

# Exposé zum Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB



|                          |  |
|--------------------------|--|
| Aktenzeichen             | 852 K 24/24  |
| GA-Nr.                   | 012 2025   |
| Auftraggeber             | Amtsgericht Aschaffenburg<br>Abteilung für Immobiliervollstreckung |
| Objektart                | Eigentumswohnung SE 52 im EG                                       |
| Anschrift                | Am Katzenrain 14<br>63846 Laufach                                  |
| Wertermittlungstichtag   | 13.03.2025   |
| Qualitätsstichtag        | 13.03.2025   |
| Tag der Ortsbesichtigung | 13.03.2025   |
| Verkehrswert             | 120.000 € - ohne Sicherheitsabschlag                               |
| Verkehrswert             | 108.000 € - mit Sicherheitsabschlag                                |

**Keine Innenbesichtigung ermöglicht.**

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

## Übersicht

### Allgemeines

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Wertermittlungsstichtag | 13.03.2025                                  |
| Qualitätsstichtag       | 13.03.2025                                  |
| Ausfertigungen - Anzahl | 4 Stück, davon 3 Stück für den Auftraggeber |
| Bewertungsmaßgaben      | Bewertung im Ist-Zustand                    |

### Objektdaten

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| Objektart                  | Eigentumswohnung         |
| Nutzung                    | Wohnen                   |
| Anzahl der Einheiten       | 1 Wohnen                 |
| Stellplätze                | 1 Garage                 |
| Mietfläche/Wohnfläche (WF) | rd. 56,94 m <sup>2</sup> |
| Miteigentumsanteil (MEA)   | 127,79/10.000            |
| Gesamtnutzungsdauer GND    | 70 Jahre                 |
| Restnutzungsdauer RND      | 20 Jahre                 |
| Baujahr Wohngebäude        | 1973                     |
| Fiktives Baujahr           | 1976                     |

### Bodenwertdaten

|                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Grundstücksgröße                | 6.481 m <sup>2</sup> - 9 Flurstücke |
| Grundstücksgröße gemäß MEA      | ca. 83 m <sup>2</sup>               |
| Wert je Quadratmeter            | 260,00 €/m <sup>2</sup>             |
| Bodenwert gem. MEA              | 21.533,38 €                         |
| Bodenwertanteil am Verkehrswert | 17,94 %                             |

### Ertragswertdaten

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Mietfläche                             | rd. 56,94 m <sup>2</sup> |
| Jahresrohertrag                        | 7.091,16 €               |
| Bewirtschaftungskosten                 | 21,45 %                  |
| Jahresreinertrag                       | 5.570,18 €               |
| Liegenschaftszinssatz                  | 0,75 %                   |
| Rohertragsfaktor                       | 16,92                    |
| Ertragswert                            | 120.637,27 €             |
| Nettoanfangsrendite (NAR) <sup>1</sup> | 4,33 %                   |

### Ergebnis

|                              |                                      |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Verkehrswert (gerundet)      | 120.000 € - ohne Sicherheitsabschlag |
| Wert je Quadratmeter         |                                      |
| Wohnfläche inkl. STP. Garage | 2.107 €/m <sup>2</sup>               |

---

<sup>1</sup> Die Nettoanfangsrendite (NAR) stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:  $NAR = 100 * (\text{Reinertrag} / \text{Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten})$ . Anmerkung Jahresreinertrag = Jahresnettokaltmiete abzgl. nicht umlegbare Nebenkosten.

---

**Das Gebäude bzw. die bewertungsrelevante Wohneinheit konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte nur eingeschränkt betreten werden. Der Verkehrswert unterstellt eine für das Baujahr und das äußere Erscheinungsbild übliche Ausstattung und enthält lediglich von außen ersichtliche Ansätze. Eine Würdigung dieses Umstandes wurde mittels Sicherheitsabschlag vorgenommen.**

### **Bewertungsobjekt**

Das gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilte Bewertungsgrundstück ist mit mehreren Mehrfamilienwohnäusern sowie Einzelhäusern, insgesamt 70 Einheiten, an den Straßen Am Katzenrain, Am Klingergraben, Bayernstraße, Beethovenstraße in Laufach-Frohnhofen bebaut.

Bewertet wird eine rund 56,94 m<sup>2</sup> Wohnung im Erdgeschoss des Anwesens Am Katzenrain 14 mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 127,79/10.000.

Als Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes wird laut vorgelegten Unterlagen sowie Auskunft im Rahmen des Ortstermins das Jahr 1973 genannt.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss der Anschrift „Am Katzenrain 14“ (Sondereigentum Nr. 52 laut Aufteilungsplan) mit 2 Zimmern, Küche im Wohnbereich integriert, Bad, Flur und Abstellraum sowie einen Kellerraum und verfügt über rund 56,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zusätzlich steht eine Einzelgarage gemäß Teilungserklärung und mündlicher Auskunft der Hausmeisterin im Rahmen des Ortstermins als Sondernutzungsrecht zur Verfügung. Diese befindet sich auf dem Flurstück 14200/101, innerhalb der Garagenanlage die 2. von links.