

Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Eigentumswohnung (4-Zimmer, Küche, Bad, WC-Raum, Flur, Diele, Terrasse, 1 Kellerraum, 1 Stellplatz, Garten) Katharinenweg 11 63762 Großostheim
Wertermittlungstichtag:	01.08.2024
Ortsbesichtigung:	01.08.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg
Gerichtszeichen:	Az.: 851 K 66/23
Report-Nr.	2024-08-01b
Erstelldatum:	27.09.2024



Von einem Wohnungs- und Mitbenützungsrecht unbelasteter Verkehrswert: **349.000,- €**

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer, Küche, Bad, WC-Raum, Flur, Diele, Terrasse, 1 Kellerraum, 1 Stellplatz, Garten); Lage im Souterrain u. Erdgeschoss
Aktenzeichen	851 K 66/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63762 Großostheim, Katharinenweg 11
Grundbuch Amtsgericht Aschaffenburg	Wohnungsgrundbuch von Großostheim, Blatt 17268
Gemarkung Großostheim	Lfd. Nr. 1, Flurstück 800/93
Miteigentumsanteil	286,25/1.000 an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Sondernutzungsrechte	Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz P 3 und Terrasse sowie Garten (im Aufteilungsplan rot schraffiert)
Tag der Ortsbesichtigung	01.08.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	01.08.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	709 m ²
Baujahr ca.	2008
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	54 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	110 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.100 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,2 %
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	3.173 €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Gut
Aktuelle Nutzung	Nutzung durch Wohnungsberechtigte
Ergebnisse	
Vergleichswert	349.000,- €
Ertragswert	347.000,- €
Verkehrswert (von einem Wohnungs- und Mitbenützungsrecht unbelasteter Marktwert), rd.	349.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Großostheim im ländlichen Raum, in der südöstlichen Rhein-Main Metropolregion, Region Bayerischer Untermain. Die Eigentumswohnung ähnelt aufgrund der Lage in zwei Geschossen mit dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenteilfläche einem Reihenhaus (1 weiterer Nutzer/Eigentumswohnung über dem Bewertungsobjekt) und befindet sich örtlich in einer guten Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnungseigentum überwiegend mittleren bis gehobenen Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist gut.

Baubestand auf dem Grundstück: Das Grundstück ist mit 2 Doppelhaushälften bebaut. In jeder Doppelhaushälfte befinden sich 2 Wohnungen; insgesamt 4 Wohnungen auf dem Grundstück. Im Garten Holzhütten.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Bayern

Kreis: Landkreis Aschaffenburg

Ort und Einwohnerzahl: Großostheim inkl. Ortsteile mit insgesamt rd. 16.342 Einwohner, davon in Großostheim ca. 8.100 Einwohner.

Lage in der Region ‚Bayerischer Untermain‘, im südöstlichen Rhein-Main Wirtschaftsraum.

In Großostheim sind alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken, sowie Kindergärten vorhanden.

Schulen: Grundschule, Mittel-/Realschule in Großostheim, weiterführende Schulen in Aschaffenburg und umliegenden Gemeinden.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Aschaffenburg (ca. 9 km entfernt)
 Würzburg (ca. 95 km entfernt)
 Frankfurt / Main (ca. 48 km entfernt)
 100,0 (Deutschland)

Wohnlage, Lage: Lage im südlichen Ortsgebiet nahe am Ortsrand in einem Wohngebiet. Gute, durchgrünte und ruhige Wohnlage.

Ausrichtung: Hauptwohnraum mit Balkon, Terrasse und Garten nach Süden ausgerichtet.

Art der Bebauung und Nutzung der Straße:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser.

Immissionen:

Beim Ortstermin keine festgestellt.

Foto 1

Ansicht Süd
Gartenseite



Foto 2

Ansicht West
Eingangsseite



Foto 3

Ansicht Süd mit
Kennzeichnung der
Wohnung im
Erdgeschoss (hang-
seitig mit Balkon) und
Souterrain mit ebenerdi-
gem Gartenzugang



Foto 4

Ansicht überdachte Terrasse



Foto 5

Ansicht Garten



Foto 6

Zweite Terrasse/Freisitz

