



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 izedt Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS izedt HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



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

25-G-03031

Aschaffenburg, 20.10.2025

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

Grundbesitz:

Hunoldgraben 11 + 13, 86150 Augsburg

Wohnungsgrundbuch von Augsburg, Blatt 19703
64,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Augsburg,
Flurstück 2349, Wohn- und Geschäftshaus, Hofraum

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 gemäß Auf-
teilungsplan



Wertermittlungstichtag: 24.06.2025
Qualitätsstichtag: 24.06.2025

Verkehrswert: **240.000 €** (inkl. 10% Sicherheitsabschlag)

Hinweis: Im Rahmen des Ortstermins konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

1. Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Augsburg
Zweck der Bewertung:	Zwangsversteigerung
Liegenschaft:	Hunoldsgaben 11 + 13, 86150 Augsburg
Objektart:	Eigentumswohnung mit Keller
Wertermittlungstichtag:	24.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Ensembleschutz/Bodendenkmal
Baujahr / RND:	1982 / 35 Jahre
Gebäudezustand:	Unterdurchschnittlich (auf Basis Außenbesichtigung)
Modernisierungszustand:	Unbekannt
Vermietungszustand:	Eigennutzung
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 59 m ² Wohnfläche zzgl. Kellerabteil
Sonstiges:	-

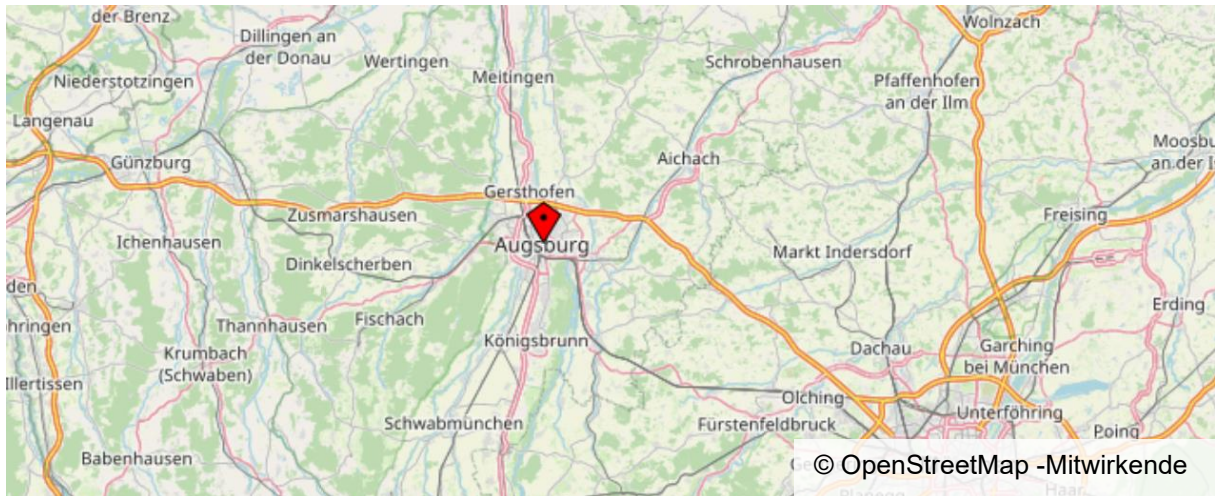
Wesentliche Wertermittlungskennzahlen

Bodenwert	Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	Ertragswert (maßgebliches Verfahren)	Vergleichswert	Verkehrswert (aus Ertragswert abzgl. 10% Sicherheitsabschlag)
134.100 €	0 €	267.000 €	268.000 €	240.000 €

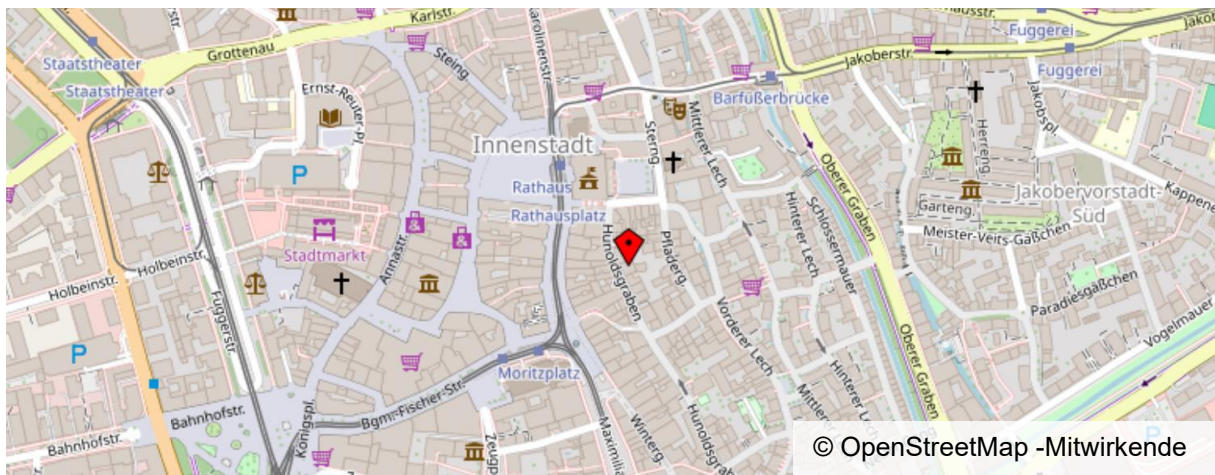
Bemerkung: Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

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 zentral in der Innenstadt, 100 m neben dem Rathausplatz.

Umgebende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise. Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind stark begrenzt.

Entfernung zu:	Entfernung zu: Kindergarten in km: ca. 0,6 Grundschule in km: ca. 1,0 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 0,7 weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 0,4 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 1,2 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 0,2 größeren Einkaufszentrum in km: ca. 1,2 (Helio) Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 0,2 (Apotheke und Allgemeinmediziner/in) Klinikum in km: ca. 6,3 (Universitätsklinik Augsburg) oder ca. 1,1 (Klinik Vincentinum Augsburg) ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 0,1 (Rathausplatz) Stadtzentrum in km: 0,1 (Rathaus Augsburg), Autobahnanschluss in km: ca. 7 (A8), ICE - Bahnhof in km: 1,0 (Augsburg Hauptbahnhof), Flughafen in km: ca. 85 (Flughafen München).
Immissionen:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich in der Straße „Hunoldsgaben“, die relativ wenig befahren werden. Insgesamt befindet sich die Lärmimmission aus dem Straßenverkehr in einem unterdurchschnittlichen Bereich.
Bauplanungsrecht:	Der Bereich, in welchem das Wertermittlungsobjekt belegen ist, ist im regionalen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche – Bereich mit Marktfunktion ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des seit 08.04.2011 rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 445 „Östlich der Maximilianstraße /Lech- /Ulrichsviertel“. Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
Topografie:	weitgehend ebenerdig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Eckgrundstück:</u> Nein	<u>Grundstücksgröße:</u> 719 m ²
	<u>Grenzbebauung:</u> Vorhanden	<u>Grundstücksform:</u> Unregelmäßig

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes:	Die Immobilie ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
Mietverträge:	Hinsichtlich etwaig existierender Miet-/Pachtverträge liegen keine Informationen vor.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung - Gemeinschaftseigentum

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienhaus
Geschosse:	5 bzw. 3
Wohneinheiten:	12 (+5 Teileigentumseinheiten)
Baujahr / Historie:	1982 (Kernsanierung Altbau bzw. Errichtung Neubau)
Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente (Annahme)
Keller / UG:	vollständig unterkellert (Annahme) Gewölbekeller im Altbau (gem. Schnitt)
Fassade:	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich
Wände:	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme)
Geschossdecken:	Keine Angabe
Hauseingang:	zentraler Hauseingang überdachter Eingangsbereich Gegensprechanlage vorhanden
Dach:	Form: Satteldach Konstruktion: Holz Dacheindeckung aus Biberschwanzziegeln
Treppenhaus / Flur / Aufzug:	Mutmaßlich halbgewendelte Treppe (gem. Plan) Dreispanner Aufzug nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Keine Angabe
Heizungsanlage/	
Warmwasserversorgung:	Keine Angabe
Modernisierungen:	Keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	Im Rahmen des Ortstermins erfolgte keine Innenbesichtigung. Dahingehend können Bauschäden nur auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme erfolgen und stellen sich dahingehend mutmaßlich unvollständig dar.

Es waren folgende Bauschäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten ersichtlich:

- Putzabplatzungen / kleinere Ausbrüche und Oberflächenbeschädigungen im Sockelbereich EG
- Verfärbungen, Streifen und Schmutzablagerungen im unteren Fassadenbereich und um Fenster herum
- Graffitiunreinigungen an der Fassade im EG
- Raue Oberflächenstruktur mit teilweise verwittertem Fassadenanstrich
- Teilweise verwitterte Fenster(rahmen)

Energetischer Zustand:	Ein Energieausweis lag zum Wertermittlungstichtag nicht vor.
Beurteilung des baulichen Zustands:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) – einen unterdurchschnittlichen Zustand auf.

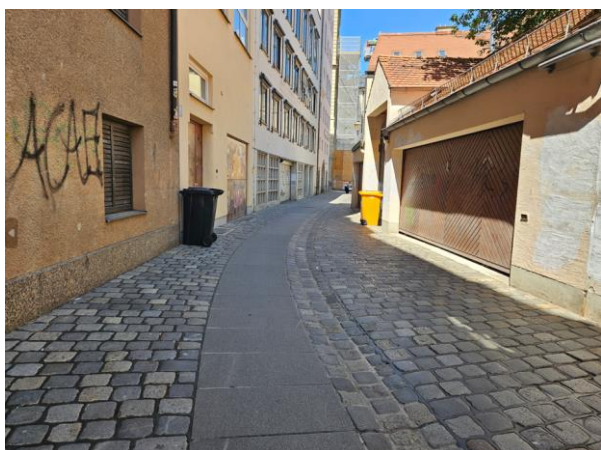
WEG-Protokolle, Instandhaltungsrücklage, Sonderumlagen:	Keine Information vorliegend.
Hausgeld:	Keine Information vorliegend.
Hinweise:	Dem Sachverständigen lag der Baugenehmigungsbescheid „Sanierung – Umbau und Neubau des Wohn- und Geschäftshauses“ vom 28.10.1982 inkl. Bauplänen vor.

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

3.2 Gebäudebeschreibung – Sondereigentum (Wohnung Nr. 3)

Art/-typ:	2-Zimmer-Wohnung
Wohn-/Nutzfläche:	58,84 m² gem. Aufteilungsplan
Etage:	1. OG rechts
Raumaufteilung, Belichtung und Besonnung:	Eingangsbereich/Diele, Wohnzimmer, Küche mit Abstellraum, Badezimmer, Schlafzimmer (gem. Grundriss/Aufteilungsplan)
Ausrichtung:	Westen
Decken / Deckenhöhe:	Deckenhöhen ca. 3,0 m (gem. Schnitt)
Wände:	Keine Angabe
Fußböden:	Keine Angabe
Türen:	Keine Angabe
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (zweifach) – Verwitterungerscheinungen, keine Rollläden vorhanden
Belüftung:	manuell über Fenster
Heizung:	Keine Angabe
Sanitärinstallationen:	Bad mit WC, Waschtisch und Dusche oder Wanne (Innenliegendes Bad), Gäste-WC nicht vorhanden
Elektroinstallationen:	Keine Angabe
Balkon:	Nicht vorhanden
Sonstige Räume/ Nutzflächen:	Kellerabteil
Modernisierungen:	Keine Angabe
Baumängel / Bauschäden:	Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung kann keine Aussage getroffen werden.
Ausstattungsstandard:	Keine Angabe

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes

Blick in die anliegende Straße

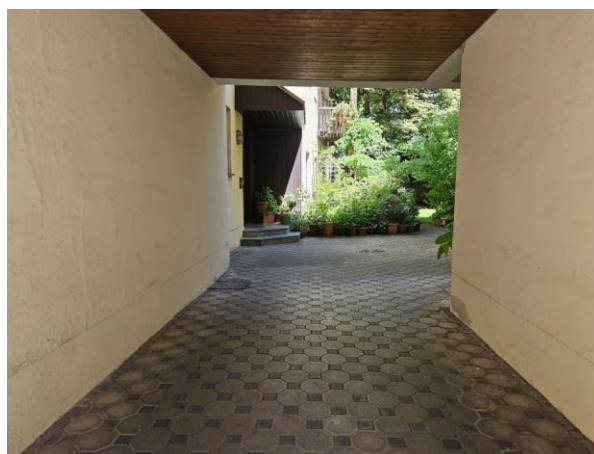


Ansicht Südwest – Altbau

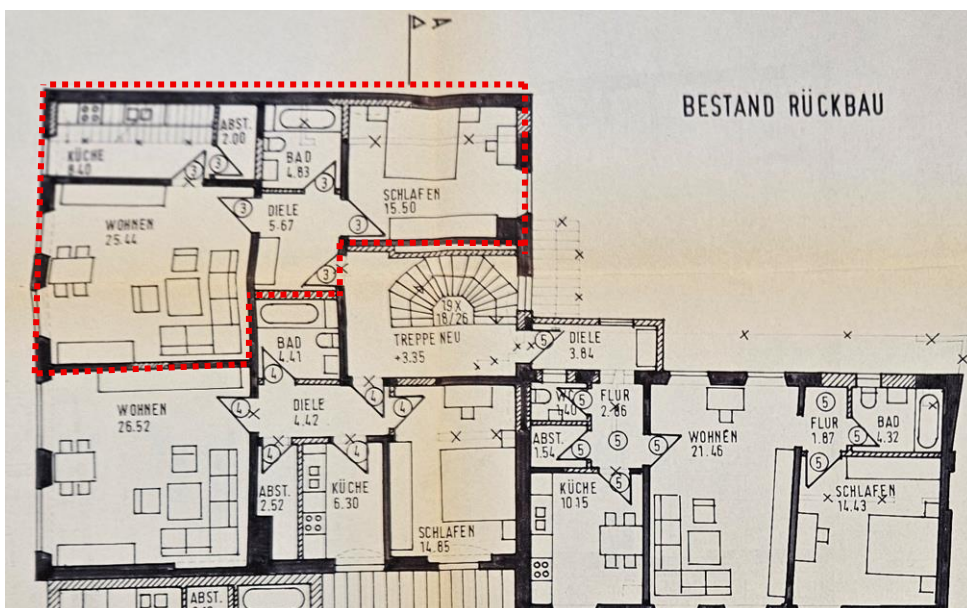
Rot = ETW Nr. 3



Ansicht Südwest – Neubau



Blick in die Einfahrt/Zugangsbereich



Grundriss ETW Nr. 3

Anlage 2: Liegenschaftskarte**Flurkarte Bayern**

86150 Augsburg, Hunoldsgraben 11

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

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksgrenzen 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: Mai 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03383631 vom 05.05.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Quelle: on-geo