

Exposé zum Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB



Aktenzeichen	851 K 45/23
GA-Nr.	047 2024
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg Abteilung für Immobiliervollstreckung
Objektart	Einfamilienhaus
Anschrift	Aschaffener Straße 55 63867 Johannesberg-Oberaufferbach sowie 4 landwirtschaftliche Flurstücke in der Gemarkung Oberaufferbach
Wertermittlungstichtag	06.08.2024
Qualitätsstichtag	06.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung	06.08.2024
Verkehrswert	280.000 € - Flurstück 1780/1
Verkehrswert	1.050 € - Flurstück 4434
Verkehrswert	1.100 € - Flurstück 4605
Verkehrswert	3.300 € - Flurstück 4674
Verkehrswert	1.500 € - Flurstück 4820

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

Allgemeines

Wertermittlungsstichtag	06.08.2024
Qualitätsstichtag	06.08.2024
Ausfertigungen - Anzahl	6 Stück für den Auftraggeber
Bewertungsmaßgaben	Bewertung im Ist-Zustand

Objektdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Anzahl der Einheiten	1 Wohnen
Stellplätze	1 Garage
Mietfläche/Wohnfläche (WNF)	rd. 90 m ²
Baujahr Wohngebäude	1950
Baujahr Garage	1967
Wirtschaftliches Baujahr	1969

Bodenwertdaten Wohnen

Flurstück	1780/1
Grundstücksgröße	961 m ²
Wert je Quadratmeter	221,92 €/m ²
Bodenwert	213.264,50 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	76,17 %

Bodenwertdaten Landwirtschaft

Flurstück	4434
Grundstücksgröße	617 m ²
Wert je Quadratmeter	1,68 €/m ²
Bodenwert	1.036,00 €

Flurstück	4605
Grundstücksgröße	535 m ²
Wert je Quadratmeter	2,00 €/m ²
Bodenwert	1.070,00 €

Flurstück	4674
Grundstücksgröße	1.313 m ²
Wert je Quadratmeter	2,50 €/m ²
Bodenwert	3.283,00 €

Flurstück	4820
Grundstücksgröße	610 m ²
Wert je Quadratmeter	2,50 €/m ²
Bodenwert	1.525,00 €

Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	rd. 192 m ² - Wohngebäude rd. 26 m ² - Garage
Gesamtnutzungsdauer GND	70 Jahre
Restnutzungsdauer RND	15 Jahre
Alterswertminderung	78,57 %

WERTVERSTAND

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Frank Ullrich - Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Alterswertminderungsfaktor 0,2143
Sachwert Marktwert 278.403 €

Ergebnis

Verkehrswert (gerundet) 280.000 €
Wert je Quadratmeter
Wohn-/Nutzfläche 3.111 €/m²

Als Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes wird laut Auskunft im Rahmen des Ortstermins das Jahr 1950 genannt. Die Bauakte aus dem Ursprungsbaujahr konnte auftraggeberseitig nicht vorgelegt werden. Eine Nachfrage beim zuständigen Bauamt der Gemeinde, als auch beim Landratsamt bleibt ergebnislos. Laut mündlicher Auskunft des LRA AB liegen auch im Staatsarchiv in Würzburg keine Akten vor. Dementsprechend existieren keinerlei Pläne, Schnitt und Ansichten vom Bewertungsobjekt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Bewertungsobjekt befindet sich im vorderen zentralen Bereich des Bewertungsgrundstücks, ist voll unterkellert sowie mit einem Satteldach ausgeführt. Die angrenzende Einzelgarage ist mit einem Flachdach ausgeführt. Die Garage verfügt über ein elektrisches Tor. Das Haus steht auf einem rund 961 m² großen Grundstück. Das Gebäude hat eine klassische, dem Baujahr entsprechende Architektur. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen seitlichen Hauseingang mit innenliegendem Treppenaufgang. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Der Keller kann nur über eine Außentreppe begangen werden. Das Wohnhaus teilt sich wie folgt auf: Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohnzimmer, Flur und Bad. Das Dachgeschoss beinhaltet ein Schlafzimmer sowie 2 weitere Wohnräume, von denen einer ein gefangener Raum ist.

Das Gebäude weist einen modernisierungsbedürftigen und nicht mehr zeitgemäßen Standard aus. Die Ausstattung ist teilweise bauzeitlich. Die Raumhöhen sind zeitgemäß. Das Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Grundrissgestaltung ist, für das Baualter, als üblich einzustufen.

Das Einfamilienhaus hat für heutige Verhältnisse eine sehr geringe Wohnfläche, welche mit einem eingeschränkten Käuferkreis einhergeht. Zusätzlich ist durch die Baubeschränkungen eine bauliche Erweiterung nur eingeschränkt möglich.