

# Exposé zum Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB



Aktenzeichen	851 K 43/24
GA-Nr.	040 2025
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg Abteilung für Immobiliervollstreckung Beschluss vom 06.08.2025
Objektart	Teileigentum SE Nr. 1 - Gewerbe MEA 104/1.000
Anschrift	Alzenauer Straße 4 63776 Mömbris
Wertermittlungsstichtag	29.08.2025
Qualitätsstichtag	29.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung	29.08.2025
Verkehrswert	67.500 €

**Keine Innenbesichtigung ermöglicht.**

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

## Übersicht

### Allgemeines

Wertermittlungsstichtag	29.08.2025
Qualitätsstichtag	29.08.2025
Ausfertigungen - Anzahl	6 Stück, davon 5 Stück für den Auftraggeber
Bewertungsmaßgaben	Bewertung im Ist-Zustand

### Objektdaten

Objektart	Gewerbeeinheit (Laden) in einem gemäß WEG geteilten Wohn- und Geschäftshaus - SE 1
Nutzung	Gewerbe
Anzahl der Einheiten (W+G)	6 Wohnen / 3 Gewerbe
Stellplätze gesamt	17
Stellplätze zugeordnet	2
Mietfläche	rd. 51,55 m <sup>2</sup>
Baujahr	1994

### Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	814 m <sup>2</sup>
Anteil gemäß MEA	85 m <sup>2</sup>
Wert je Quadratmeter	180,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert gem. MEA	15.238,08 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	20,32 %

### Ertragswertdaten

Mietfläche	rd. 51,55 m <sup>2</sup>
Jahresrohertrag	5.050,20 €
Bewirtschaftungskosten	21,29 %
Jahresreinertrag	3.974,99 €
Liegenschaftszinssatz	4,50 %
Rohertragsfaktor	14,85
Ertragswert	75.200 €
Nettoanfangsrendite (NAR) <sup>1</sup>	5,06 %

### Ergebnis

Verkehrswert (gerundet)	75.000 € - vor Sicherheitsabschlag
Wert je Quadratmeter	
Nutzfläche	1.454 €/m <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:  $NAR = 100 * (\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten})$ . Anmerkung Jahresreinertrag = Jahresnettokaltmiete abzgl. nicht umlegbare Nebenkosten.

---

Das Gebäude bzw. die bewertungsrelevante Wohneinheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte nur eingeschränkt betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine für das Baujahr und das äußere Erscheinungsbild übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze. Eine Würdigung dieses Umstandes wurde mittels Sicherheitsabschlag vorgenommen.

### Bewertungsobjekt

Als Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes wird laut vorgelegten Unterlagen das Jahr 1994 genannt. Die Bewertung erfolgt auf Basis der bei der Außenbesichtigung vorgefundenen Gegebenheiten. Die Legalität wird entsprechend vorausgesetzt.

Bei der bewertungsrelevanten Einheit handelt es sich um ein Ladengeschäft im straßenseitigen Erdgeschoss links. Die bewertungsrelevante Einheit befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus mit sechs Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Ladenfläche (Sondereigentum Nr. 1 laut Aufteilungsplan) mit rund 51,55 m<sup>2</sup> Nutzfläche (laut Teilungserklärung). Diese Angabe wird im Abgleich mit der Angabe in den Planzeichnungen für die Wertermittlung übernommen und als richtig vorausgesetzt.

Nähere Angaben bzgl. Ausstattungsstandard, Objektzustand, Zuschnitt, etc. können auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht gegeben werden.

Die Nutzfläche wurde den übergebenen Unterlagen entnommen.

### 1. Nutzflächenberechnung zum Mehrfamilienwohnhaus mit Läden

#### Laden 1

$$7,51 \times 7,135 \\ ./.(1,51+0,115) \times (0,115 + 1,01) = 51,55 \text{ m}^2$$

Zusätzlich befinden sich Lagerflächen im Kellergeschoss. Diese belaufen sich laut vorgelegten Unterlagen auf rund 25 m<sup>2</sup>. Über den Zuschnitt und Zustand kann aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine Angabe getätigt werden. Ferner konnten die Flächenangaben nicht überprüft werden.

Ein örtliches Aufmaß bzw. Kontrollmaße konnten auf Grund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Flächenangaben wird nicht gegeben.