

# Exposé zum Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB



Aktenzeichen	851 K 43/23
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg Abteilung für Immobilienvollstreckung
Objektart	Einfamilienhaus
Anschrift	Hanfriesenstraße 13a 63776 Mömbris - Mensengesäß
Wertermittlungstichtag	08.01.2024
Qualitätsstichtag	08.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung	08.01.2024
Verkehrswert	240.000 €

**Es handelt sich um eine stark verkürzte Ausfertigung des Gesamtgutachtens. Das Gesamtgutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aschaffenburg -Abteilung für Immobilienvollstreckung- eingesehen werden.**

**Allgemeines**

Wertermittlungsstichtag	08.01.2024
Qualitätsstichtag	08.01.2024
Ausfertigungen - Anzahl	28 Stück, davon 27 Stück für den Auftraggeber
Bewertungsmaßgaben	Bewertung im Ist-Zustand

**Objektdaten**

Objektart	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Anzahl der Einheiten	1 Wohnen
Stellplätze	1 Garage
Mietfläche/Wohnfläche (WF)	rd. 142 m <sup>2</sup>
Baujahr Wohngebäude	1968
Baujahr Garage	1990
Wirtschaftliches Baujahr	1968

**Bodenwertdaten**

Grundstücksgröße	502 m <sup>2</sup>
Wert je Quadratmeter	200,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert	100.400,00 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	37,82 %

**Sachwertdaten**

Brutto-Grundfläche BGF	rd. 296 m <sup>2</sup> - Wohngebäude rd. 29 m <sup>2</sup> - Garage
Gesamtnutzungsdauer GND	70 Jahre
Restnutzungsdauer RND	14 Jahre
Alterswertminderung	80,00 %
Alterswertminderungsfaktor	0,2000
Sachwert Marktwert	242.464 €

**Ergebnis**

Verkehrswert (gerundet)	240.000 €
Wert je Quadratmeter Wohnfläche - ohne boG	1.862 €/m <sup>2</sup>

## Objekt

Bewertet wurde ein rund 502 m<sup>2</sup> großes Grundstück in guter Wohnlage von Mömbris. Als Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes wird laut vorgelegten Unterlagen sowie Auskunft des Auftraggebers das Jahr 1968 übernommen. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut und verfügt über rund 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Ausstattung der Wohn- und Nutzflächen entspricht einfachem, überwiegend baujahrestypischem, nicht mehr zeitgemäßem optischem und energetischem Standard. Der Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt als durchschnittlich bewertet. Das Gebäude muss umfassend technisch, optisch und energetisch saniert werden. Der Gargenaufbau (Dachterrasse/Wintergarten) ist nur zum Teil (ca. 50%) genehmigt. Es muss von Rückbau ausgegangen werden.

Es liegt ein starker Instandhaltungs- oder Modernisierungsrückstand vor. Ebenso muss das Wohngebäude energietechnisch, energieeffizient modernisiert werden. Das Gebäude wurde bisher nicht energetisch modernisiert.