



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Augsburg
Vollstreckungsgericht
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 iziert Hochschule Anhalt, KöR – ZIS iziert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors – MRICS



Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e. V.

25-G-07071

Aschaffenburg, 13.12.2025

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

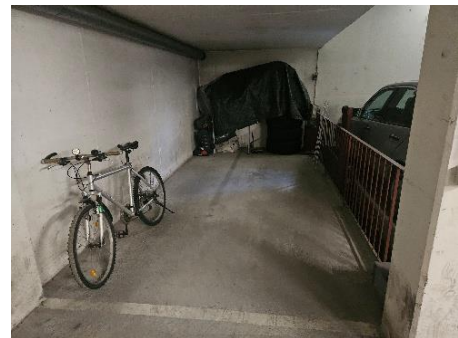
Grundbesitz:

Bewertungsgegenstand 1 - Eigentumswohnung:

Wohnungsgrundbuch, Gemarkung Augsburg, Blatt 37614;
125/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 4662 verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1 sowie 1/32 Miteigentumsanteil an Flurstück 4660/2

Bewertungsgegenstand 2 - Tiefgaragenstellplatz:

Teileigentumsgrundbuch, Gemarkung Augsburg, Blatt 37622;
10/1.000 Miteigentumsanteil an Flurstück 4662 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz TG 1



Wertermittlungsstichtag:
Qualitätsstichtag:

07.08.2025
07.08.2025

Verkehrswerte:

285.000 € (SE-Nr. 1 + K1, Wohnungseigentum, ETW mit Kellerraum)
16.250 € (SE-Nr. TG1, Teileigentum, Tiefgaragenstellplatz)

Information:

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

1. Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Feststellung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerungssache
Liegenschaft:	86152 Augsburg, Blumenstraße 1 86153 Augsburg, An der Badstraße
Objektarten:	SE-Nr. 1 + K1, Eigentumswohnung nebst Kellerraum SE-Nr. TG1, Tiefgaragenstellplatz
Katasterangaben:	Gemarkung Augsburg Flurstück 4662; Größe 469 m ² Flurstück 4660/2; Größe 107 m ²
Wertermittlungsstichtag:	07.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahr / RND:	1991 / 46 Jahre
Gebäudezustand:	unterdurchschnittlich/modernisierungsbedürftig (SE-Nr. 1 + K 1) mittel (SE-Nr. TG 1)
Vermietungszustand:	Leerstand (nicht geräumt)
Wohn-/Nutzfläche:	SE Nr. 1: rd. 74 m ² Wohnfläche zzgl. Kellerabteil SE Nr. TG 1: rd. 12 m ² Nutzfläche (TG-Stellplatz)
Sonstiges:	-

1.1 Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bewertungs- objekt	Bodenwert	Besondere objekt- spezifische Grundstücksmerk- male	Ertragswert	Vergleichswert	Verkehrswert
Eigentums- wohnung	108.000 €	- 16.500 €	285.000 €	280.000 €	285.000 €
TG-Stellplatz	-	-	-	16.250 €	16.250 €

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 Stadtjägerviertel in der Augsburger Innenstadt.

Umgebende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

Bauplanungsrecht: Der Bereich, in welchem die Bewertungsgegenstände belegen sind, sind im regionalen Flächennutzungsplan als Gemische Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Die Grundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richten sich insofern nach § 34 BauGB.

Eine Abweichung hinsichtlich bauplanungsrechtlicher Vorgaben/ Restriktionen konnte im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Eine Überprüfung der Einhaltung sämtlicher gesetzlicher sowie öffentlich-rechtlicher / bauplanungsrechtlicher Vorgaben ist nicht Gegenstand des vorliegenden Wertermittlungsauftrags. Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Beeinträchtigungen: keine wertrelevanten Immissionen

Topografie: leicht geneigt

Lagebeurteilung: Verkehrsanbindung sehr gut, Infrastruktur sehr gut, Wohnlage gut

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Grundstücksgößen:
Flst. 4662: 469 m² - gemäß Grundbuch
Flst. 4660/2: 107 m² - gemäß Grundbuch

Grundstücksform:
Flst. 4662: unregelmäßig / Flst. 4660/2: annähernd rechteckig

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Gemäß eigentümergeitiger Aussage haben die (ehemaligen) Mieter der Eigentumswohnung (inkl. TG-Stellplatz) diese ca. im Februar 2025 verlassen und dabei Mobiliar/Hausrat zurückgelassen. Da die Mieter bereits in der Vergangenheit mit diversen Monatsmieten in Rückstand waren, wird davon ausgegangen, dass eine fristlose Kündigung vermietetseitig – sofern noch nicht ausgesprochen – möglich ist.

Unabhängig von einer fristlosen Kündigung kann im Falle einer Vermietung diese bei vorliegendem berechtigtem Interesse i.d.R. durch das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gem. § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Frist beendet werden. Aufgrund dessen wird einer eventuell vorhandenen Vermietung keine Wertrelevanz beigemessen.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Aufteilung nach § 8 WEG

Gemäß Teilungserklärung vom 06.12.1991 wurde das Grundstück Flst. 4662, Gemarkung Augsburg in Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Wohnungsgrundbuch:

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes umfasst sämtliche in der Teilungserklärung unter Nr. 1 aufgeführten Räume sowie des unter K 1 aufgeführten Kellerabteils. Es handelt sich dabei um eine abgeschlossene Wohnung im EG (Hochparterre). Des Weiteren besteht ein Sondernutzungsrecht an der im Aufteilungsplan gekennzeichneten Terrassen- und Gartenfläche (siehe Punkt 2.3 und Anlage 3).

Teileigentumsgrundbuch:

Das Sondereigentum des Wertermittlungsobjektes ist im Aufteilungsplan mit TG 1 gekennzeichnet (siehe Anlage 3).

3.2 Baubeschreibung Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	KG, EG, 1. – 3. OG, DG mit Dachterrasse (Annahme: Kein Vollgeschoss)
Wohneinheiten:	8
Baujahr:	1991
Konstruktion / Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Lochfassade, Putzfassade mit Anstrich, kein WDVS
Dach:	Satteldach, Kehlbalkendach, Eindeckung aus Frankfurter Pfannen
Wände:	Außenwände – Mauerwerk Innenwände – weitgehend massive Ausführung
Geschossdecken:	Stahlbeton in allen Geschossen
Hauseingang:	Hauseingangstüre aus Holz mit Strukturglas, zentraler Hauseingang, überdachter Eingangsbereich
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Stahlbeton mit Natursteinbelag Zweispänner Aufzug vorhanden
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage / Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (gem. Energieausweis, Bj. 1989) Warmwasserversorgung: zentral
Gemeinschaftsräume:	Fahrradraum (KG), Waschküche (KG)
Energieeffizienz:	Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 30.03.2035 zum Wertermittlungsstichtag vorliegend. <u>Primärenergiebedarf:</u> 178,7 kWh/(m ² ·a), <u>Endenergiebedarf:</u> 162,4 kWh/(m ² ·a) Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich zwischen „durchschnittlich“ und „energetisch nicht wesentlich modernisiert“.
Modernisierungen:	Relevante Modernisierungen innerhalb der letzten 15 Jahre sind dem Sachverständigen nicht bekannt und waren im Rahmen des Ortstermins nicht ersichtlich.
Baumängel / Bauschäden:	Wesentliche Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich.
Außenanlagen:	Ver- und Entsorgungsleitungen Zugang, Zufahrt sind befestigt mit Asphalt/ Betonsteinpflaster Gartenanlage mit Rasenfläche,

Beurteilung des baulichen Zustands:	Baum-/Strauchbewuchs in geringem Umfang Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf. Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt durchschnittlich gepflegten Eindruck.
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	Protokolle der Eigentümerversammlungen wurden für diese Bewertung aus den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Auswertung der vorgelegten WEG-Protokolle konnte festgestellt werden, dass in den Jahren 2024/2025 vereinzelt Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an der Wohnanlage durchgeführt wurden. Diese wurden zumindest teilweise aus der Rücklage bezahlt. Größere Sonderumlagen sind dahingehend nicht beschlossen/geplant.
Hausgeld:	455 € ab 01.11.2026 (gem. Wirtschaftsplan ETW 2026) 25 € seit 01.11.2023 (gem. Wirtschaftsplan TG 2024)
Hinweise:	Dem Sachverständigen konnten Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

3.3 Baubeschreibung – Sondereigentum (Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1)

Art/-typ:	Drei-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 74 m ² Wofl. (gem. Teilungserklärung)
Etage:	EG (Hochparterre)
Raumaufteilung:	Eingangsbereich/Diele, Küche, Wohn- / Essbereich mit Zugang zur Terrasse/Gartenbereich (Sondernutzungsrecht), Badezimmer, zwei (Schlaf-)Zimmer Grundrissgestaltung zweckmäßig
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 2,45 m, Deckenoberfläche: gespachtelt und gestrichen
Wände:	Wandbelag – weitgehend Tapete
Fußböden:	Laminat, Vinyl (Schlafzimmer), Fliesen (Diele/Flur, Badezimmer, Küche)
Türen:	Wohnungseingangstüre aus Holz, Innentüren aus Holz (tlw. beschädigt)
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Flächenheizkörper vorhanden
Sanitärinstallationen:	einfache Ausstattung, Bad mit WC, zwei Waschtischen und Badewanne (innenliegendes Bad), Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	einfache bis mittlere Ausstattung
Balkon/Terrasse:	Sondernutzungsrecht an der Terrassen-/Gartenfläche ¹
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil Nr. K 1
Modernisierungen:	-

¹ Der dem Sondernutzungsrecht unterliegende Gartenbereich, konnte anhand der zur Verfügung gestellten Pläne nicht exakt zugeordnet werden.

Baumängel / Bauschäden: Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich:

- Verschmutzungen an den Wänden
- tlw. stark abgenutzte und beschädigte Innentüren
- stellenweise aufgequollene und verschmutzte Bodenbeläge
- stellenweise fehlende Sockelleisten
- tlw. beschädigte oder fehlende Abdeckungen der Lichtschalter und Steckdosen
- Tlw. deutliche Rost-/Korrosionsspuren an den Flächenheizkörpern

Zum Qualitätsstichtag befindet sich die Eigentumswohnung in einem tendenziell verwahrlosten Zustand. In mehreren Räumen befindet sich zurückgelassener Hausrat (u. a. Möbel, Kleidung, Lebensmittel und sonstige Gegenstände).

Ausstattungsstandard: Einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard

3.4 Baubeschreibung – Sondereigentum (Tiefgaragenstellplatz TG 1)

Baujahr: 1991
Konstruktion / Bauweise: Massivbauweise
Boden: Beton, Farbmarkierung vorhanden
Ausstattung: keine Besonderheiten
Baumängel/ Bauschäden: -
Beurteilung des Zustands: mittlerer Zustand für die vorhandene Nutzung

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Ansicht von der Straße „Blumenstraße“



SE-Nr. TG1 (Tiefgaragenstellplatz)



SE-Nr. 1 Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse / Gartenbereich; (zurückgelassener Hausrat)

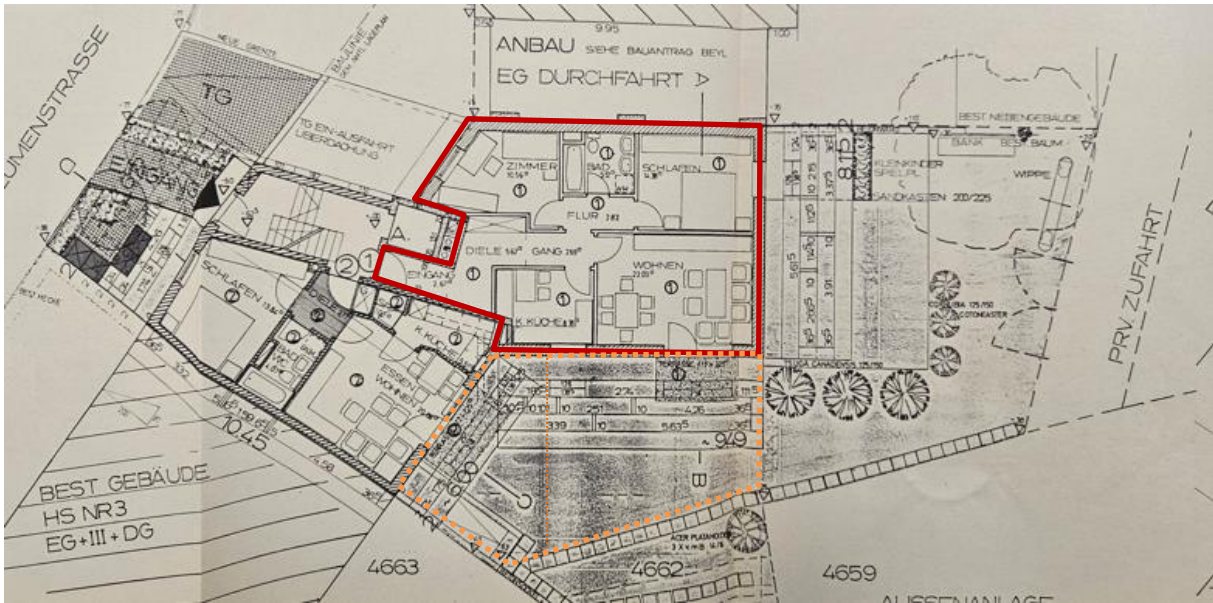


SE-Nr. 1 Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenbereich



SE- Nr. K1 (Kellerabteil)

Anlage 2: Grundriss / Aufteilungsplan Wohnung Nr. 1 nebst Kellerraum K 1



Hinweis: Die im Grundriss „Orange“ dargestellte Fläche entspricht dem Terrassen- bzw. Gartenbereich, für welchen den Wohneinheiten **SE-Nr. 1** und **SE-Nr. 2** gemäß Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Eine Trennung/Zuordnung dieser Fläche ist zwar gemäß Beschreibung in der Teilungserklärung vorhanden, in dem zur Verfügung gestellten Aufteilungsplan ist diese jedoch nicht vollumfänglich nachvollziehbar dargestellt. Eine zweifelsfreie Abgrenzung und Zuordnung der Gartenfläche zu den Wohneinheiten SE-Nr. 1 und SE-Nr. 2 ist daher aus sachverständiger Sicht nicht möglich.



Kellerabteil K 1
Tiefgaragenstellplatz TG 1

Anlage 3: Auszug aus der Teilungserklärung

Anlage 3
zur Urkunde des Notars Dr. Hansjörg Weigel in Augsburg
vom 06.12.1991- URNr.3896 W -

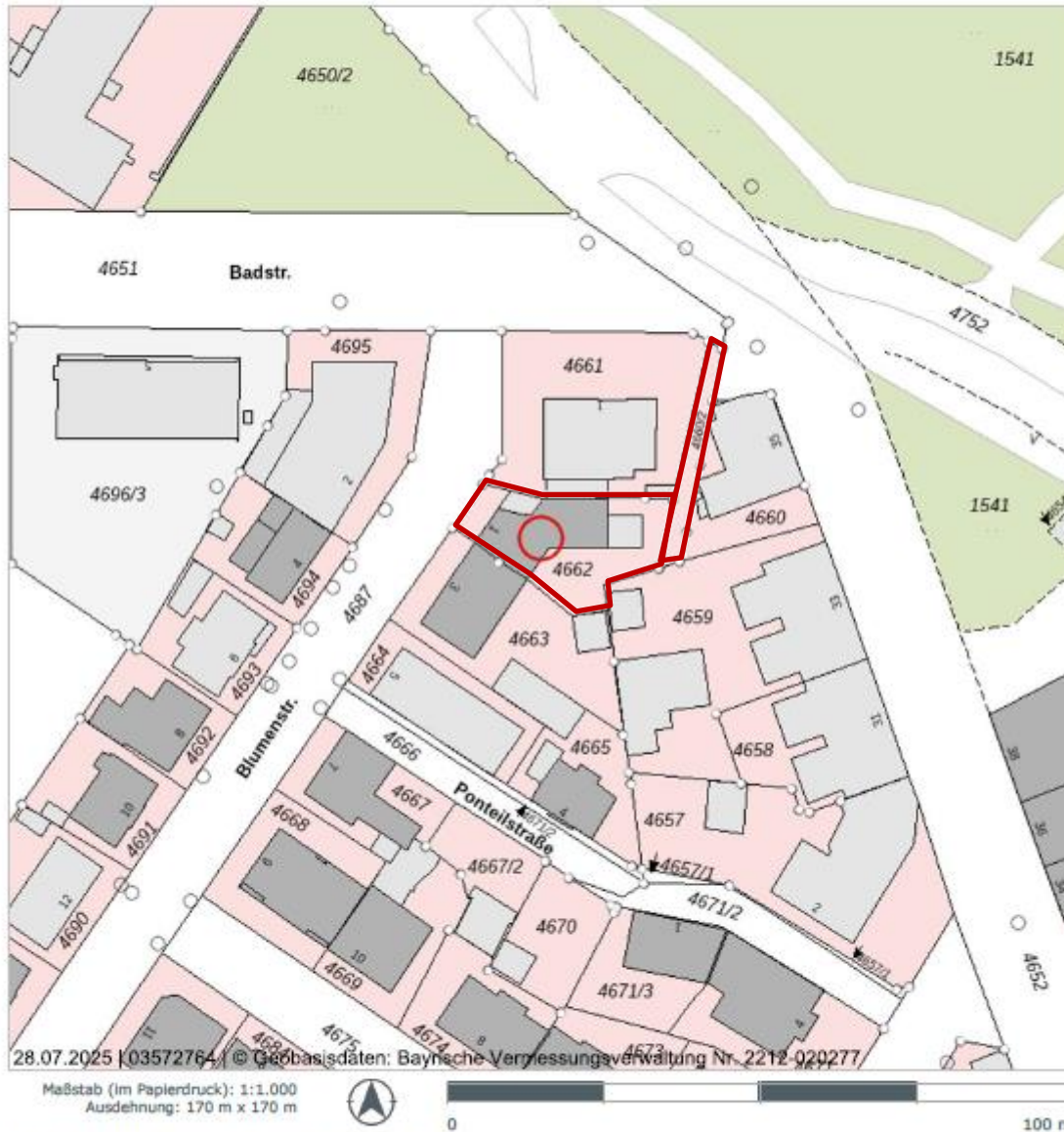
Aufteilungsplan
Bauvorhaben Blumenstraße 1

Aufteilungs- plan Nr.	Nutzungsart	/1000 Mitei- gentsanteil	Wohn- bzw. Nutzfläche	
1 und K 1	Wohnung mit Keller	125	74,22 qm	37615
2 und K 2	Wohnung mit Keller	83	49,05 qm	37616
3 und K 3	Wohnung mit Keller	125	74,22 qm	37617
4 und K 4	Wohnung mit Keller	83	49,05 qm	37618
5 und K 5	Wohnung mit Keller	125	74,22 qm	37619
6 und K 6	Wohnung mit Keller	83	49,05 qm	37620
7 und K 7	Wohnung mit Keller	114	68,14 qm	37621
8 und K 8	Wohnung mit Keller	172	102,38 qm	
		910		
TG 1	Garagenstellplatz	10	12,19 qm	37622
TG 2 o/ 3 u 4 o/ 5 u	Garagenstellplatz Doppelparker	40	48,76 qm	37623
TG 6	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37624
TG 7	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37625
TG 8	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37626
TG 9	Garagenstellplatz	10	11,89 qm	37627
		1000		

Anlage 4: Liegenschaftskarte

Flurkarte Bayern

86152 Augsburg, Blumenstr. 1



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 Maßnahme nur bedingt geeignet.

Datenquelle

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