



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 izedt Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS izedt 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



25-G-05058

Aschaffenburg, 24.11.2025

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

Grundbesitz: Grundbuch von Augsburg, Blatt 37499
Flurstück 4037, Gebäude- und Freifläche, Flurstraße 25

Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus



Wertermittlungstichtag: 07.08.2025
Qualitätstichtag: 07.08.2025

Verkehrswert: 305.000 €

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

1. Zusammenfassung

Wertermittlungsobjekt:	Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus Flurstraße 25, 86154 Augsburg Flurstück 4037
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Fiktives Baujahr / RND:	1970 / 25 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich
Modernisierungszustand:	Kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Vermietungszustand:	Vermietet
Bruttogrundfläche:	ca. 229 m ²
Wohn-/Nutzfläche:	ca. 107 m ² Wohnfläche und ca. 51 m ² Nutzfläche

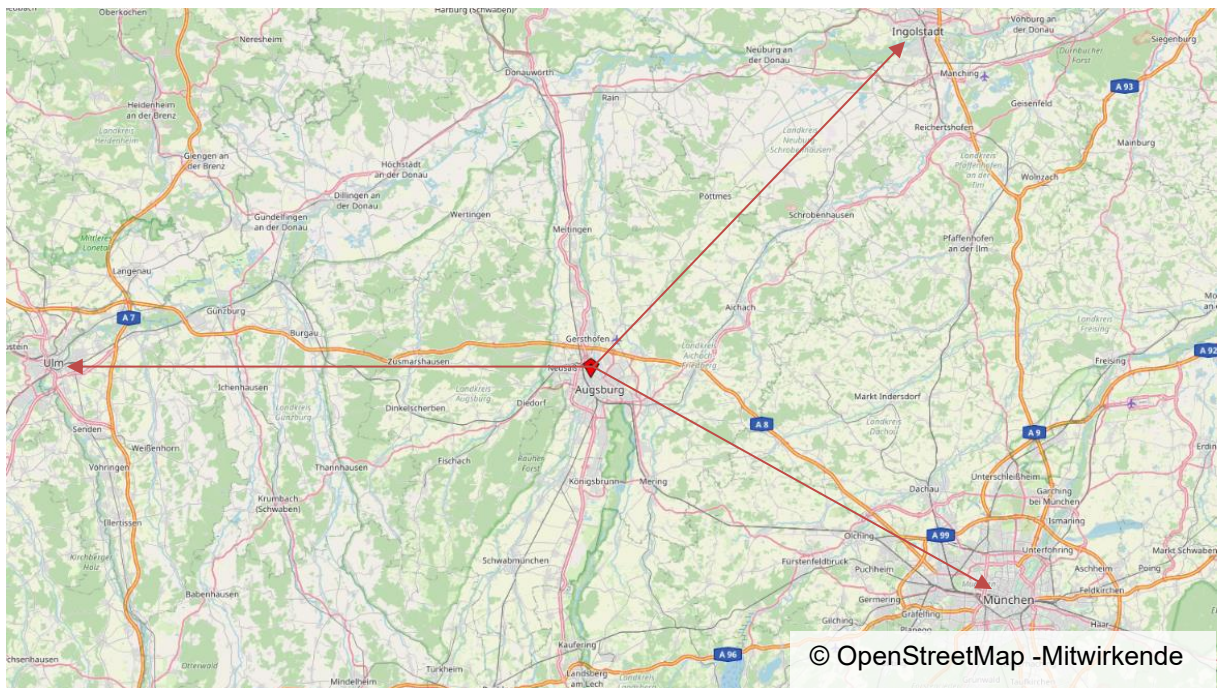
Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Sachwert (maßgebliches Verfahren)	Verkehrswert (Marktwert)	Gebäundefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.
167.000 €	- 6.500 €	305.000 €	305.000 €	2.850 €/m ² 1.943 €/m ²

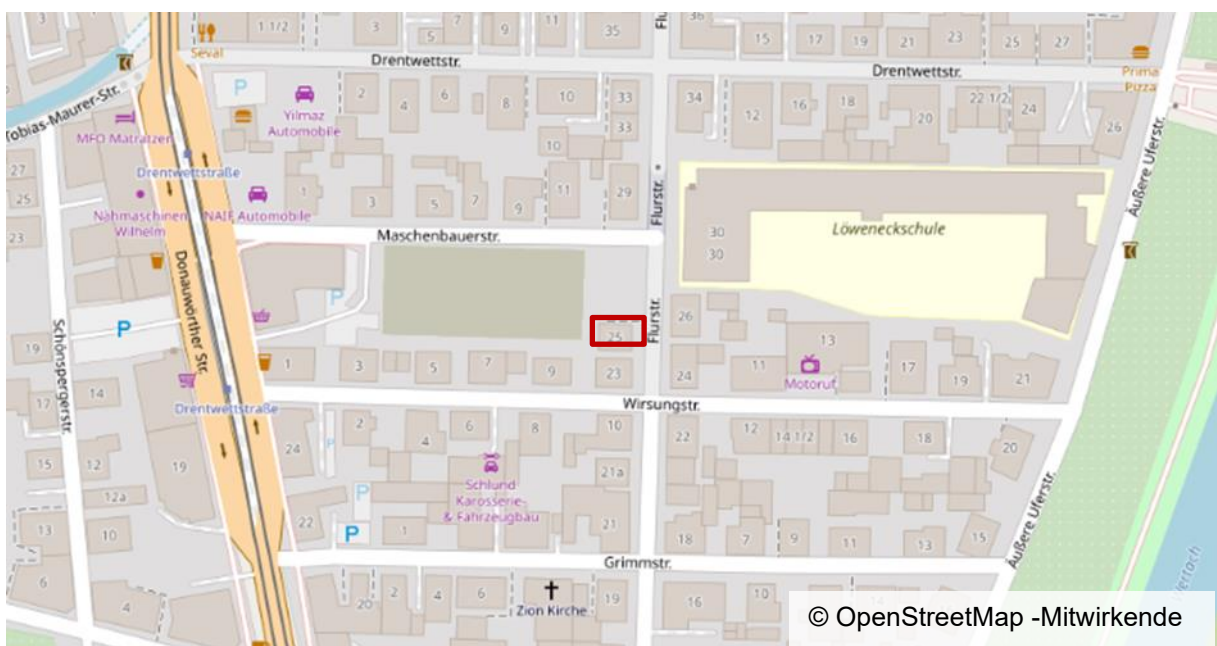
Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage



Makrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

- Innerörtliche Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Oberhausen.
- Umgebende Bebauung:** In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zwei- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine mehrheitlich ein- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung. Zudem befindet sich ein Grundschulgebäude in unmittelbarer Nähe. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird direkt benachbart ein Kindergarten errichtet. Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind begrenzt.
- Immissionen:** Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der „Flurstraße“, die relativ ruhig liegt und wenig befahren wird.
- Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem geringen Bereich.
- Bauplanungsrecht:** Der Bereich, in welchem die Wertermittlungsobjekte gelegen sind, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 BauNVO) ausgewiesen.
- Die Grundstücke befinden 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).
- Topografie:** ebenerdig

2.2 Gestalt und Form

- | | | |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|
| Gestalt und Form: | <u>Eckgrundstück:</u>
Nein | <u>Grundstücksgröße:</u>
157 m ² |
| | <u>Grenzbebauung:</u>
Vorhanden | <u>Grundstücksform:</u>
Rechteckig |

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

- Nutzung des Objektes:** Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Auskunftsgemäß existieren zum Wertermittlungsstichtag zwei Mietverträge (EG + DG), wobei die Mietparteien in einem familiären/verwandtschaftlichen Verhältnis zueinander stehen. Die Vermietungssituation (zwei separate Mietverträge)¹ spiegelt damit den (baulichen) Charakter des Objektes (Einfamilienhaus) nicht wider und erscheint aus Sicht des Sachverständigen unüblich.

- Mietverträge:** Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

¹ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Information hinsichtlich zweier existierender Mietverträge – separat jeweils für EG und DG – im Rahmen des Ortstermins von Mieterseite stammt. Da dem Sachverständigen keine Mietverträge zur Verfügung gestellt wurden, kann die Korrektheit der Aussage nicht verifiziert werden.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Baujahr/Historie:	Gemäß den vorliegenden Planunterlagen wurde der Wiederaufbau des Wohnhauses im Jahr 1946 genehmigt. Eine Baufertigstellungsanzeige lag dem Sachverständigen nicht vor, sodass das genaue Baujahr nicht eindeutig bestimmt werden konnte. Das Baujahr wird daher zu 1946 unterstellt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung war festzustellen, dass das Gebäude im Laufe der Jahre teilweise modernisiert und instandgesetzt wurde. So wurden unter anderem die Fenster etwa im Jahr 1985 (Dachflächenfenster 2005) erneuert und insbesondere das Dachgeschoss teilweise modernisiert. Aufgrund dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich das Objekt technisch und funktional nicht mehr im ursprünglichen Zustand des Baujahres befindet.
Geschosse:	Erdgeschoss, Dachgeschoss / Teilunterkellerung vorhanden
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich, kein WDVS
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln
Wände:	Außenwände – massiv (Annahme) Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung Wandbelag – Anstrich, Tapete, Fliesen
Geschossdecken:	Beton (Annahme), Deckenhöhe ca. 2,46 m (EG) Deckenbelag: Holz bzw. gespachtelt/gestrichen
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) aus dem Jahr: 1985, Dachfenster aus dem Jahr 2005 Kunststoffrollläden vorhanden (tlw. defekt)
Innentreppen:	Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen
Fußböden:	EG: Vinyl, Laminat, Fliesen (Flur/Eingangsbereich, Badezimmer), Teppich (ehem. Garage) OG: PVC/Laminat, Fliesen (Badezimmer)
Barrierefreiheit:	Nicht gegeben
Elektroinstallationen:	einfache Ausstattung, FI-Schutzschalter nur im DG vorhanden Anzahl an Steckdosen: leicht unterdurchschnittlich
Sanitärinstallationen:	einfache bis mittlere Ausstattung, EG: Bad mit WC, Waschtisch und Badewanne (Tageslichtbad), DG: Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (Tageslichtbad) Gäste-WC nicht vorhanden
Heizung:	Ölheizung (Viessmann), Warmwasserversorgung: zentral, Flächenheizkörper vorhanden

- Modernisierungen:** Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden folgende Modernisierungen durchgeführt:
- Modernisierungen im DG: Diese betreffen insbesondere die Erneuerung des Badezimmers sowie den Austausch bzw. die Erneuerung einzelner Fenster. Darüber hinaus sind Veränderungen am ursprünglichen Grundriss erkennbar. Hinweise auf weitere Arbeiten an Wand- und Deckenflächen deuten auf bauliche Überarbeitungen im Trockenbau, bzw. auf Putz-/Malerarbeiten hin.
- Außenanlagen:**
- Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Zuwegung befestigt mit Betonverbundpflaster
 - Einfriedung straßenseitig: Holzzaun
- Bauschäden:** Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:
- Defekte Rollläden im EG (Straßenseite)
 - Feuchte / teilweise verfaulte OSB-Platten des Vorbaudaches
 - Abplatzungen am Außenputz (insbesondere im Bereich der Terrassentüre)
 - Tlw. durch Feuchtigkeit aufgequollene / stark abgenutzte Bodenbeläge
 - Putzabplatzungen mit Schäden am Mauerwerk im EG (ehem. Garage)

3.2 Allgemeine Beurteilung

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

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als stark unterdurchschnittlich zu beurteilen.

3.3 Baugenehmigungsunterlagen

Dem Sachverständigen lag keine vollständige Dokumentation der Baugenehmigungsunterlagen vor. Die Bauakten umfassen lediglich die baupolizeiliche Genehmigung des Wiederaufbaus des Wohnhauses mit einer Garage von 1946 sowie die damals vorliegenden Planunterlagen, welche mitunter stark von den tatsächlich vorgefundenen Gegebenheiten abweichen. Eine Nutzungsänderung der Garage zur vorgefundenen Wohnnutzung sowie eine Genehmigung des Vorbaus am Eingangsbereich lagen dem Sachverständigen nicht vor.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben grundsätzlich ausgegangen.

Da die Nutzung der ehemaligen Garage sowie der mutmaßlich nicht genehmigte Vorbau (Anbau) die eigenständige Funktionsfähigkeit des Grundstücks – insbesondere im Hinblick auf den erforderlichen Stellplatznachweis – beeinträchtigen, wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt, dass sowohl die Umnutzung der zu Wohnzwecken genutzten ehem. Garage als auch der nicht genehmigte Anbau zur Wiederherstellung der genehmigungskonformen und eigenständigen Grundstückssituation rückgebaut werden.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße „Flurstraße“



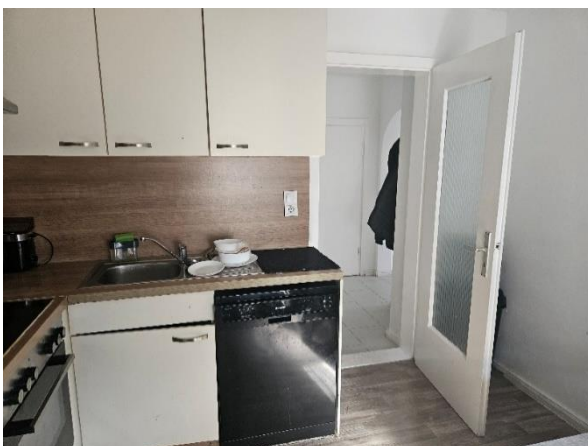
Ansicht Nord - Blick vom angrenzenden Flst. 4036
auf das Bewertungsobjekt



Zugang zum Bewertungsobjekt über Vorbau
(mutmaßlich nicht genehmigt)



Blick vom Flur in Richtung Hauseingang



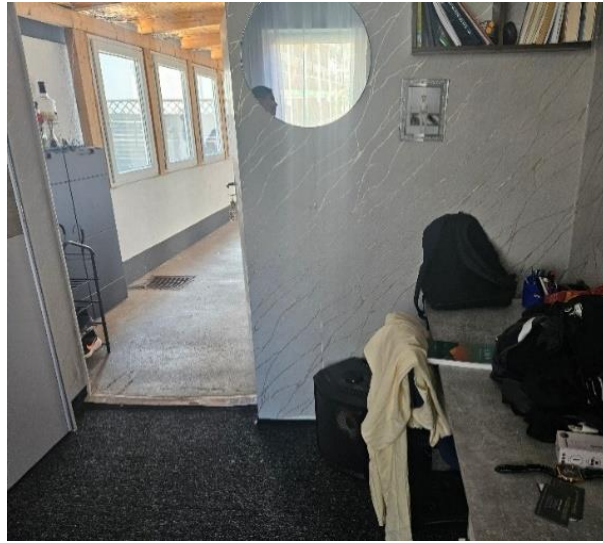
Küche EG -exemplarisch-



(Schlaf-)Zimmer EG -exemplarisch-



Badezimmer EG



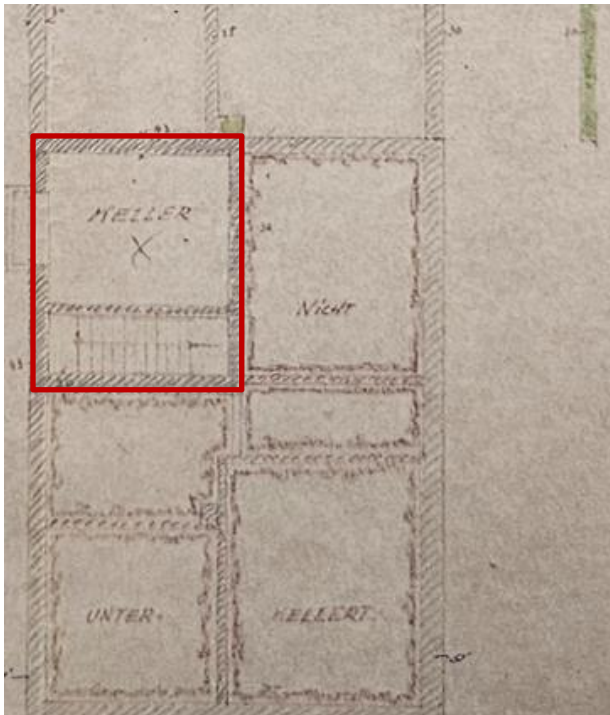
Ehem. Garage



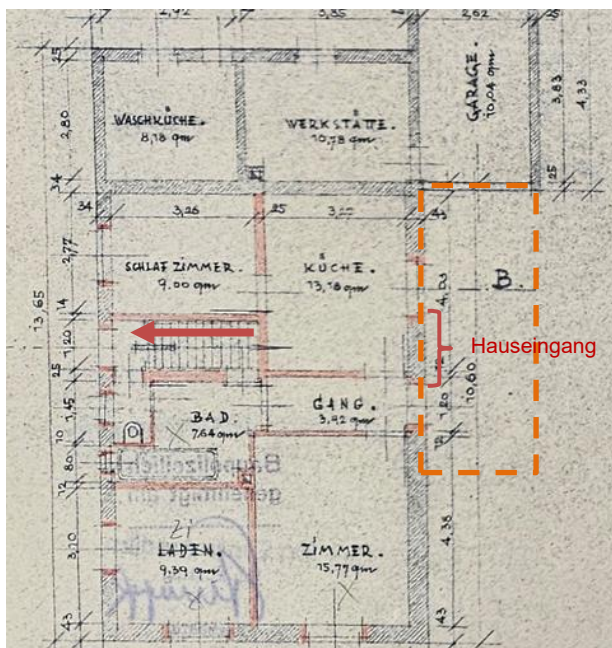
Badezimmer DG



Dachterrasse

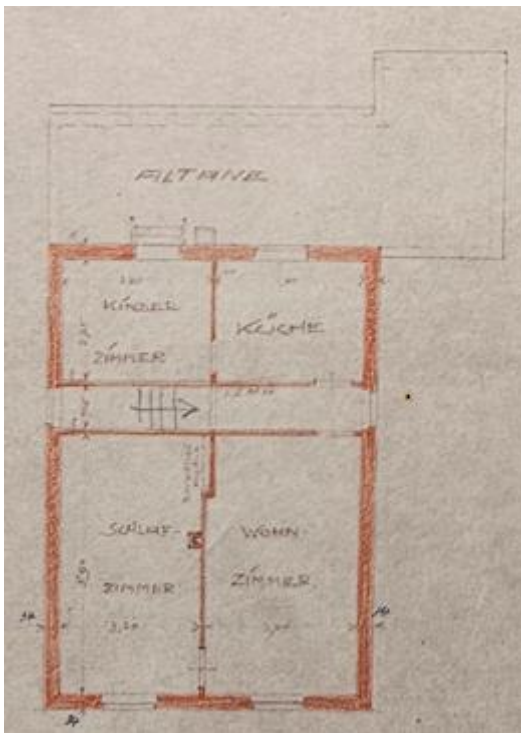
Anlage 2: Bauunterlagen

Kellergeschoss (Kennzeichnung des unterkellerten Bereichs)

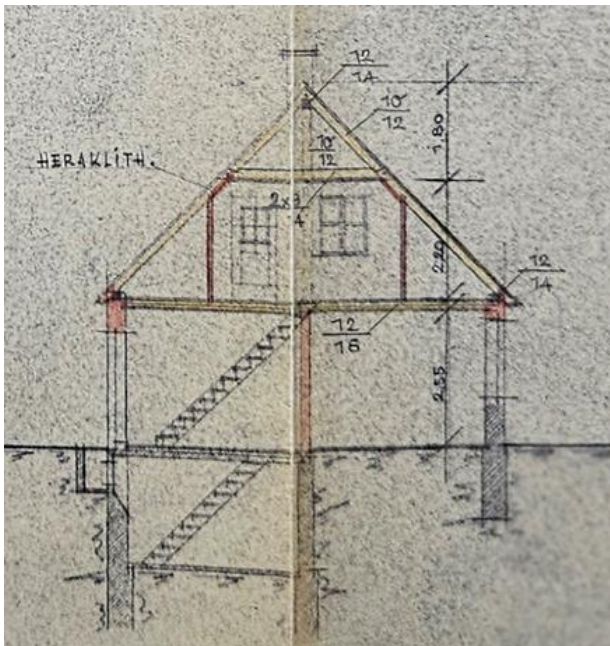
Erdgeschoss²

² Abweichung des Grundrisses zur tatsächlichen Nutzung:

Garage	= Wohnnutzung
Küche	= Tlw. Wohnzimmer, tlw. Flur
Schlafzimmer	= Wohnzimmer
Laden	= Küche
Hauseingang	= siehe Einzeichnung
Nicht genehmigter Anbau	



Dachgeschoss³



Schnitt

³ Abweichung des Grundrisses zur tatsächlichen Nutzung: Küche/Kinder = (Schlaf-)Zimmer
Schlafzimmer = tlw. Bad / tlw. Schlafzimmer
Wohnzimmer = tlw. Diele / tlw. Schlafzimmer

Anlage 3: Liegenschaftskarte**Flurkarte Bayern**

86154 Augsburg, Flurstr. 25

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

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnr., 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: Juli 2025