



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Abteilung für Zwangsversteigerungssachen
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



K 125/24

Aschaffenburg, 11.09.2025

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

Grundbesitz: Grundbuch von Königsbrunn, Blatt 16499, Gemarkung Königsbrunn
Flurstücke 120/148, 120/152, Gebäude- und Freifläche
Flurstück 120/155, Verkehrsfläche
1/4-Miteigentumsanteil an dem Flurstück 120/46, Verkehrsfläche



Wertermittlungsstichtag: 30.10.2024
Qualitätsstichtag: 30.10.2024

Verkehrswert Flurstücke 120/148 + 120/146: 590.000 €
Verkehrswert Flurstück 120/152: 12.000 €
Verkehrswert Flurstück 120/155: 8.000 €

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.

Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152); Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Grundstücke bebaut mit einer Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148), Garage (Flurstück 120/152), Außenstellplatz (Flurstück 120/155) sowie mit einer Zufahrt (Flurstück 120/155)
in Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn

1.1 Objektdaten (Doppelhaushälfte)

BGF	Wohnfläche	Baujahr	GND	RND
Wohnhaus: rd. 340 m ² Garage: rd. 18 m ²	ca. 176 m ²	1994	80 Jahre	50 Jahre (DHH) 30 Jahre (Garage)

1.2 Wesentliche Daten

Grundstück bebaut mit Doppelhaushälfte - Flurstück 120/148 + 120/146

Bodenwert rd.	261.000 €
Vorläufiger Sachwert rd.	593.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	652.300 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	0 €
Sachwert rd.	652.000 €
Verkehrswert rd.	590.000 €
<small>(unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags i.H.v. 10% aufgrund fehlender Innenbesichtigung)</small>	

Grundstück bebaut mit Garage - Flurstück 120/152

Bodenwert rd.	8.000 €
Sachwert rd.	12.000 €
Verkehrswert rd.	12.000 €

Grundstück mit Außenstellplatz - Flurstück 120/155

Bodenwert rd.	8.000 €
Verkehrswert rd.	8.000 €

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 am östlichen Ortsrand von Königsbrunn.

Umgebende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in tlw. offener und tlw. geschlossener 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 im Geltungsbereich des seit 23.12.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. „7 a Östlich der Wendelsteinerstraße“.

Beeinträchtigungen: keine wertrelevanten Immissionen

Topografie: ebenerdig

Lagebeurteilung: Verkehrsanbindung mittel, Infrastruktur gut, Wohnlage gut

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgößen:
Flurstück 120/148: 285 m²
Flurstück 120/152: 18 m²
Flurstück 120/155: 18 m²
Flurstück 120/146: 212 m²

Grundstücksform:
annähernd rechteckig, Ausschnitt am nordwestlichen Grundstücksrand (Flst. 120/148)

Ausrichtung:
Süden (Flst. 120/148)

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Die zu bewertende Immobilie (Doppelhaushälfte auf Flurstück 120/148) ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.

Garage und Außenstellplatz (Flurstück 120/152 und 120/155) sind eigengenutzt und dienen ausschließlich als PKW-Abstellplätze.

Bei Flurstück 120/146 handelt es sich um die Zufahrt zur Garage, zum Außenstellplatz sowie zu der Doppelhaushälfte.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Baubeschreibung Doppelhaushälfte (nach äußerem Anschein)

Gebäudeart:	Doppelhaushälfte / Einfamilienhaus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Wohneinheiten:	1
Baujahr:	1994
Fassade:	Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Satteldach, Eindeckung aus Frankfurter Pfannen
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – weitgehend massive Ausführung
Geschossdecken / Deckenhöhen:	Stahlbeton in allen Geschossen, Deckenhöhen ca. 2,60 m (KG), ca. 2,75 m (EG und OG) bzw. ca. 2,70 m (DG)
Fenster:	Sprossenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Baujahr Rollläden vorhanden
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Heizung:	Gaszentralheizung
Energieeffizienz:	Energieausweis nicht vorliegend; mittlere Energieeffizienz gemäß Eindrücken im Rahmen des Ortstermins
Modernisierungen:	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden Angabe gemäß keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. (Annahme aufgrund fehlender Innenbesichtigung)
Baumängel / Bauschäden:	Seitens des Sachverständigen konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden. Baumängel/Bauschäden/Instandsetzungs- notwendigkeiten sind dahingehend nicht bekannt.
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Betonsteinpflaster Einfriedung rückseitig: Drahtzaun

3.2 Baubeschreibung Garage (nach äußerem Anschein)

Baujahr:	1994
Konstruktionsart / Bauweise:	Fertigteilbauweise
Dach:	Satteldach
Tor / Tür / Fenster:	Holztor, Tür und Fenster nicht vorhanden
Boden:	keine Angabe
Ausstattung:	keine Angabe
Beurteilung des Zustands:	augenscheinlich mittlerer Zustand mit normalen Gebrauchsspuren

3.3 Baubeschreibung Außenstellplatz

Befestigung:	Betonverbundpflaster
---------------------	----------------------

3.4 Baubeschreibung Zufahrt

Befestigung:	Betonverbundpflaster
---------------------	----------------------

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



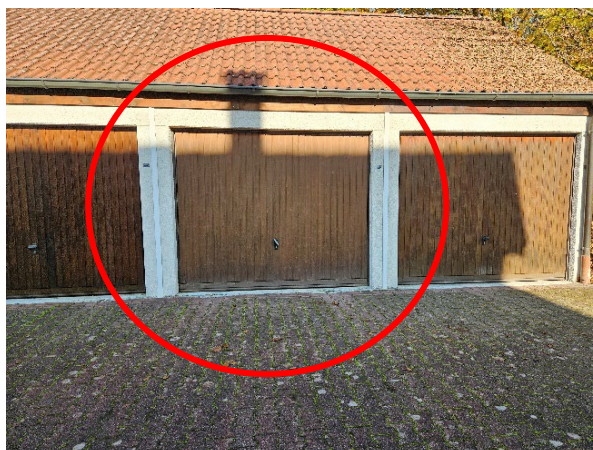
Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord (DHH - Flurstück 120/148)



Ansicht Südwest (DHH - Flurstück 120/148)



Garage (Flurstück 120/152)

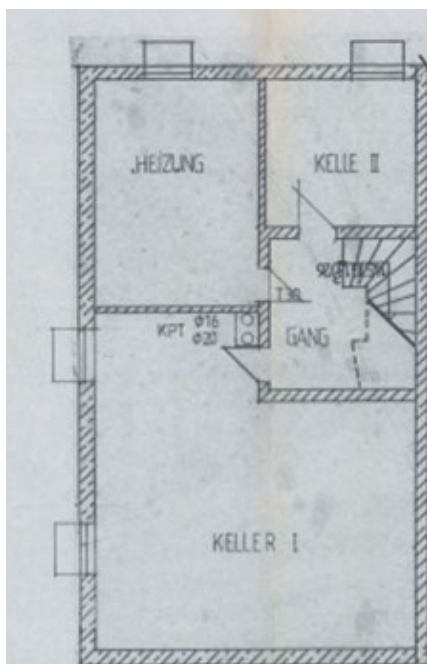


Zufahrt (Flurstück 120/146)

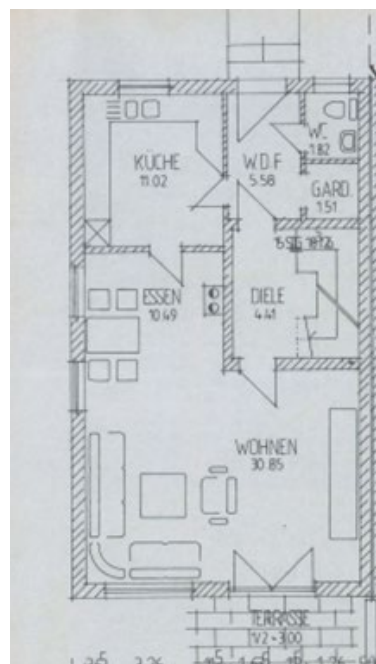


Außenstellplatz (Flurstück 120/155)

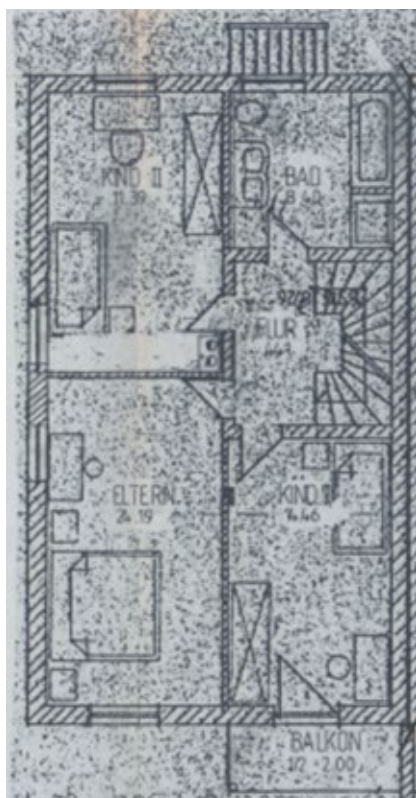
Anlage 2: Auszüge aus der Bauakte (Doppelhaushälfte)



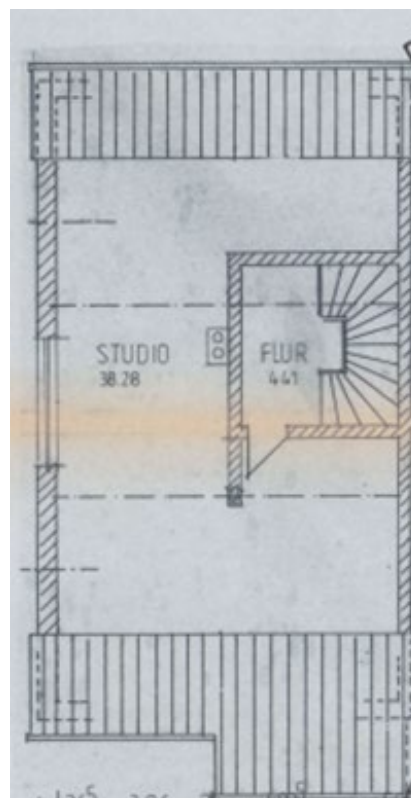
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

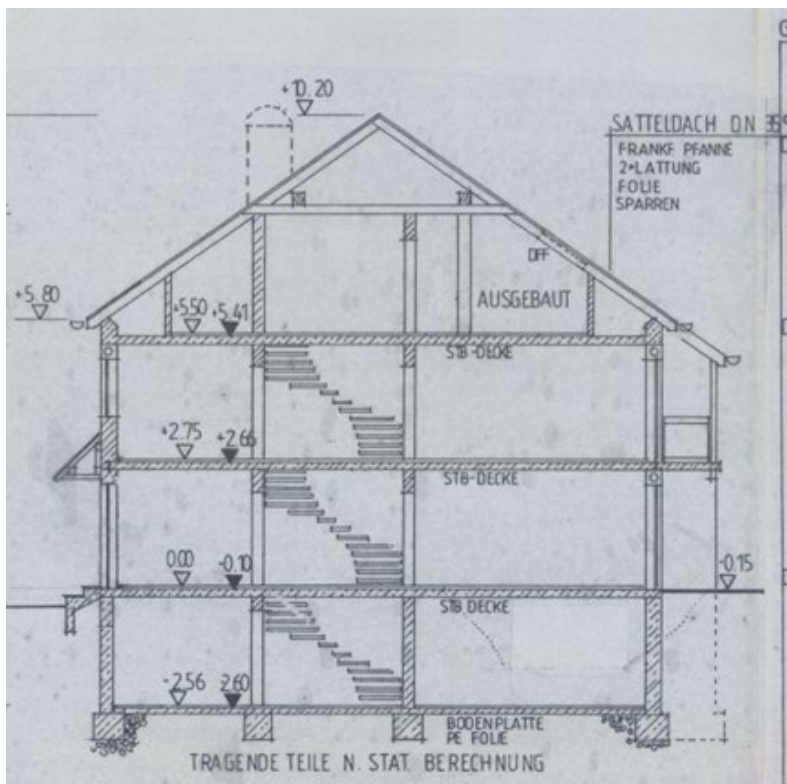


Grundriss Dachgeschoss

Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152);
Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn



Ansicht Westen



Schnitt

Doppelhaushälfte (Flurstück 120/148) + Zufahrt (Flurstück 120/146); Garage (Flurstück 120/152);
Außenstellplatz (Flurstück 120/155); Reichenberger Straße 8, 86343 Königsbrunn

Anlage 3: Liegenschaftskarte



Quelle: on-geo