



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 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



K 79/23

Aschaffenburg, 16.02.2024

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

Grundbesitz:

Grundbuch von Lechhausen, Blatt 33487
Flurstücke 351 + 351/1, Gebäude- und Freifläche, Königsberger Straße 118



Wertermittlungsstichtag: 18.01.2024
Qualitätsstichtag: 18.01.2024

Verkehrswert: 1.092.500 € (inkl. 5 % Sicherheitsabschlag)

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

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

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Vier Reihen(end)häuser)
in Königsberger Straße 118, 86167 Augsburg
Flurstücke 351 + 351/1

1.1 Allgemeines

Es handelt sich um ein Wohngrundstück, welches mit einem Mehrfamilienhaus (bestehend aus mutmaßlich 6 Wohnungen verteilt über Vier Reihen(end)häuser) bebaut ist.

1.2 Bodenwert

Bodenrichtwert (01.01.2022)	1.000 €/m ² (baureifes Land, ebf, Wohnbaufl., WGFZ 1,0)
Angepasster Bodenrichtwert	860 €/m ²
Grundstücksgröße	1.112 m ²
Bodenwert	rd. 956.000 €

1.3 Objektdaten

BGF	Wohnfläche	Baujahr(e)	GND	RND
Wohnhaus: rd. 592 m ² Garage: rd. 66 m ²	ca. 350 m ²	Zwischen ca. 1946 und 1981	80 Jahre	25 Jahre

1.4 Wesentliche Daten

Sachwert

Vorläufiger Sachwert rd.	1.253.000 €
Marktanpassungsfaktor	0,9
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.127.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert rd.	1.130.000 €

Ertragswert

Liegenschaftszinssatz	3,00%
(Marktangepasster) Vorläufiger Ertragswert	1.151.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Ertragswert rd.	1.150.000 €

Ergebnisse

Bodenwert rd.	956.000 €
Ertragswert rd.	1.150.000 €
Verkehrswert rd.	1.092.500 €
(abgeleitet aus dem Ertragswert unter Abzug eines Sicherheitsabschlags wegen fehlender Innenbesichtigung i. H. v. 5%)	

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

- Innerörtliche Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Lechhausen.
- Entfernung zu:** Kindergarten in km: 0,5,
Grundschule in km: 2,
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 4,
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 4,
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,
Universität Augsburg in km: 8,
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,4,
größerem Einkaufszentrum in km: 3,
Medizinischer Nahversorgung in km: 0,2,
Klinikum in km: 7,
ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,3,
Stadtzentrum in km: 3,
Autobahnanschluss in km: 3,
ICE - Bahnhof in km : 4,
Flughafen (München) in km: 86.
- Umgebende Bebauung:** In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige 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. 18 m | <u>Grundstücksgröße:</u>
1.112 m ² |
| | <u>Mittlere Tiefe:</u>
ca. 62 m | <u>Grundstücksform:</u>
rechteckig |

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

- Nutzung des Objektes:** Die zu bewertende Immobilie ist nach vorliegendem Wissensstand und gemäß Eindruck im Rahmen des Ortstermins teilweise eigengenutzt und mehrheitlich vermietet.
- Mietverträge:** Mietverträge lagen dem Sachverständigen nicht vor.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung (nach äußerem Anschein)

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus in der Konzeption als vier aneinander gebaute Reihen(end)häuser (Haus A – D), tlw. Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte nicht zweifelsfrei geklärt werden, über wie viele Wohnungen das Wertermittlungsobjekt verfügt. Gemäß vorliegenden Bauplänen sowie gemäß Eindrücken im Rahmen des Ortstermins (Klingelbeschriftungen, Zugangssituation, Mieterausgabe) dürfte es sich um sechs Wohneinheiten handeln.
Baujahre:	Zwischen ca. 1946 und 1981
Fassade:	Lochfassade, Putzfassade mit Anstrich Westfassade ausgeführt mit Faserzementplatten Partiell Holzverkleidung
Dach:	Satteldach, Biberschwanzziegeldeckung
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme)
Geschossdecken / Deckenhöhen:	Stahlbeton in allen Geschossen (Annahme), Deckenhöhen ca. 2,40 m – 2,50 m (Annahme)
Fenster:	Weitgehend Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) älteren Baujahres (Annahme), Weitgehend manuelle Rollläden vorhanden (Annahme)
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung (Annahme)
Innentreppe:	Holztreppen einfacher Art mit Tritt- und Setzstufen (Annahme)
Heizung:	Unbekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis nicht vorliegend; unterdurchschnittliche Energieeffizienz gemäß Eindrücken im Rahmen des Ortstermins
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden augenscheinlich keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. (Annahme aufgrund fehlender Innenbesichtigung)
Baumängel / Bauschäden:	Folgende Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins <u>nach äußerem Anschein</u> ersichtlich: - Putzabplatzungen an Fassade/Sockelbereich des Wohnhauses - Putz-/Farbabplatzungen an Außenputz und Fenstern der Garagen

3.2 Nebengebäude / Außenanlagen

Nebengebäude:	Zwei massiv errichtete Doppelgaragen
Außenanlagen:	Wesentliche bauliche Außenanlagen sind: Ver- und Entsorgungsleitungen Einfriedung straßenseitig: Holzzaun auf Mauersockel, Hoftor Sonstige Einfriedung: insb. Maschendrahtzaun und Hecke Holzverschlag für Gartengeräte Wesentliche sonstige Anlagen sind: Gartenanlage mit Rasenfläche Baum-/Strauchbewuchs Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern

3.3 Allgemeine Beurteilung

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

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der äußeren Eindrücke – als schlecht zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

3.4 Baugenehmigungsunterlagen

Durch den Sachverständigen konnten diverse Bauanträge/Baugenehmigungen recherchiert werden. Dem Anschein nach dürften die wesentlichen Gebäudeteile baurechtlich genehmigt sein.

Eine vollumfängliche Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte jedoch ausdrücklich 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.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Ansicht Südwest



Ansicht Süd inkl. Hofeinfahrt



Ansicht Ost

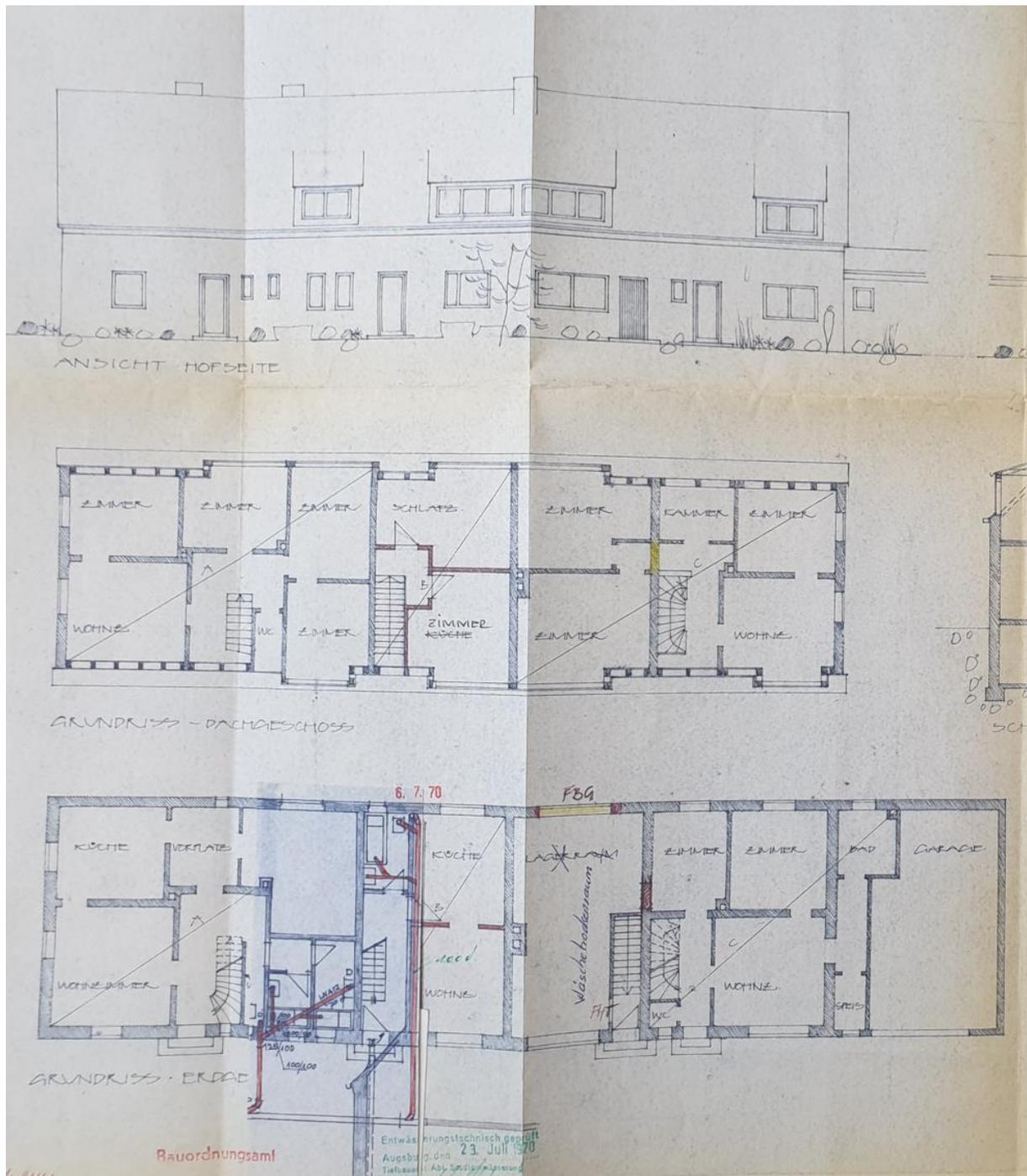


Garage



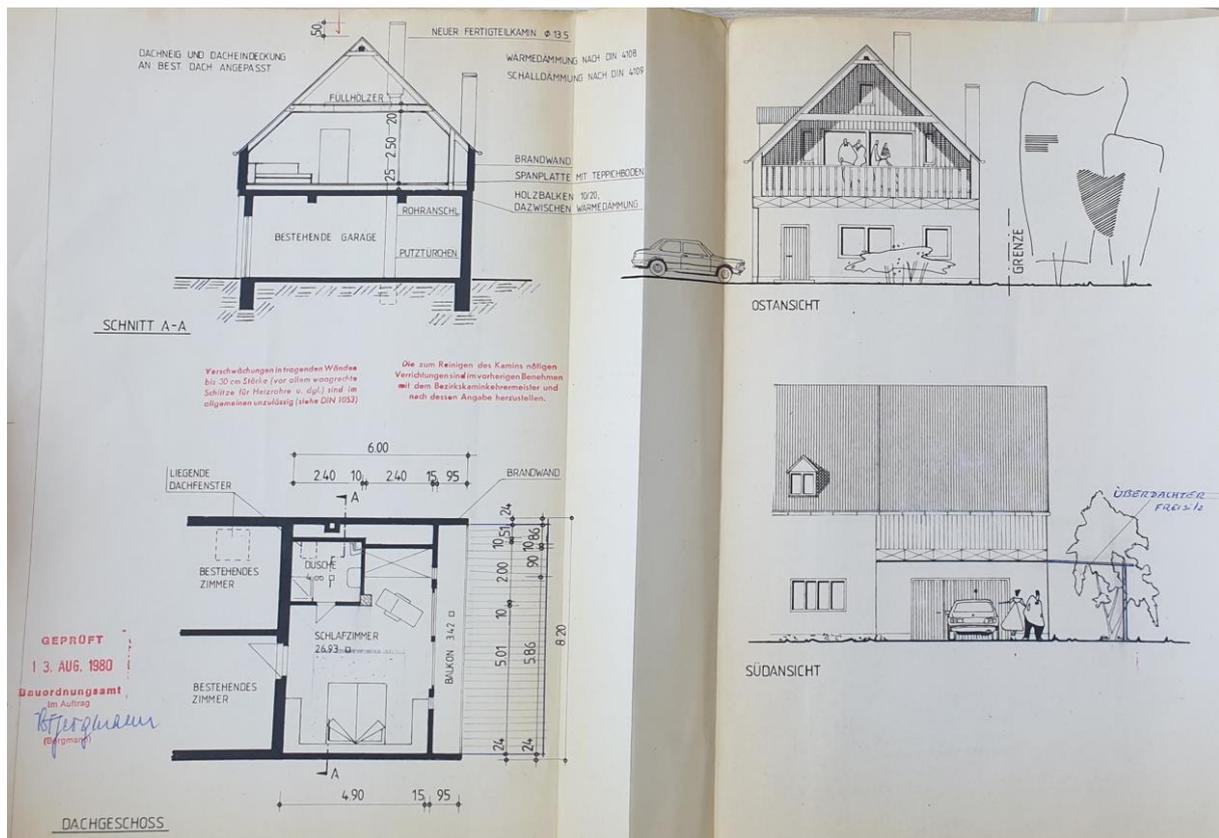
Rückwärtiger Grundstücksbereich / Garten

Anlage 2: Auszüge aus der Bauakte



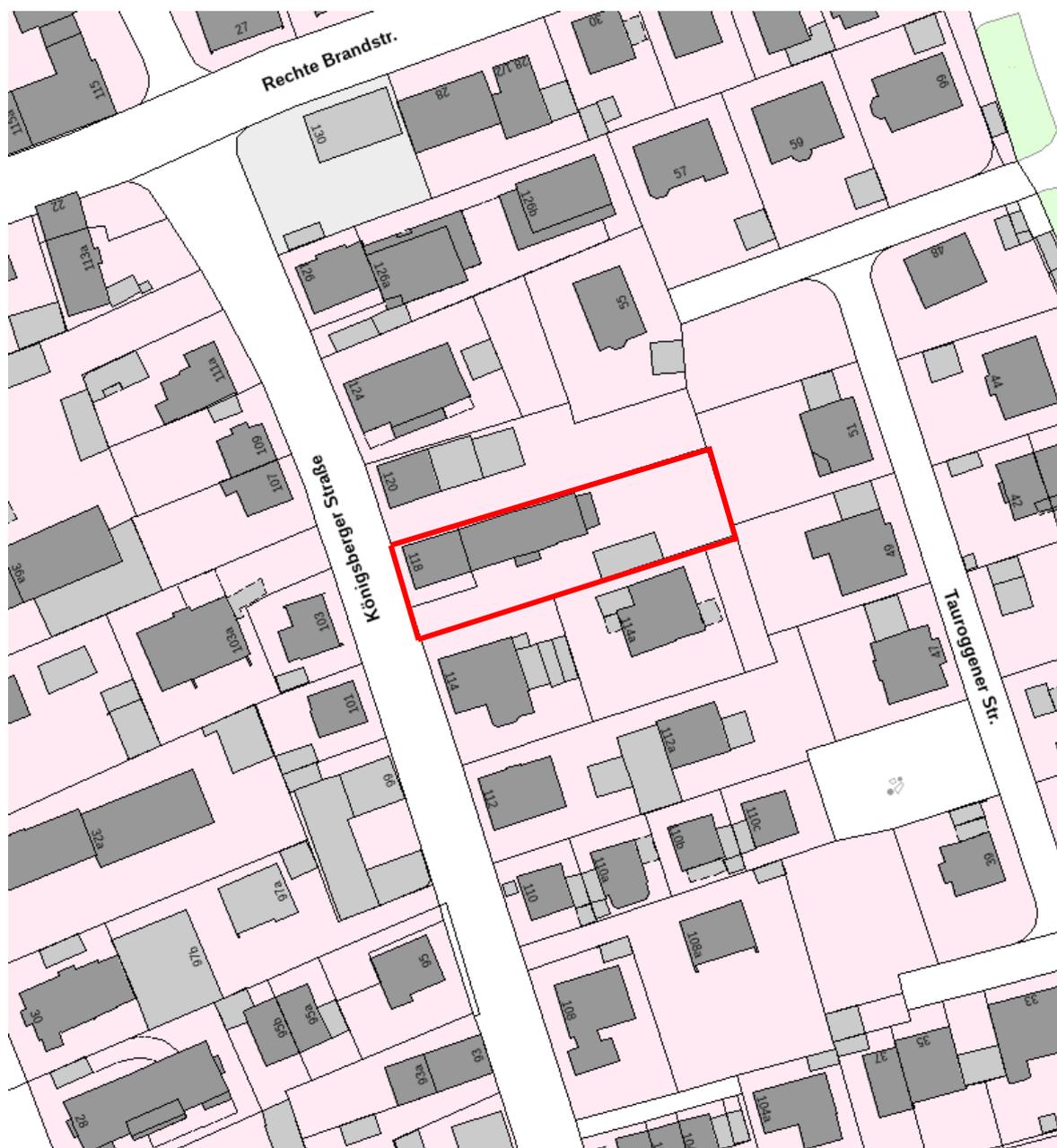
Grundrisse + Südansicht – 1969

Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (Vier Reihen(end)häuser)
 Königsberger Straße 118, 86167 Augsburg



Wohnhauserweiterung (Aufstockung) – Haus D – ca. 1980

Anlage 3: Liegenschaftskarte



Quelle: Bayernatlas