

## Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

<b>Objektart und Adresse:</b>	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Zufahrtsweg, Ring 15 63776 Mömbris
<b>Wertermittlungstichtag:</b>	01.12.2023
<b>Ortsbesichtigung:</b>	01.12.2023
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Aschaffenburg
<b>Gerichtszeichen:</b>	Az.: 851 K 9/23
<b>Report-Nr.</b>	2023-12-01
<b>Erstelldatum:</b>	31.01.2024



Von einem Anbaurecht, einem Geh- und Fahrtrecht und einem Sanierungsverfahren unbelasteter

**Verkehrswert: 287.000,- €**

### Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage (Wohnhausflurstück 1368/67) und Zufahrtsweg (Flurstück 1368/68)
Aktenzeichen	851 K 9/23 (Vorgutachten 851 K 67/19)
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63776 Mömbris, Ring 15
Grundbuch Amtsgericht Aschaffenburg	Grundbuch von Mömbris, Blatt 6899
Gemarkung, Flurstück	Mömbris, Flurstück 1368/67 und 1368/68
Tag der Ortsbesichtigung	01.12.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	01.12.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	522 m <sup>2</sup> (Wohnhausflurstück), 49 m <sup>2</sup> (Zufahrtsflurstück)
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr wahrscheinlich in den 1950er Jahren; Anbau und Aufstockung 1985
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Normalherstellungskosten	1.278 €/m <sup>2</sup> BGF
Alterswertminderung rd.	61,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	333 m <sup>2</sup>
Wohnfläche ca.	154 m <sup>2</sup>
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.150 €/Monat
Mietvertrag	Mietansatz bei (fiktiver) üblicher Vermietung
Liegenschaftszinssatz	1,2 %
Marktanpassungsfaktor	1,15
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nach § 7 (2) ImmoWertV, Faktor	0,8
Baulicher Zustand	Es besteht Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedarf
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung
Ergebnisse	Unbelastet von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs
Sachwert	277.000,- €
Ertragswert	257.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Wohnhausflurstück)	277.000,- €
Verkehrswert (Marktwert Zufahrtsflurstück)	10.000,- €
Gesamtverkehrswert (Von einem Anbaurecht, einem Geh- und Fahrtrecht und einem Sanierungsverfahren unbelasteter Marktwert als wirtschaftliche Einheit, da der Zufahrtsweg der Erschließung des Hauptgrundstücks dient)	287.000,- €

### Zusammenfassende Objektbeurteilung

Das Zweifamilienwohnhaus liegt in innerörtlicher Lage von Mömbris und wird über ein vorgelagertes separates Flurstück erschlossen. Beide Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit, so dass ein gemeinsamer Verkehrswert ausgewiesen wurde. Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude, welches 1985 durch Anbau und Aufstockung erweitert wurde. Von außen ist ein überwiegend baujahrestypischer Standard feststellbar, innen wurde eine Holzpelletheizung eingebaut sowie der Innenausbau zum Teil modernisiert. Im Hinblick auf die Lage, Ausstattung und Beschaffenheitsmerkmale genügen die Wohnungen überwiegend durchschnittlichen Wohnansprüchen. Unter Beachtung der durchschnittlichen Lebensdauer von Bauteilen besteht in Zukunft erhöhter Investitionsbedarf (Erneuerung Dacheindeckung, energetische Sanierung). Im Hinblick auf die Lebensdauer von Bauteilen und Ausführung besteht Instandhaltungs- und Fertigstellungsbedarf.

Baubestand auf dem Grundstück: Flurstück 1368/67: Zweifamilienwohnhaus mit Doppelgarage.  
 Flurstück 1368/68: Es handelt sich um den Zufahrtsweg zum Wohnhausgrundstück. In der Ecke wurde eine behelfsmäßige Überdachung mit Sitzgelegenheit für eine Bushaltestelle konstruiert (Weiteres ist nicht bekannt). Für diese Wertermittlung wird der Baubestand ohne Werteeinfluss berücksichtigt – siehe nachfolgendes Foto).



Zufahrtsweg mit Wartehäuschen für Bushaltestelle  
 (Flurstück 1368/68)

Wohnhausgrundstück  
 (Flurstück 1368/67)

## Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Aschaffenburg, Unterfranken
Einwohnerzahl:	<p>Marktgemeinde Mömbris mit 18 Ortsteilen rd. 11.500 Einwohnern; davon im Hauptort Mömbris mit dem Ortsteil Mensengesäß ca. 3.360 Einwohner.</p> <p>In Mömbris ist in den letzten 10 Jahren ein Bevölkerungsschwund feststellbar.</p> <p>Auszug aus dem Internetauftritt</p> <p>Die Marktgemeinde Mömbris liegt am Fuß des 437m hohen Hahnenkamms, einem Ausläufer des Spessart, in unmittelbarer Nachbarschaft des Rhein-Main-Gebietes.</p> <p>Als Zentrum des mittleren Kahlgrunds gehört sie zum Landkreis Aschaffenburg, in der Region Bayerischer-Unterrhein, und ist Grenzgemeinde zum Nachbarland Hessen.</p> <p>Die Marktgemeinde liegt im Osten des Rhein-Main Wirtschaftsraums. Mit seiner Nähe zu Aschaffenburg und guter Anbindung, in ländlicher ruhiger Lage ist der Ort eine attraktive Wohngemeinde. Mömbris verfügt über ein Gewerbegebiet und über sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und eine Apotheke.</p> <p>Im Regionalplan liegt Mömbris im Verdichtungsraum und wird als Mittelzentrum klassifiziert.</p>
Innerörtliche Lage:	Innerörtliche Lage in einem Wohngebiet.
Wohnlage:	Ländliche Wohnlage, ruhig und durchgrünt.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Ein- und Zweifamilienwohnhäuser; an das Grundstück gartenseitig (im Nordosten) angrenzend, die Volkshochschule und das Rathaus.
Immissionen:	Beim Ortstermin keine festgestellt.
Ausrichtung:	Der Hofraum liegt im Südosten, der Garten im Nordwesten. Die Wohnräume sind im Gebäude nach Nordwesten ausgerichtet.

**Anlage Fotos**

Bis auf nachfolgend zweites Fotos, handelt es sich um Bilder aus dem Vorgutachten vom 25.01.2021

Foto 1

Ansicht Südwest



Foto 2

Ansicht Süd



Foto 3

Ansicht Nordwest



Foto 4

Ansicht Nordwest. (gem. Angabe sei der Schuppen im Vordergrund zum Wertermittlungstichtag 01.12.2023 abgebrochen)



Foto 5-7

Bilder  
Holzpellettheizung

