



Exposé zum Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Eigentumswohnung (3-Zimmer, Küche, Bad, Terrasse
Gartenfläche im Erdgeschoss, Kellerraum,
2 Stellplätze)
Fritz-Haber-Straße 5
63814 Mainaschaff

Wertermittlungstichtag:

01.08.2024

Ortsbesichtigung:

01.08.2024 **-AUSSENBESICHTIGUNG-**

Auftraggeber:

Amtsgericht Aschaffenburg

Gerichtszeichen:

Az.: 851 K 67/23

Report-Nr.

2024-08-01c

Erstelldatum:

27.09.2024



**Von einem Lärm- und Geruchsduldungsrecht
unbelasteter Verkehrswert: 290.000,- €**

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer, Küche, Bad, Terrasse Gartenfläche im Erdgeschoss, Kellerraum, 2 Stellplätze)
Aktenzeichen	851 K 67/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63814 Mainaschaff, Fritz-Haber-Straße 5
Grundbuch Amtsgericht Aschaffenburg	Wohnungsgrundbuch von Mainaschaff, Blatt 8973
Gemarkung Mainaschaff	Lfd. Nr. 1, Flurstück 555/38 und 555/26
Miteigentumsanteil	12,57/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück 555/38 Fritz-Haber-Str. 5 und 555/26 Nähe Fritz-Haber-Str., verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2;..
Sondernutzungsrechte	An der Terrasse und Gartenfläche „grün“ SNR 2 und an dem Kfz-Stellplatz im Freien „PKW 6“ und an dem Carport Kfz-Stellplatz „PKW 7“
Tag der Ortsbesichtigung	01.08.2024 -AUSSENBESICHTIGUNG-
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	01.08.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	671 m ² (Flurstück 555/38) und 110 m ² (Flurstück 555/26)
Baujahr ca.	2012
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	58 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ges. rd.	79 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.100 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	2,8 %
Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)	3.671 €/m ² Wohnfläche
Baulicher Zustand	Von außen beurteilt gut
Aktuelle Nutzung	Wahrscheinlich vermietet
Ergebnisse	
Vergleichswert	295.000,- €
Ertragswert	302.000,- €
Verkehrswert (von einem Lärm- und Geruchsimmisionsduldungsrecht mit Verzicht auf Schadensersatzanspruch unbelasteter Marktwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wegen Außenbewertung in Höhe von 9.000 €).	290.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine 3-Zimmer-Eigentumswohnung im suburbanen Raum. Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 8-Familienwohnhaus in mittlerer Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohneigentum überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist von außen beurteilt gut.

Baubestand auf dem Grundstück: Flurstück: 555/38: Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen (2-Spännertyp).
Flurstück 555/26: Carport.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Landkreis Aschaffenburg
Ort und Einwohnerzahl:	Mainaschaff mit insgesamt rd. 9.075 Einwohnern. Mainaschaff liegt westlich der Stadt Aschaffenburg am rechten Main-Ufer und wurde gem. Landesentwicklungsprogramm als zentraler Ort und Unterzentrum eingestuft.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Nächstgelegene größere Orte: Aschaffenburg (ca. 5 km entfernt) Würzburg (ca. 85 km entfernt) Frankfurt / Main (ca. 37 km entfernt) Landeshauptstadt: München (ca. 350 km entfernt)
Wohnlage, Lage:	Wohnlage im westlichen Ortsgebiet in einem Wohngebiet. Nördlich angrenzende Feuerwehration. Flußlauf und Mainparksee in der Nähe.
Ausrichtung:	Hauptwohnraum mit Terrasse und Garten nach Süden und Osten ausgerichtet.
Art der Bebauung und Nutzung der Straße:	Ein-/Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser, Feuerwehr, Seniorenzentrum.
Immissionen:	Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind Beeinträchtigungen/Immissionen durch gebietstypischen Fahrzeug- und Flugverkehr, die Nähe zu Industrieanlagen (Papierfabrik Stockstadt – Eintrag einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch alle bestehenden Lärm- und Geruchsmissionen aus dem Werksbetrieb zu dulden und auf Schadensersatzansprüche zu verzichten) und die Feuerwehr.

Foto 1

Ansicht Ost



Foto 2

Ansicht Südwest mit
Kennzeichnung der
Wohnung (gelb abge-
grenzte Linie) und der
Gartenfläche im Son-
dernutzungsrecht



Foto 3

Ansicht Nord, Eingangs-
Seite mit Parkplätzen
direkt vor den Schlaf-
zimmern beim Bewer-
tungsobjekt



Foto 4

Ansicht Carport (im Hin-
tergrund ein Feuerweh-
rstandort)

