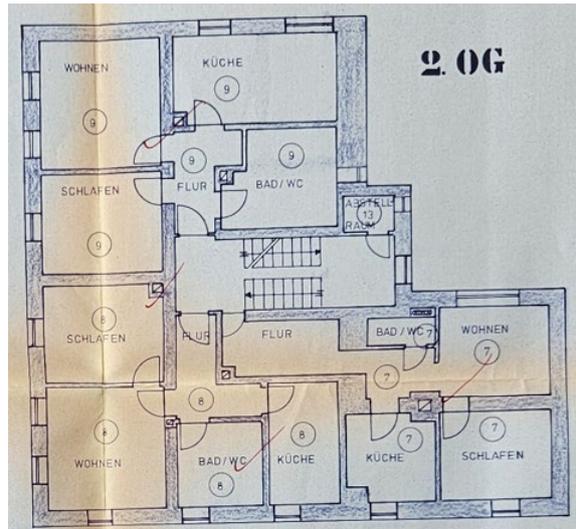
Grundriss Erdgeschoss



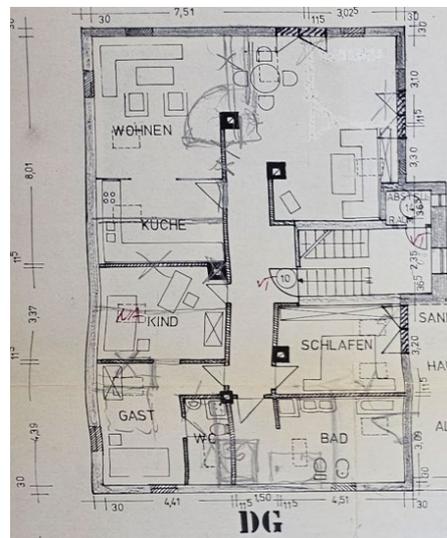
Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Anlage 3: **Mietaufstellung**

| Allgemeine Informationen | | | | | Ertragssituation | | | | Sonderwerte | |
|--------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Information | | | | | Vertragsmiete | | Marktmiete | | Barwert | Barwert |
| Mieter | Nutzungsart | Mietfläche [m ²] | Stellplätze [Stp.] | Zuordnung Geschoss | €/m ² (€/Stp.) | €/Jahr | €/m ² (€/Stp.) | €/Jahr | Over/Underrent | Leerstand |
| Vermietet | Wohnen | 42 | 0 | EG - Whg. 1 | 9,52 | 4.800 | 10,00 | 5.040 | 0 | 0 |
| Vermietet | Wohnen | 52 | 0 | EG - Whg. 2 | 8,08 | 5.040 | 9,50 | 5.928 | -359 | 0 |
| Leerstand | Wohnen | 65 | 0 | EG - Whg. 3 | 0,00 | 0 | 9,00 | 7.020 | 0 | -3.908 |
| Vermietet | Wohnen | 42 | 0 | 1. OG - Whg. 1 | 11,19 | 5.640 | 10,00 | 5.040 | 0 | 0 |
| Vermietet | Wohnen | 52 | 0 | 1. OG - Whg. 2 | 6,73 | 4.200 | 9,50 | 5.928 | -3.886 | 0 |
| Vermietet | Wohnen | 65 | 0 | 1. OG - Whg. 3 | 7,38 | 5.760 | 9,00 | 7.020 | -1.076 | 0 |
| Leerstand | Wohnen | 42 | 0 | 2. OG - Whg. 1 | 0,00 | 0 | 10,00 | 5.040 | 0 | -2.765 |
| Vermietet | Wohnen | 52 | 0 | 2. OG - Whg. 2 | 7,69 | 4.800 | 9,50 | 5.928 | -1.109 | 0 |
| Vermietet | Wohnen | 65 | 0 | 2. OG - Whg. 3 | 6,15 | 4.800 | 9,00 | 7.020 | -5.699 | 0 |
| Eigengenutzt | Wohnen | 135 | 0 | DG | 0,00 | 0 | 8,50 | 13.770 | 0 | 0 |
| Eigengenutzt | Garage | 0 | 1 | 0 | 0,00 | 0 | 50,00 | 600 | 0 | 0 |
| Eigengenutzt | Garage | 0 | 1 | 0 | 0,00 | 0 | 50,00 | 600 | 0 | 0 |
| Gesamt | | 612 | 2 | | 7,89 | 35.040 | | 68.934 | -12.128 | -6.673 |
| Wohnen | | 612 | 0 | | 7,89 | 35.040 | 9,22 | 67.734 | -12.128 | -6.673 |
| Garage | | 0 | 2 | | 0,00 | 0 | 50,00 | 1.200 | 0 | 0 |

