



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



25-G-05058-1

Aschaffenburg, 24.11.2025

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

Grundbesitz:

Grundbuch von Augsburg, Blatt 43197
Flurstück 4036, Gebäude- und Freifläche, Flurstraße 27

Grundstück bebaut mit drei Fertigaragen (Liquidationsobjekt)



Wertermittlungstichtag: 07.08.2025

Qualitätstichtag: 07.08.2025

Verkehrswert: 144.000 €

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

1. Zusammenfassung

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Liegenschaften:	86154 Augsburg, Flurstraße 27
Objektarten:	Grundstück bebaut mit drei Fertiggaragen (Liquidationsobjekt)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Augsburg Gemarkung Augsburg Flurstück 4036; Größe: 160 m ²
Wertermittlungstichtag:	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Gebäudezustand:	Mittel
Vermietungszustand:	Vermietet (auskunftsgemäß)

Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Liquidationswert	Verkehrswert (Marktwert)
152.000 €	- 8.000 €	144.000 €	144.000 €

Bemerkung: Aus Sicht des Sachverständigen ist der Wertermittlungsgegenstand als Liquidationsobjekt einzustufen. Die bestehende Bebauung steht in keinem angemessenen Verhältnis zur möglichen Ausnutzbarkeit des Grundstücks für Wohnzwecke sowie zum Bodenrichtwertniveau.

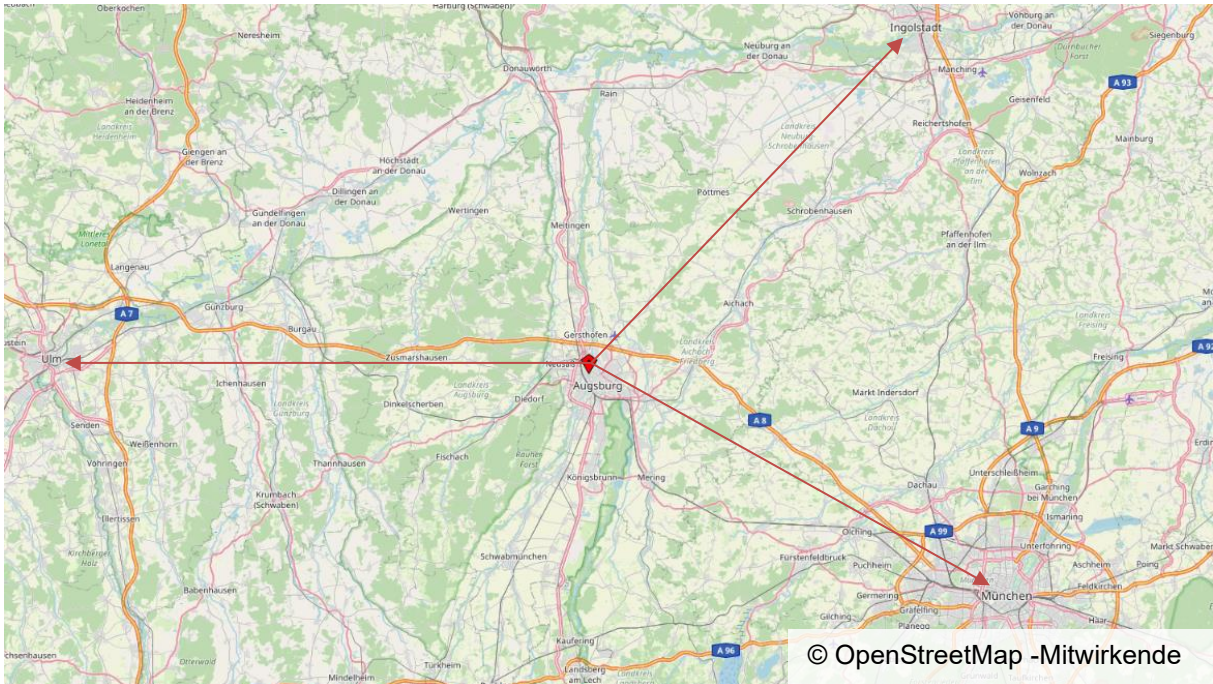
Es ist zu erwarten, dass die Garagen bei einer marktüblichen Verwertung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen entfernt werden, um eine Nachnutzung entsprechend dem Wohnbauflächenpotenzial zu ermöglichen.

Der Verkehrswert ergibt sich aus dem Bodenwert vermindert um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (insb. Freilegungskosten), wird dahingehend mittels des Liquidationswertverfahrens ermittelt.

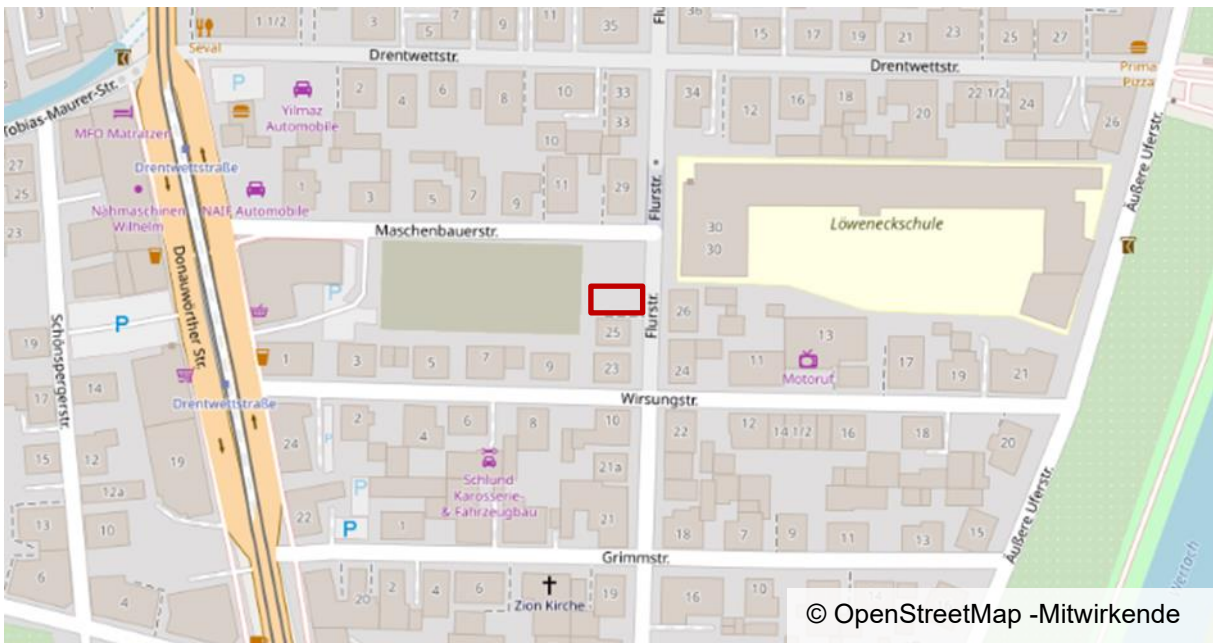
Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

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>Eckgrundstücke:</u> Nein	<u>Grundstücksgröße:</u> 160 m ²
	<u>Grundstückstiefe/Straßenfront:</u> ca. 14 m / ca. 11 m	<u>Grundstücksform:</u> rechteckig

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

- Nutzung des Objektes:** Die Garagen werden nach den Eindrücken während des Ortstermins von den Mietern des Einfamilienhauses Flurstraße 25 (Flst. 4037) genutzt bzw. angemietet. Dem Sachverständigen liegen jedoch keine Mietverträge vor, weshalb sich die tatsächliche Vermietungssituation nicht abschließend verifizieren lässt. Die Angaben beruhen ausschließlich auf den im Rahmen des Ortstermins gewonnenen Beobachtungen.
- Mietverträge:** Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag mit drei Fertiggaragen sowie einem Schuppen für Fahrräder/Mülltonnen bebaut. Zwei der Garagen verfügen über ein manuelles und eine Garage über ein elektrisches Garagentor.

Insgesamt weisen die Garagen – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen einfachen, funktionalen Zustand auf.

Aus Sicht des Sachverständigen ist der Wertermittlungsgegenstand als Liquidationsobjekt einzustufen. Die bestehende Bebauung steht in keinem angemessenen Verhältnis zur möglichen (Aus-)Nutzbarkeit des Grundstücks für Wohnzwecke sowie zum Bodenrichtwertniveau. Die aus den Garagen erzielbaren marktüblichen Erträge sind im Vergleich zum vollen Bodenwert nicht wirtschaftlich sinnvoll, sodass von einer Unwirtschaftlichkeit auszugehen ist.

Es ist zu erwarten, dass die Garagen bei einer marktüblichen Verwertung des Grundstücks aus wirtschaftlichen Gründen entfernt werden, um eine Nachnutzung entsprechend dem Wohnbauflächenpotenzial zu ermöglichen.

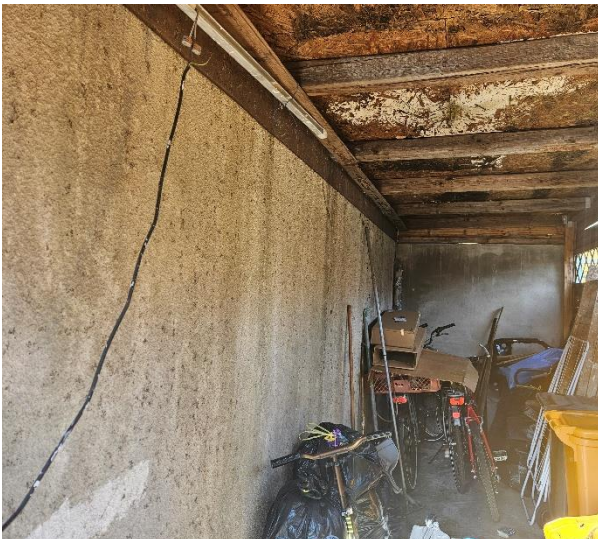
Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Außenansicht Garagen + Fahrrad/Mülltonnenabstellfläche (rechts im Bild)



Innenansicht Garage – exemplarisch -



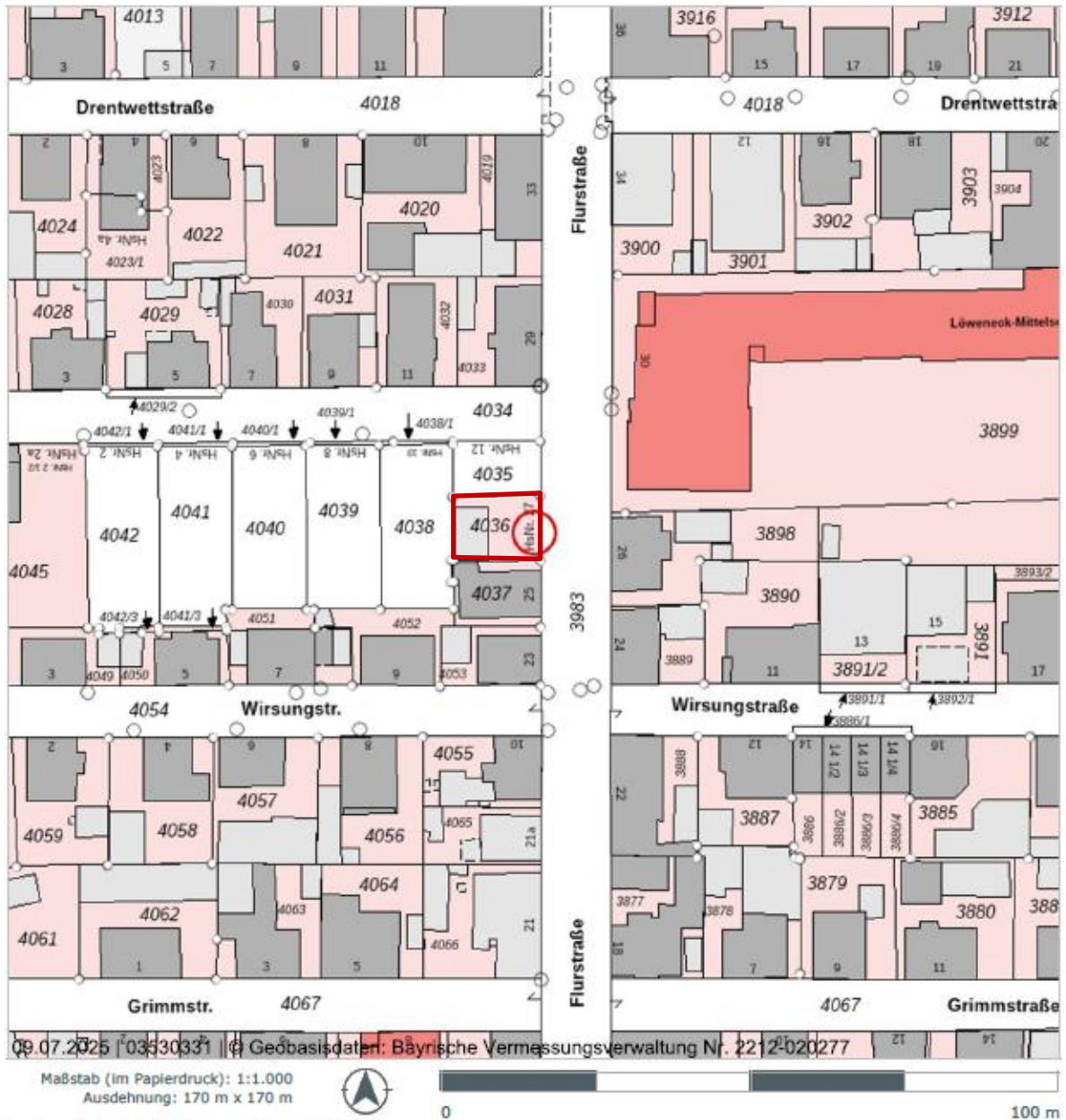
Innenansicht Fahrrad/Mülltonnenabstellfläche



Dachaufsicht Garagen

Anlage 2: Liegenschaftskarte**Flurkarte Bayern**

86154 Augsburg, Flurstr. 27

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

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, 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 Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juli 2025