



# SUSANNE SCHMIDT

Immowert GmbH

Untere Stockstädter Str. 21 · 63762 Großostheim · Telefon: +49 (6026) 97 63 97 · Fax: +49 (6026) 97 63 98 · Mobil: +49 (179) 6 82 25 67  
Internet: [www.s2-immowert.de](http://www.s2-immowert.de) · email: [schmidt@s2-immowert.de](mailto:schmidt@s2-immowert.de)

## GUTACHTENEXPOSE

für die **Eigentumswohnung Nr. 015**  
(ursprünglich Dreizimmerwohnung mit Balkon, Kellerabteil)

sowie die

**Garage Nr. 234**

**Mainaschaff, Behringstr. 23**

**851 K 64/23**



Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg, Abteilung für Immobilienvollstreckung Schlossplatz 5, 63739 Aschaffenburg
Aktenzeichen Auftraggeber:	851 K 64/23
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungsgegenstand:	ursprünglich und lt. Planunterlagen: Dreizimmerwohnung mit Balkon und Kellerabteil sowie eine Garage im dazugehörenden Garagenhof
Gemarkung / Flurstück / Lage / Wirtschaftsart, Größe:	Gemarkung Mainaschaff: 1) Wohnungseigentum: Miteigentumsanteil zu 7,53/1.000 an dem Grundstück Flurstück 509, Gemarkung Mainaschaff, Behringstraße 23, Gebäude- und Freifläche zu 12.459 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan an Nr. 015 eingetragen im Grundbuch von Mainaschaff Blatt 4892  2) Teileigentum: Miteigentumsanteil zu 0,5/1.000 an dem Grundstück Flurstück 509, Gemarkung Mainaschaff, Behringstraße 23, Gebäude- und Freifläche zu 12.459 m <sup>3</sup> , verbunden mit dem Sondereigentum laut Aufteilungsplan an der Garage Nr. 234 eingetragen im Grundbuch von Mainaschaff Blatt 5048
Wohnfläche, rd.:	80 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	21.11.2024
maßgebliches Bewertungsverfahren:	Ertragswertverfahren
<b>Verkehrswert</b> gerundet:	<b>Eigentumswohnung Nr. 015 155.000 €*)</b> <b>Garage Nr. 234 10.000 €*)</b>
*) mit der Unterstellung, dass die Hausgeldrückstände für die Wohnung Nr. 015 und die Garage Nr. 234 im Rahmen des Verfahrens ausgeglichen werden	
Erstellungsdatum:	12.12.2024

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für die Richtigkeit  
übernommen wird und dass das Exposee nur eine Erstinformation sein kann und nicht die Lektüre des  
vollständigen Wertgutachtens ersetzt.

## Kurzbeschreibung

Die zu bewertende, ursprünglich als Drei-Zimmer-Eigentumswohnung errichtete Wohnung, liegt im 1. Obergeschoss eines dreiundzwanzigeschossigen Wohnhochhauses am Ortsrand von Mainaschaff.

Im Gebäude sind insgesamt 156 in sich abgeschlossenen Wohneinheiten vorhanden.

Das Anfang der 1970er Jahre errichtete Gebäude besteht aus zwei spiegelgleichen Gebäudehälften, die den zentralen Erschließungskern mit Treppenanlage und zwei Aufzügen, nahezu umfassen.

Die zu bewertende Wohnung liegt links vorne (nordöstliche Gebäudeecke). Insgesamt befinden sich auf der Geschosebene drei Ein-Zimmer-Appartements, eine Zwei-Zimmer-Wohnung, zwei Drei-Zimmer-Wohnungen und eine Vier-Zimmer-Wohnung, insgesamt sieben Einheiten.

Die Wohnung selbst umfasst lt. Planunterlagen drei Zimmer, Küche, innenliegendes Bad und innenliegendes WC, Abstellraum, Flur, Balkon (Ausrichtung nach Osten mit Blick auf die benachbarte Garagenanlage) sowie ein Abstellraum im Keller.

In der Vergangenheit haben in der Wohnung jedoch Umbaumaßnahmen stattgefunden. Die ursprüngliche Küche wurde zu einem Zimmer umgebaut/umgenutzt. Die Küche als solche wurde im erweiterten Flurbereich untergebracht, der in den Planunterlagen als Essbereich mit Abstellraum dargestellt ist.

In der angabegemäß seit ca. 3 Jahren nicht mehr bewohnten Wohnung waren rein augenscheinlich in den 1990/2000er Jahren Renovierungsarbeiten durchgeführt worden (siehe Baubeschreibung). Zum Zeitpunkt der Ortseinsicht hinterlässt die noch teilmöblierte und teilausgestattete Wohnung jedoch einen stark vernachlässigten Gesamteindruck.

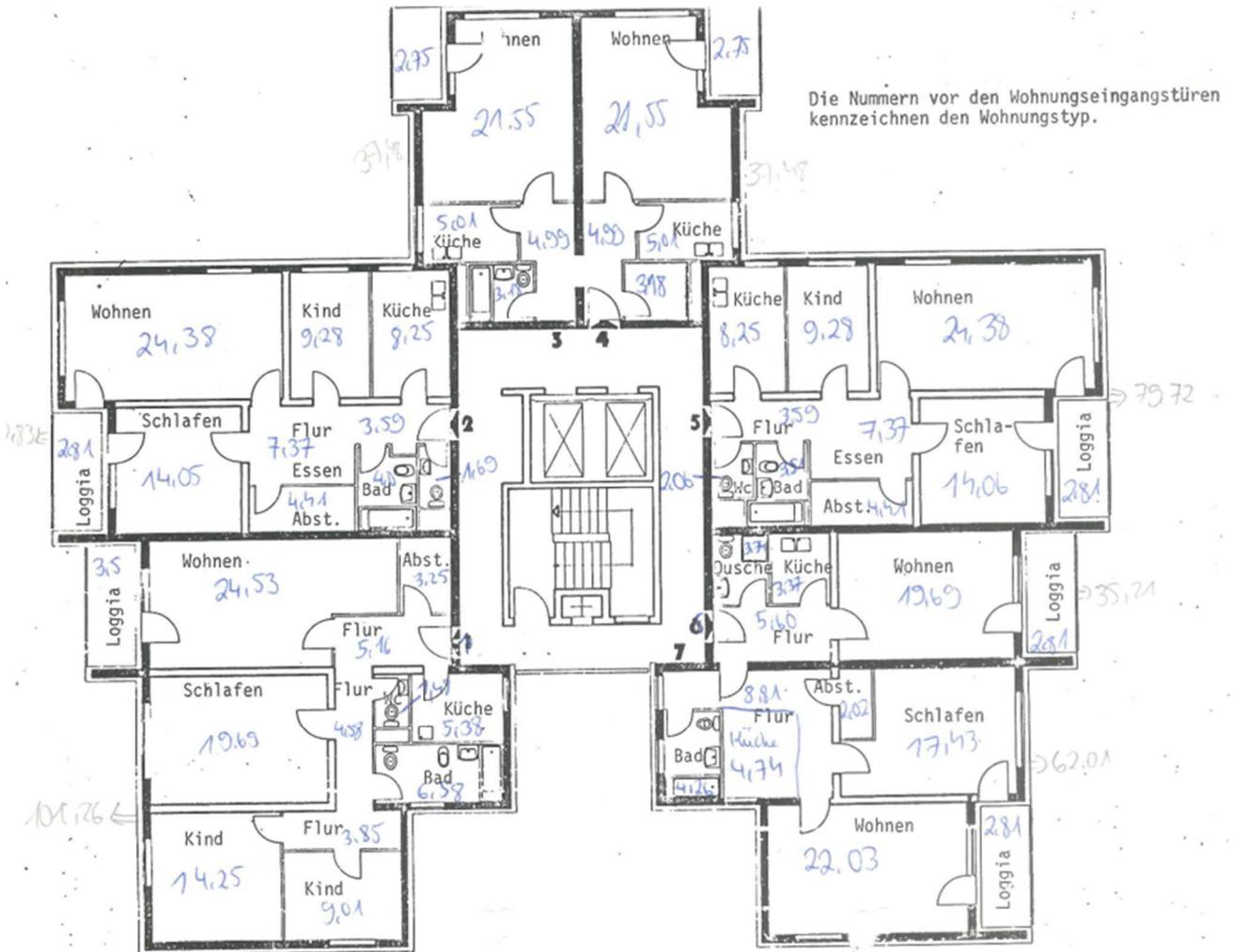
Neben dem Wohnhochhaus ist auf dem Grundstück eine großflächige Garagenanlage vorhanden. Die bewertungsrelevante Garage mit der Nr. 234 liegt in der Garagenzeile entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Laut Angaben des Hausmeisters war die Garage in der Vergangenheit vermietet und wird von dem Mieter auch noch genutzt. Nähere Informationen zur Person, Höhe der Miete usw. sind jedoch nicht bekannt.

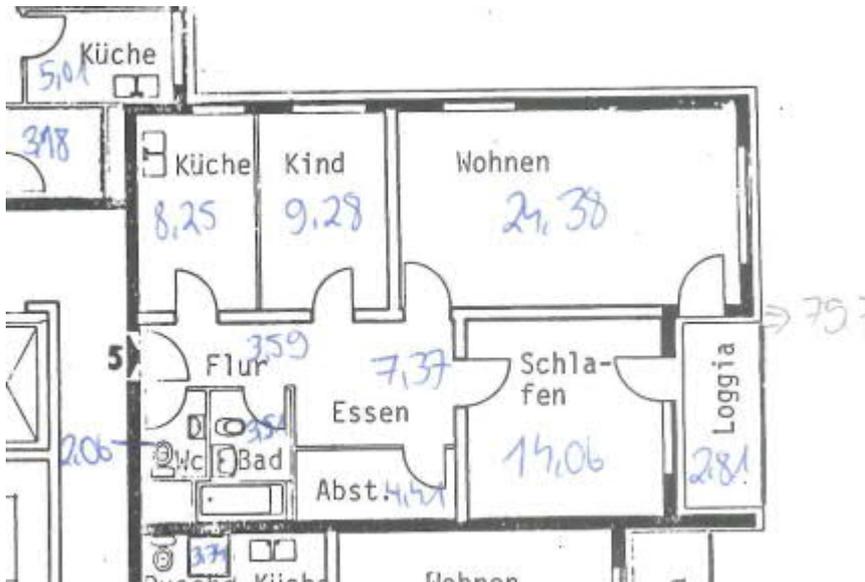
Die Garage ist lt. vorliegenden Unterlagen selbstständiges Teileigentum.

Der Umgriff des Hochhauses ist überwiegend als Wiese/Grünanlage angelegt, mit befestigten Gehwegen und einem Spielplatz. Entlang der Behringstraße sind Bäume und Sträucher als Sichtschutzbepflanzung vorhanden. Die Qualität der Wohnlage kann als einfach bis durchschnittlich bezeichnet werden.

**Auszüge aus den Planunterlagen (ohne Maßstab):**



**Grundrissplan exemplarisch für das Geschoss ...**



... und in Vergrößerung, exemplarisch für die Wohnung 015 im 1. OG

**Achtung:** Die tatsächliche Grundrisseinteilung kann im Innenverhältnis von der Plandarstellung abweichen.

## Fotos



**Gebäudeansicht von  
Südwesten**



**Gebäudeansicht von Norden**



**Fassadenansicht  
Wohnung Nr. 015**



**Blick auf die Garagenzeile**



**Flur mit Eingangstür  
Wohnung Nr. 015**



**Eingangsbereich Wohnung  
Nr. 015  
mit Flur  
und dem zum Flur hin  
offenen Küchenbereich**

**Blick zur  
Wohnungseingangstür**



### **Flurbereich**

**Blick in Richtung Balkon**



### **Innenliegender Küchenbereich**

(in der Plandarstellung  
bezeichnet als: Essen und  
Abst.)



### **Zimmer 1**

(in der Plandarstellung  
bezeichnet als: Küche)



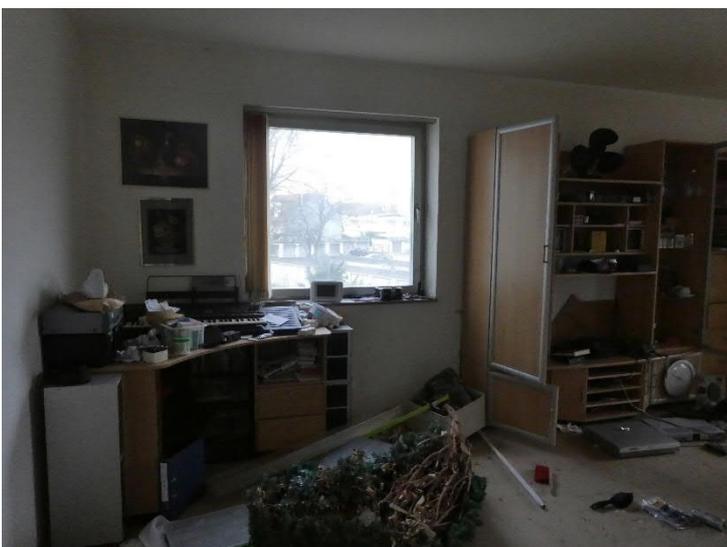
**Zimmer Nr. 2**

(in der Plandarstellung  
bezeichnet als: Kind)



**Zimmer Nr. 3**

(in der Plandarstellung  
bezeichnet als: Wohnen)





#### **Zimmer Nr. 4**

(in der Plandarstellung  
bezeichnet als: Schlafen)



#### **Innenliegender Abstellraum**



#### **Innenliegendes Bad**



**Innenliegendes WC**



**Blick auf das angabegemäß  
zur Wohnung gehörende  
Kellerabteil**



**Gemeinschaftlicher  
Kellerraum mit Münzgeräten  
(Waschmaschine,  
Wäschetrockner)**