

Exposé zum Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus Amselweg 3, 63811 Stockstadt am Main
Wertermittlungstichtag:	16.11.2023
Ortsbesichtigung:	16.11.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg
Gerichtszeichen:	Az.: 852 K 12/22
Report-Nr.	2023-11-16
Erstelldatum:	18.12.2023



Verkehrswert 380.000,- €
(unbelastet von Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs)

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude
Aktenzeichen	852 K 12/22
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63811 Stockstadt am Main Amselweg 3
Grundbuch Amtsgericht Aschaffenburg	Grundbuch von Stockstadt, Blatt 6722
Gemarkung Stockstadt	Flurstück 3576/31
Tag der Ortsbesichtigung	16.11.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	16.11.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	559 m ²
Baujahr (ca.)	1970
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	30 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.428 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	57,1 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	291 m ²
Wohnfläche ges. rd.	113 m ²
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.200 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,5 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,05
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	382.000,- €
Ertragswert	369.000,- €
Verkehrswert (Marktwert, unter Berücksichtigung von Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 45.000,- €)	380.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in der Region ‚Bayerischer Untermain‘ im östlichen Rhein Main Wirtschaftsraum handelt es sich um ein kleines Siedlungshaus (Einfamilienwohnhaus) in guter urbaner Wohnlage. Das Wohnhaus liegt im Ortsbereich in einem allgemeinen Wohngebiet. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin genügt das Wohnhaus überwiegend mittleren Wohnansprüchen. Der bauliche Zustand ist befriedigend. Aufgrund des überwiegenden Anteils baujahrestypischer Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale (energetischer Zustand) besteht Modernisierungsbedarf.

Baubestand auf dem Grundstück: Flurstück 3576/31: Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude und Überdachungen.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Bayern

Kreis: Landkreis Aschaffenburg

Ort und Einwohnerzahl: Stockstadt am Main 8.018 Einwohner (2021)

Stockstadt am Main grenzt östlich direkt an Aschaffenburg. Die Innenstadt von Aschaffenburg ist rd. 7 km entfernt.

Die Lage in der Region ‚Bayerischer Untermain und Nähe zu Aschaffenburg machen Stockstadt am Main zu einem beliebten Wohnort.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Aschaffenburg: ca. 7 km

Frankfurt am Main: ca. 38 km

Würzburg: ca. 85 km

Landeshauptstadt München: ca. 360 km entfernt

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück liegt im mittleren südlichen Ortsbereich. Zum Flußlauf (Main) mit Industrieansiedlung ca. 1 km Luftlinie.

Wohnlage:

Gute Wohnlage, durchgrünt, mit einer aufgelockerten Bebauung im allgemeinen Wohngebiet.

Immissionen:

Beim Ortstermin keine festgestellt. Möglich sind Immissionen in der Metropolregion durch angrenzende gewerbliche Nutzungen (Hafen, Fluß, Industrieanlagen) und Verkehr (angrenzender Straßen- und Flugverkehr, Schifffahrt); die ortsansässige Papier- und Zellstofffabrik der Fa. Sappi mit zwei hohen Schornsteinen in rd. 600 m Entfernung. Anmerkung: Gem. Mitteilung werde vom Eigentümer aufgrund von Überkapazitäten der Verkauf der Papier- und Zellstofffabrik im ersten Quartal 2024 angestrebt.

Foto 1

Ansicht Südost mit Zufahrt/Zugang vom Amselweg



Foto 2

Ansicht West



Foto 3

Ansicht Nord



Foto 4

Aussicht vom Badezimmerfenster im DG auf das Grundstück, den Hofraum und das Nebengebäude mit dargestelltem Grenzverlauf



Foto 5

Ansicht vom Amselweg
mit dem Schornstein der
Papier- und Zellstofffabrik
rechts im Hintergrund

