



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian Zöllner
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 Würzburg
Abteilung für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungs-
Sachen
Ottostraße 5
97070 Würzburg



BH-24-080

Aschaffenburg, 23.10.2024

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

Grundbesitz: Unbebautes Grundstück in einem Wohngebiet (Bauplatz)
Grundbuch von Rechtenbach, Blatt 4067
Flurstück 960/10, Am Rothenberg 9, Landwirtschaftsfläche



Wertermittlungsstichtag: 16.09.2024
Qualitätsstichtag: 16.09.2024

Verkehrswert: 59.000 € (fiktiv unbelastet)

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

1. Wertermittlungsergebnisse

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein baureifes, unbebautes Grundstück (Bauplatz für individuellen Wohnungsbau) in 97848 Rechtenbach, Am Rothenberg 9 (Flurstück 960/10). Das Grundstück verfügt über eine ungesicherte Baugrube. Der Aushub der Baugrube befindet sich noch vor Ort bzw. teilweise auf benachbarten Grundstücken.

1.1 Bodenwert

Bodenrichtwert	80 €/m ²	(01.01.2024, baureifes Land, ebf, WA)
Angepasster Boden(richt)wert	77 €/m ²	
Grundstücksgröße	1.096 m ²	
<hr/>		
Bodenwert gesamt rd.	84.000 €	

1.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG)

Sonderwert Erschließungsbeitrag	-2.200 €
Sonderwert Baugrube	-5.000 €
Sonderwert Baugrubensicherung	-3.000 €
Sonderwert Aushubentsorgung	-15.000 €
<hr/>	
Gesamt	-25.200 €

1.3 Verkehrswert

Bodenwert	84.000 €
BOG	-25.200 €
<hr/>	
Verkehrswert rd.	-59.000 €

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 nördlichen Ortsrand von Rechtenbach.

Entfernung zu: Entfernung zu:
Kindergarten in km: 0,5,
Grundschule in km: 7,
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 8,
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 8,
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 8,
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 6,
größeren Einkaufszentrum in km: 31 (City Galerie Aschaffenburg),
Medizinischen Nahversorgung in km: 0,4,
Klinikum in km: 9,
ÖPNV - Bushaltestelle in km: 0,3,
Autobahnanschluss in km: 20,
ICE - Bahnhof in km: 37 (Aschaffenburg),
Flughafen in km: 81 (Frankfurt am Main).

Umgebende Bebauung: In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise bzw. unbebaute Grundstücke. Es handelt sich um eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.

Bauplanungsrecht: Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Schlittenweg“. Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans).

Beeinträchtigungen: Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem sehr geringen Bereich.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 18 m

Grundstücksgröße: 1.096 m²

Grundstücksform: unregelmäßig

Topografie: Ausgeprägte Hanglage (nach Nordwesten ansteigend)

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Es handelt sich um ein brach liegendes, unbebautes Grundstück.

Mietverträge: Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes



Blick in die anliegende Straße



Blick in die anliegende Straße



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten

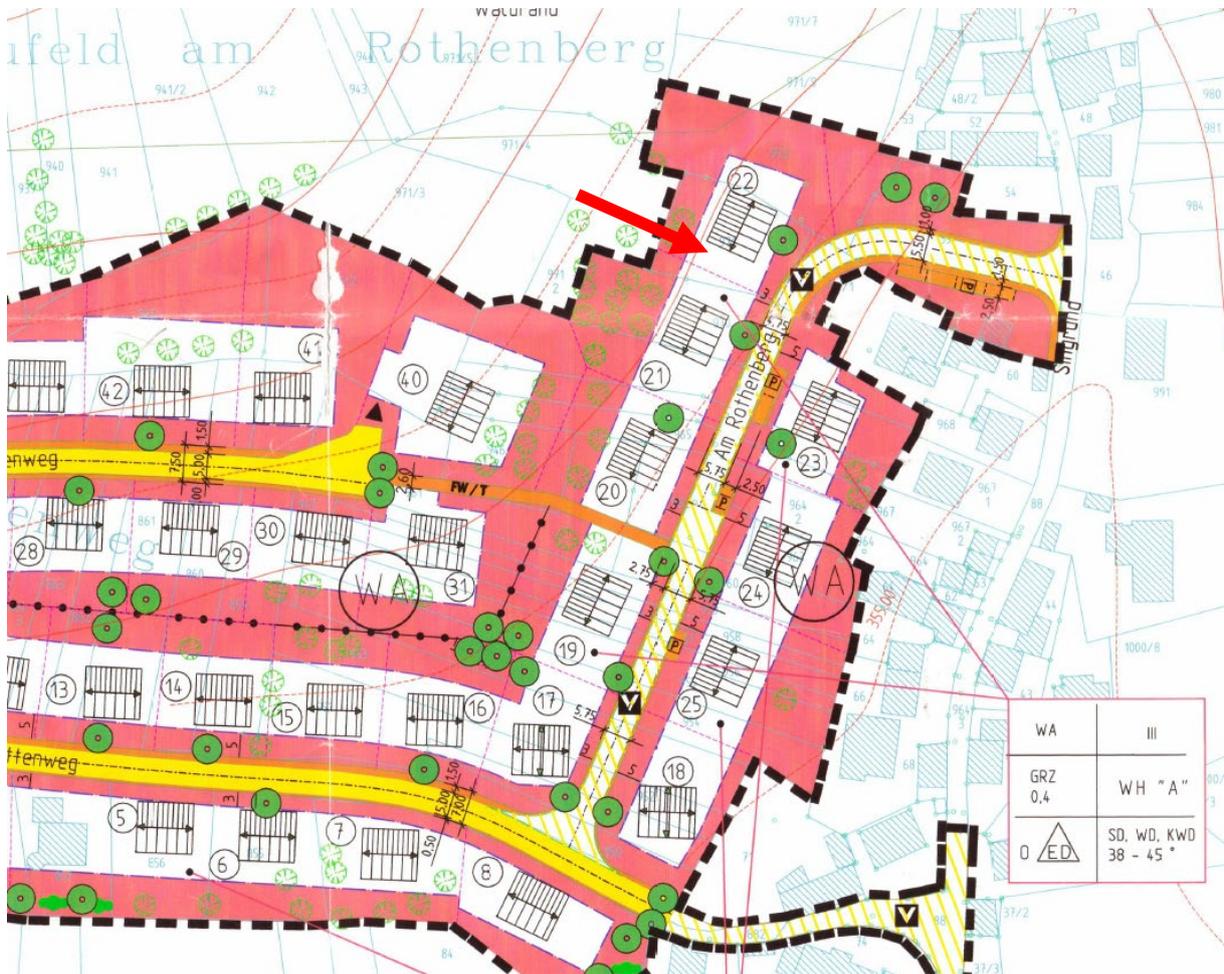


Baugrube



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan



Anlage 3: Liegenschaftskarte

