



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 34/24

Aschaffenburg, 17.09.2024

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

Grundbesitz: Eigentumswohnung im Dachgeschoss

*Teileigentumsgrundbuch von Lechhausen, Blatt 33690
86,2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Lechhausen,
Flurstück 421/353, Gebäude- und Freifläche, Wartenburger Straße 23*

*verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 11
gekennzeichneten Dachboden mit Keller.*



Wertermittlungstichtag: 06.08.2024
Qualitätstichtag: 06.08.2024

Verkehrswert: 295.000 € (fiktiv unbelastet)

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

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Eigentumswohnung
in Wartenburger Straße 23, 86165 Lechhausen
Flurstück 421/353

1.1 Allgemeines

Es handelt sich um eine im Dachgeschoss eines 1973 errichteten Mehrparteienhauses gelegene 3-Zimmer-Eigentumswohnung (ca. 72 m² Wohnfläche), welche im Jahr 2011 im Zuge eines nachträglichen Dachbodenausbaus errichtet wurde. Zum Bewertungsgegenstand gehören ein Kellerabteil (Sondereigentum) sowie zwei Außenstellplätze (Sondernutzungsrechte).

1.2 Wesentliche Daten

Ertragswert

Bodenwert (anteilig)	1.059.000 € (91.000 €)
Marktübliche Miete der Hauptnutzung (Wohnen)	11,25 €/m ²
Bewirtschaftungskosten	rd. 17% des Rohertrages
Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer:	80 Jahre / 42 Jahre
Liegenschaftszinssatz	1,80%
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert	302.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 8.800 €
Ertragswert rd.	295.000 €

Ergebnisse

Bodenwert rd.	91.000 €
Ertragswert rd.	295.000 €
Verkehrswert rd. (abgeleitet aus dem Ertragswert)	295.000 €

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

1.3 Sonstiges

Der Bewertungsgegenstand ist durch diverse Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs belastet. Wertrelevant ist insbesondere ein Nießbrauchrecht (Ifd. Nr. 12 der Eintragungen). Für den Fall, dass diese Belastung nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollte, erfolgt im Gutachten rein nachrichtlich die Darstellung der Auswirkungen auf den Verkehrswert (185.000 €).

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Lechhausen.
Entfernung zu:	Entfernung zu: Kindergarten in km: 0,4, Grundschule in km: 0,5, weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 4, weiterführenden Schule (Realschule) in km: 3, weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 3, Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,8, größeren Einkaufszentrum in km: 2, Medizinischen Nahversorgung in km: 1, Klinikum in km: 2, ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,3, Stadtzentrum in km: 2, Autobahnanschluss in km: 5, ICE – Bahnhof (Augsburg) in km: 3, Flughafen (München) in km: 84.
Umgebende Bebauung:	In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrgeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.
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 nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).
Beeinträchtigungen:	keine wertrelevanten Immissionen
Topografie:	ebenerdig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 23 m	<u>Grundstücksgröße:</u> 562 m ²
	<u>Mittlere Tiefe:</u> ca. 24 m	<u>Grundstücksform:</u> rechteckig

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes:	Die zu bewertende Immobilie ist vermietet.
Mietverträge:	Ein Mietvertrag lag dem Sachverständigen nicht vor. Gemäß zur Verfügung gestellter Informationen wurde der Mietvertrag seitens des Mieters zunächst zum 31.03.2024 ordentlich gekündigt, bevor das Mietverhältnis im Anschluss weiter fortgesetzt wurde. Vorstehende Informationen können ausdrücklich mit Unsicherheiten behaftet sein.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss, Dachgeschoss
Einheiten:	11
Baujahr:	1973
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich Keine zusätzliche Dämmung
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Kehlbalkendach Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln Dämmung teilweise vorhanden
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – tragende Innenwände in massiver Ausführung
Elektroinstallationen:	Einfache bis mittlere Ausstattung.
Treppenhaus:	Treppe aus Beton mit Kunststeinbelag Zwei- bzw. Dreispänner Aufzug nicht vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung Warmwasserversorgung: zentral
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungsstichtag vor. Dieser besitzt Gültigkeit bis zum 29.07.2028. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt bei rd. 192 kWh/(m ² ·a) und liegt damit im Bereich „energetisch nicht wesentlich modernisiert“.
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten ca. zehn Jahre wurden gemäß vorliegendem Informationsstand bzw. gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins im Wesentlichen folgende Modernisierung durchgeführt: - Austausch der Gaszentralheizung (ca. 2021)
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich.
Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen:	Die Höhe der Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2022 gemäß zur Verfügung gestellter Nebenkostenabrechnung 52.593,21 €, davon entfallen anteilig (gem. Miteigentumsanteil) ca. 4.533,53 € auf das Bewertungsobjekt. Geplante Sonderumlagen sind nicht bekannt.

3.2 Sondereigentum (Teileigentum / Wohnung Nr. 11)

Art/-typ:	3-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche:	Ca. 72 m ²
Geschoss:	Dachgeschoss
Raumaufteilung:	Offener Wohn- / Ess- / Kochbereich, Zwei (Schlaf)-Zimmer, Badezimmer, Flur
Ausrichtung:	Südosten
Belüftung:	manuell über Fenster
Fenster:	Weitgehend Kunststofffenster mit Isolierverglasung (zweifach) Balkontür aus Kunststoff mit Dreifachisolierverglasung Dachflächenfenster höheren Standards

Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz (einfacher Art) Innentüren aus Holzwerkstoff mit Furnier in Holzzargen (mittlerer Art)
Fußböden:	Laminat, Fliesen (Bad)
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhe ca. 2,32 m Deckenbelag: Tapete/Malervlies
Wände:	Innenwände in Leichtbauweise Wandbelag Tapete/Malervlies
Sanitärinstallationen:	Mittlere bis gehobene Ausstattung Bad mit WC, Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad) Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung, dreiadrigte Leitungen, FI-Schutzschalter vorhanden Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich Gegensprechanlage vorhanden
Sonstige Räume/Nutzflächen:	Spitzboden (begehrbar über eine Schubtreppe) ¹ Kellerabteil Nr.-SE 11 (Holzverschlag) Sondernutzungsrecht an den Kfz-Stellplätzen Nr. 1 und 7
Baumängel/ Bauschäden:	Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: - Beschädigter, verwitterter Balkonbelag - Balkontür mit defekter Aufhängung und Abdichtung - Wasserschäden im Sockelbereich des Balkonaustritts - beschädigter Oberbodenbelag vor dem Balkonaustritt
Zubehör:	Einbauküche mit geschätztem Zeitwert von 2.500 €.

3.3 Allgemeine Beurteilung

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Die Wohnung weist einen mittleren Ausstattungsstandard und - mit Ausnahme des Balkons bzw. des Balkonaustritts bzw. der Balkontür - einen überwiegend guten Zustand mit normalen Gebrauchsspuren auf.

3.4 Baugenehmigungsunterlagen

Dem Sachverständigen lag die Baugenehmigung des Dachgeschossausbaus vom 17.02.2011 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 vorliegenden 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.

¹ Der Spitzboden wurde im Zuge des Ortstermins nicht zugänglich gemacht. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen normalen Spitzboden handelt, der primär einfachen Lagerzwecken dient.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



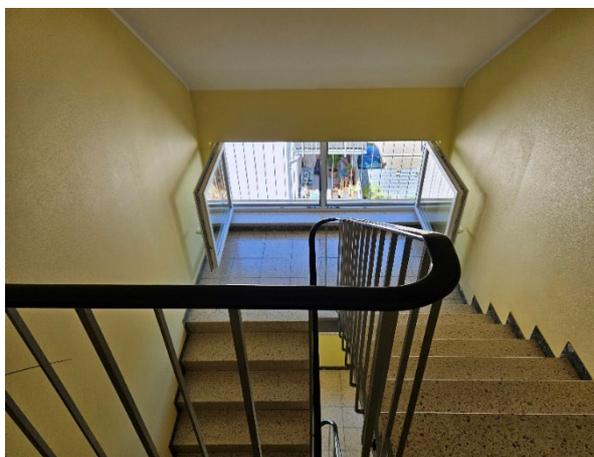
Blick in die anliegende Straße



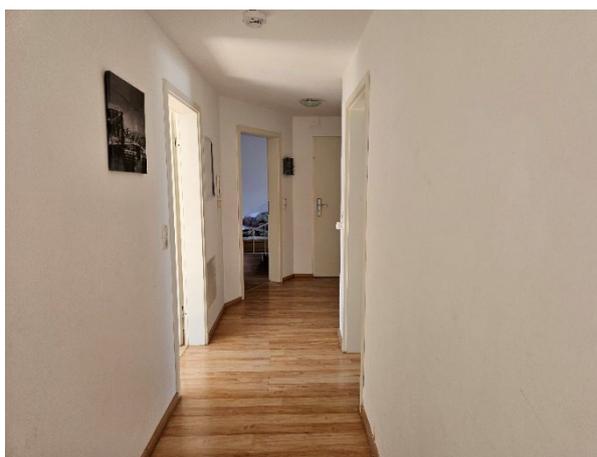
Ansicht Nord-Ost



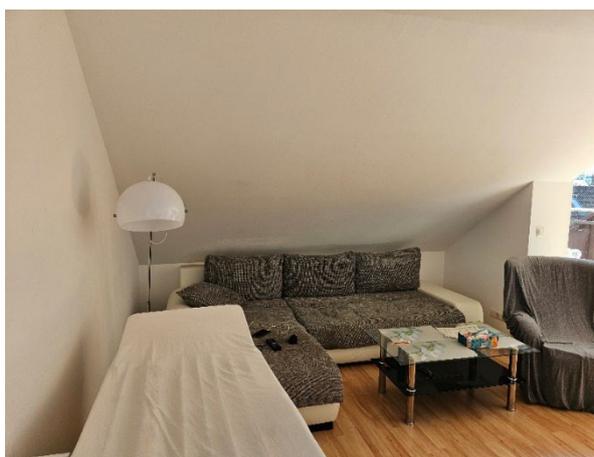
Ansicht Süd-West



Treppenhaus - exemplarisch



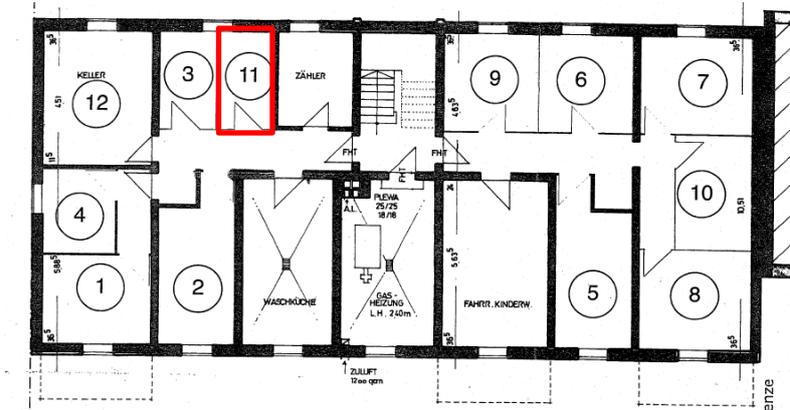
Flur (Sondereigentum)



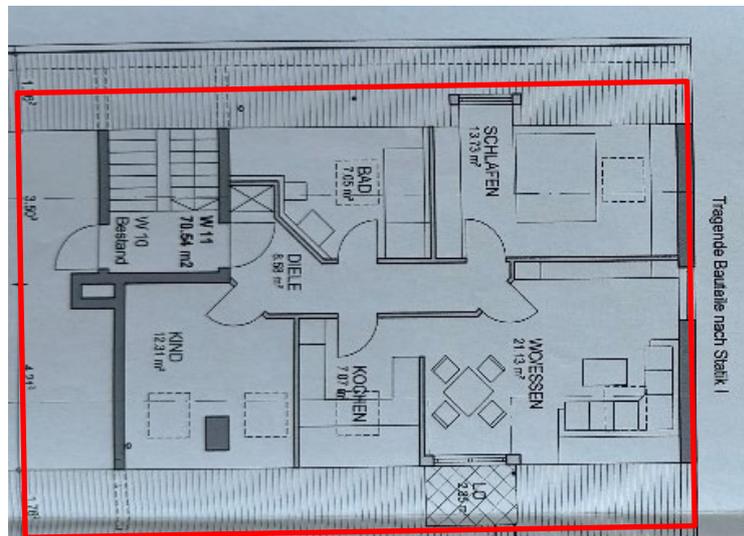
Wohnzimmer (Sondereigentum)

Anlage 2: Auszüge aus der Bauakte

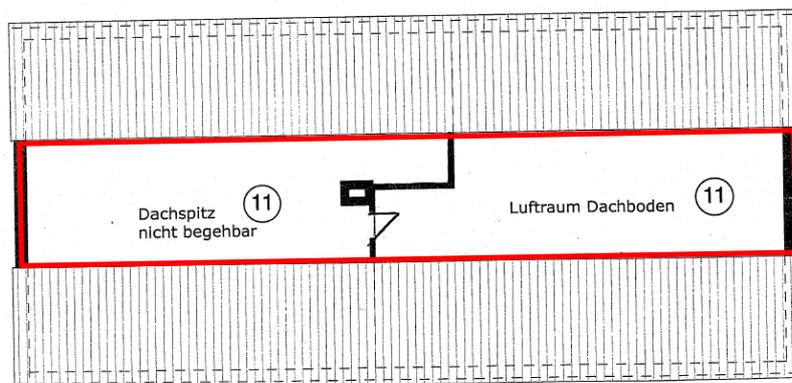
Grundriss Keller



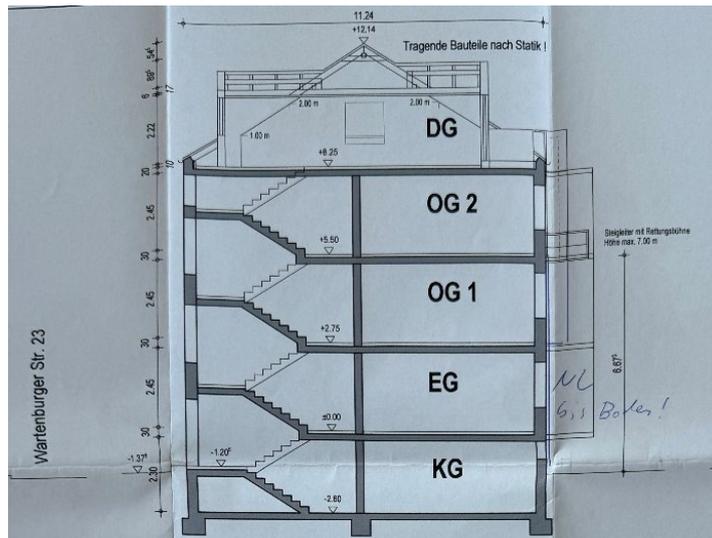
Grundriss Wohnung (DG)



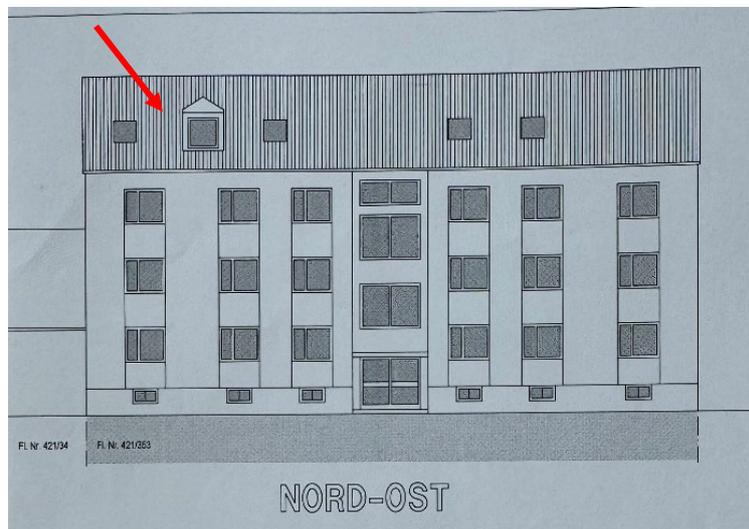
Spitzboden



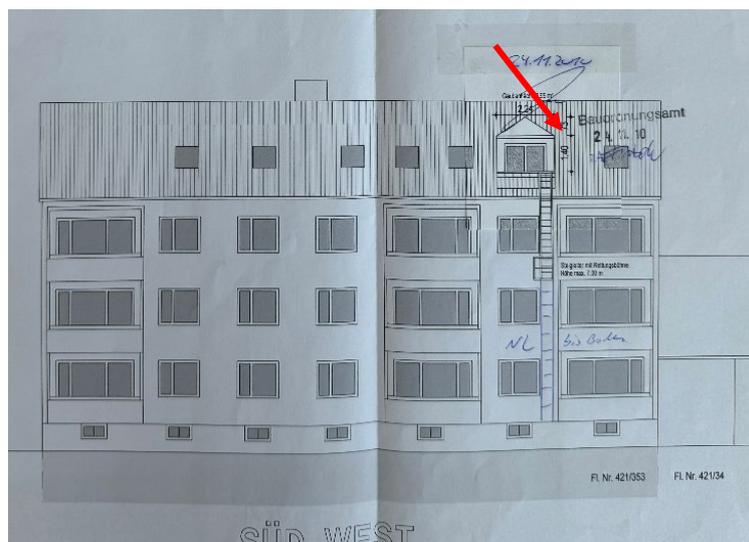
Schnitt



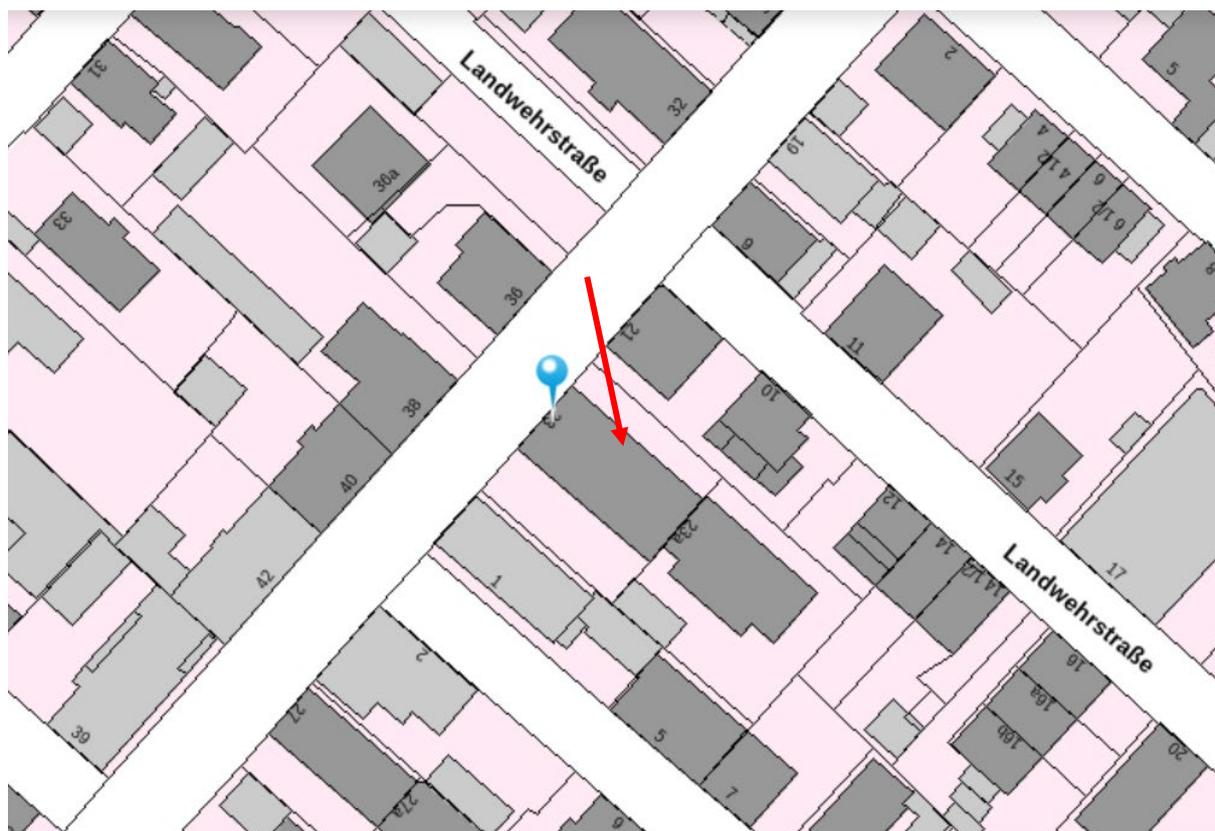
Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



Anlage 3: Liegenschaftskarte



Quelle: Bayernatlas