



Sachverständigenbüro für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

# 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. 14**

(Zweizimmerwohnung mit Balkon und Kellerabteil im Gebäude Beckerstr. 48  
sowie einem Kfz.-Abstellplatz im Freien)

**Aschaffenburg, Beckerstraße 46, 48, 50**

**852 K 29/22**



Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg, Abteilung für Immobilienvollstreckung Schlossplatz 5, 63739 Aschaffenburg
Aktenzeichen Auftraggeber:	852 K 29/22
Zweck des Gutachtens:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Bewertungsgegenstand:	Zweizimmerwohnung mit Balkon, Kellerabteil und einem Kfz.- Abstellplatz im Freien
Gemarkung / Flurstück / Lage / Wirtschaftsart, Größe:	Gemarkung Aschaffenburg: 22,07/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück 6055/10, Beckerstr. 46, 48, 50; Gebäude- und Freifläche zu 4.213 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichneten Wohnung Beckerstr. 48.
Grundbuch von:	Aschaffenburg, Blatt 27404
Wohnfläche, rd.:	60 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	26.10.2023
maßgebliches Bewertungsverfahren:	Ertragswertverfahren
<b>Verkehrswert</b> gerundet:	<b>Eigentumswohnung Nr. 14 170.000 €</b>
Erstellungsdatum:	30.11.2023

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

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Zweizimmer-Eigentumswohnung im äußeren Randbereich der Aschaffener Innenstadt, in Nähe der Würzburger Straße.

Sie befindet sich im Mittleren der drei zu einer Eigentümergemeinschaft zusammen gefassten, baugleichen Mehrfamilienwohnhäusern (Hausnummer 48).

Die Gesamtbebauung war laut vorliegenden Unterlagen ab 1970 von einer Wohnungsbaugesellschaft errichtet worden. Es entstanden insgesamt 36 Wohneinheiten (12 pro Haus), 16 Garagen und 20 Stellplätze im Freien.

Die bewertungsrelevante Eigentumswohnung Nr. 14 liegt in der Mitte der zur Beckerstraße hin eben gelegenen Erdgeschossfläche und orientiert sich nach hinten (Westseite), zum Garagenhof.

Sie besteht aus einem Eingangsflur mit Zugang zu Küche und Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem kleinen Abstellkammerchen und einem Balkon. Schlafzimmer, Abstellkammerchen und Balkon sind über das Wohnzimmer zu erreichen.

Die Ausstattung der Wohnung stammt zum Teil noch aus der Erbauungszeit, zum Teil wurden in den 1990er Jahren Renovierungsarbeiten vorgenommen (siehe Baubeschreibung).

Die Wohnung war bis 2010 bewohnt. Seitdem steht sie leer. Angabegemäß war die Wohnung aber seit Auszug der letzten Bewohnerin durchgehend betreut und je nach Jahreszeit entsprechend beheizt.

Die nach Entfernen von Möbel an den Außenwandseiten zu Tage gekommenen Farb-/Putzveränderungen infolge von Feuchtebelastungen (Wohnzimmer und Schlafzimmer) sind nach wie vor erkennbar. Auch ist das Holzparkett des Wohnzimmers zum Teil stark abgenutzt und beschädigt. Das Bad stammt noch aus der Bauzeit.

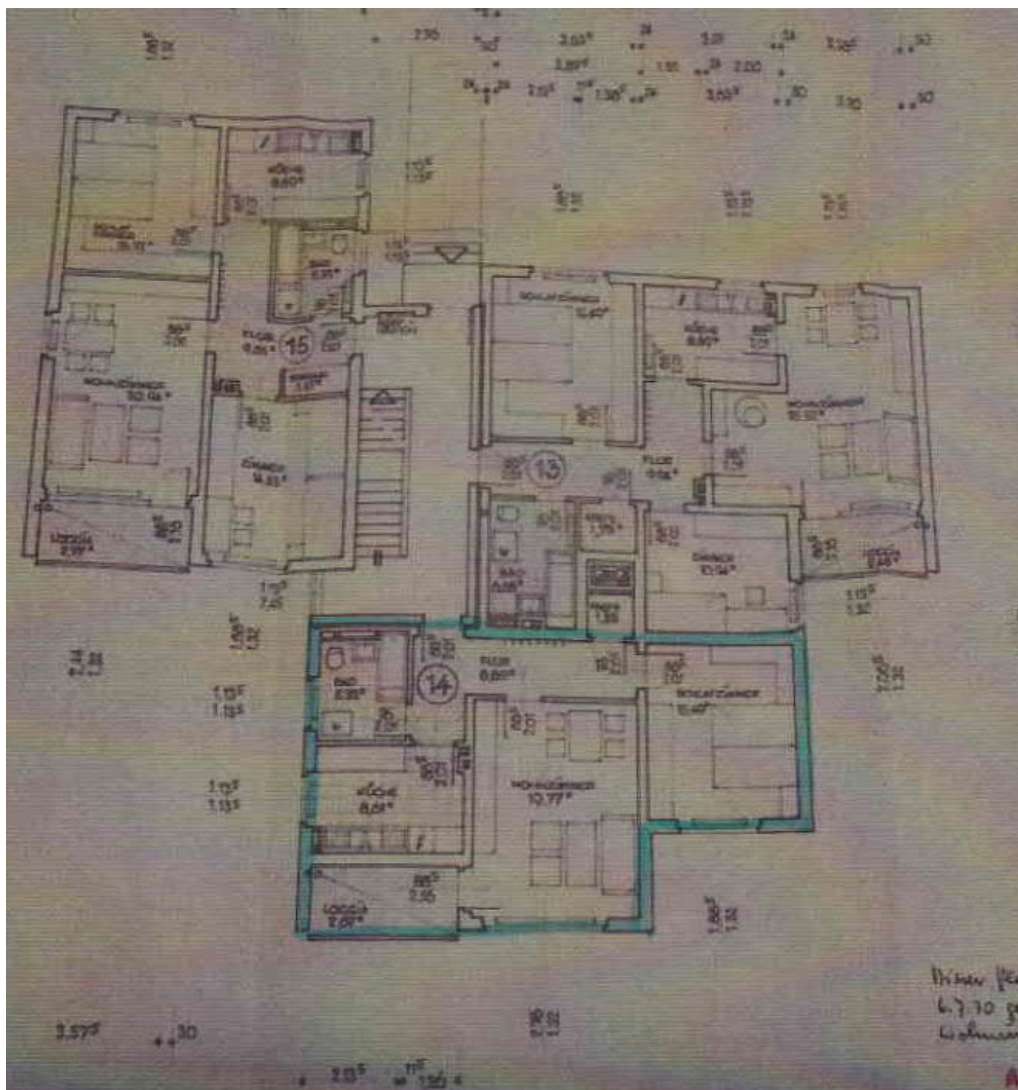
Zur Wohnung gehört ein kleiner Abstellbereich im Keller sowie laut Kaufvertrag und Teilungserklärung aus 1971, der Kfz.Stellplatz im Freien mit der Nummer 23 (links vom Eingang Gebäude Hausnummer 48).

Im Keller gibt es darüber hinaus Räume für die gemeinschaftliche Nutzung (Hobbyraum/Fahrradkeller, Wäschetrockenraum, kleine Waschküche).

Die nicht bebaute Gesamtgrundstücksfläche ist als Grünfläche angelegt bzw. als Hof-/Zufahrtsflächen zu den Garagen befestigt.

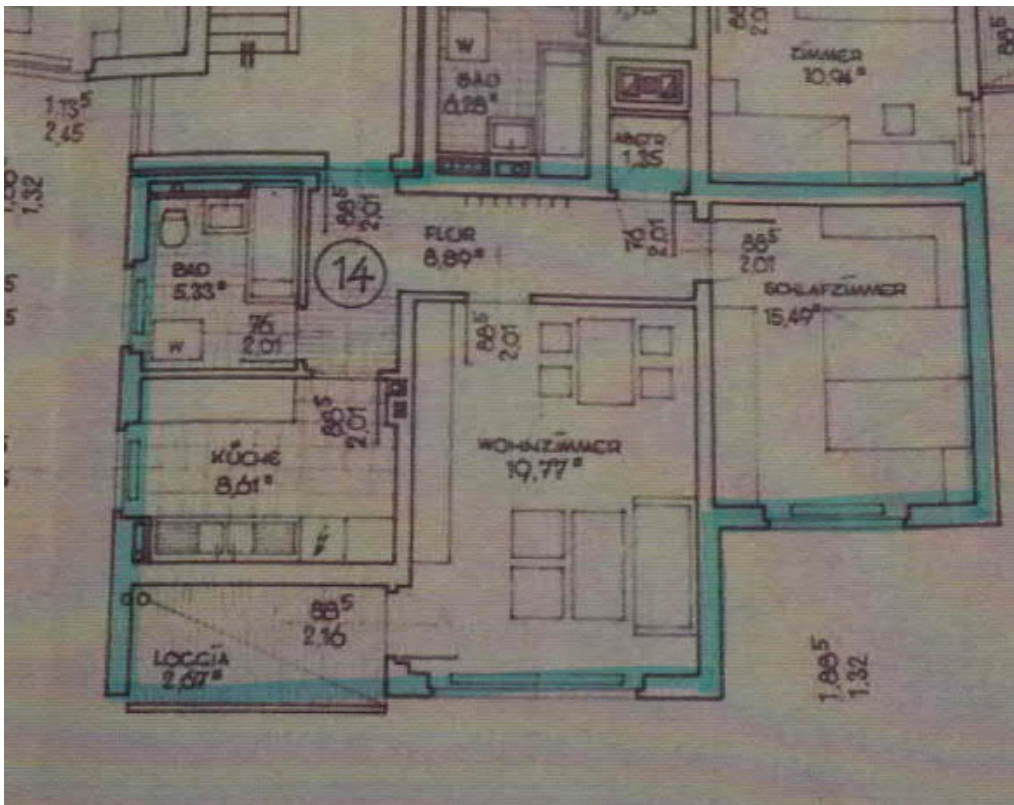
Die Qualität der Wohnlage kann insgesamt als gut beschrieben werden.

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

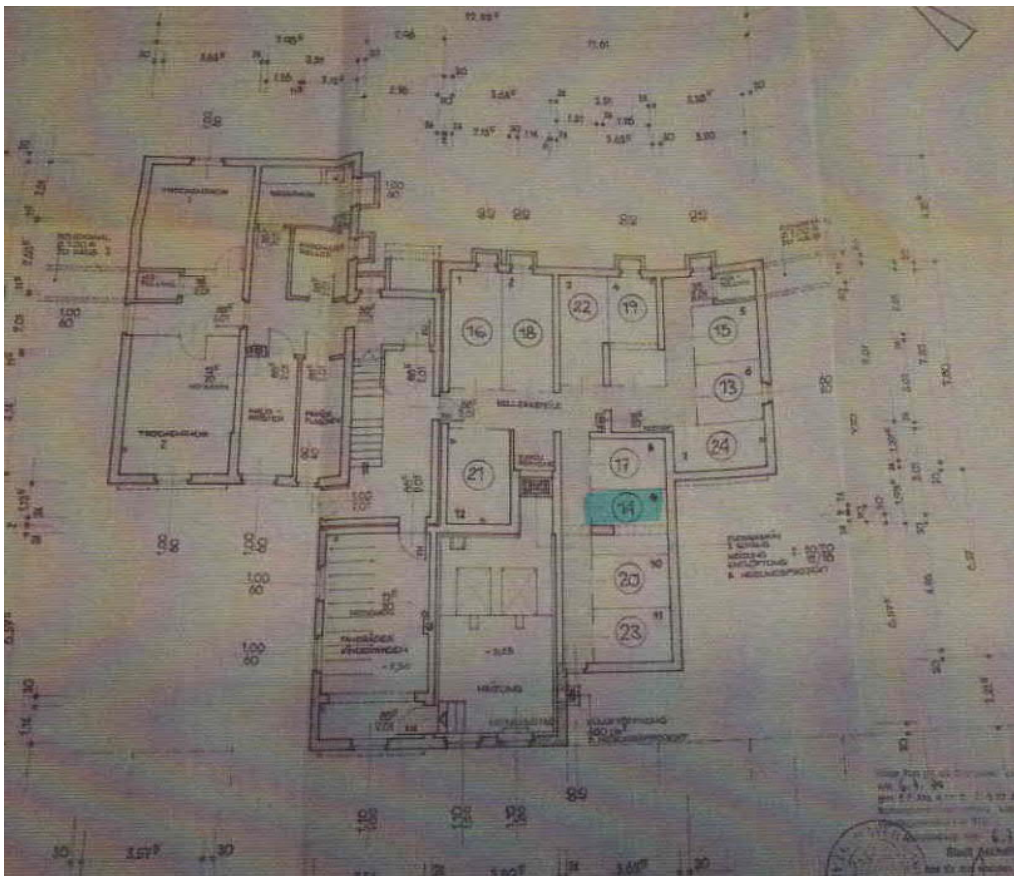


Wohnhaus Beckerstr. 48, Grundriss EG

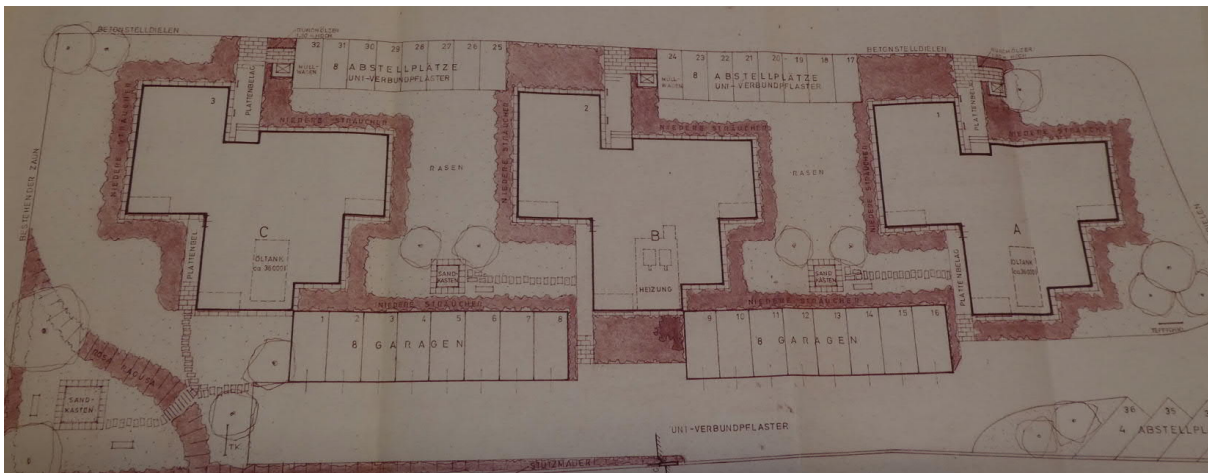




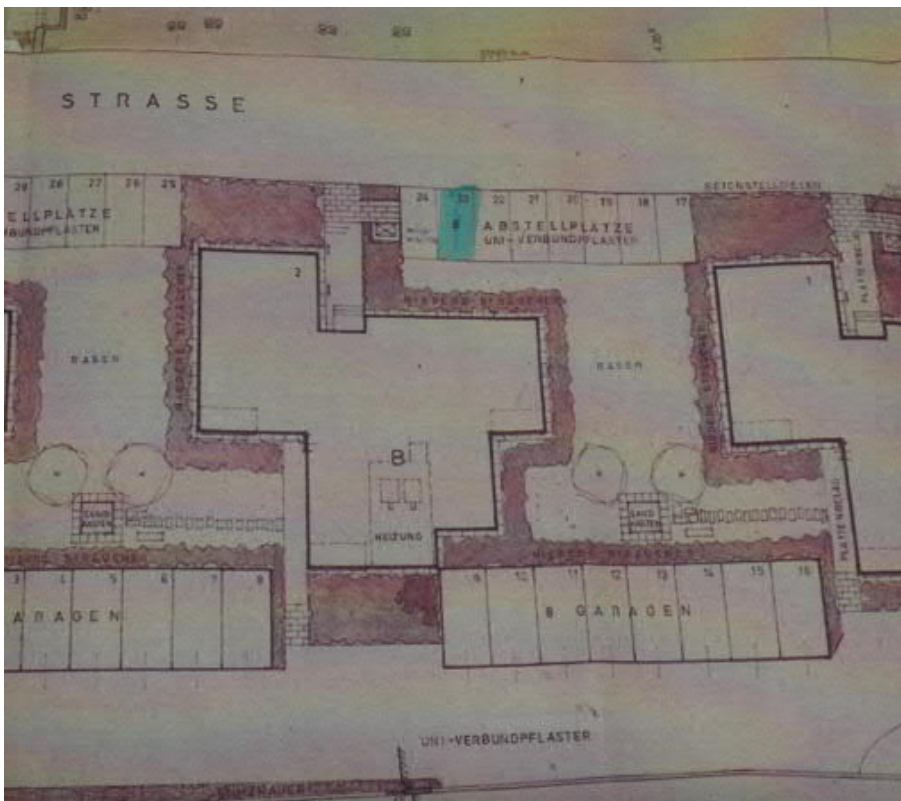
in Vergrößerung: Grundriss Wohnung Nr. 14



zur Wohnung Nr. 14 gehörender Kellerraum



**Freiflächenplan Gesamtanlage**



**zur Wohnung Nr. 14 gehörender Stellplatz im Freien**



Fotos, ab Seite



**Bild Nr. 1.** Straßenansicht des Gesamtgebäudes  
hier mit dem zur Wohnung gehörenden Stellplatz



**Bild Nr. 2.** rückwärtige Ansicht Gesamtgebäude mit Garagenzeilen im Hof



**Bild Nr. 3.** rückwärtige Ansicht Wohnung Nr. 14



Bild Nr. 4.

**Wohnung Nr. 14**

**Küche**



Bild Nr. 5.

**Bad**



Bild Nr. 6.

**Wohnzimmer**





Bild Nr. 7.

**Farb-/Putzveränderungen  
infolge einer  
Feuchtebelastung  
im Außenwandbereich, hier  
insbesondere im Eckbereich  
der Außenwand im  
Wohnzimmer**



Bild Nr. 8.

**zum Teil massive  
Beschädigungen /  
Abnutzungen am  
Holzparkett im Wohnzimmer**



Bild Nr. 9.

**Blick auf den Balkon**



**Bild Nr. 10. Schlafzimmer**  
**auch hier Farb-/Putz-**  
**veränderungen infolge einer**  
**Feuchtebelastung**  
**im Außenwandbereich**



**Bild Nr. 11. vom Wohnzimmer aus**  
**zugängliches**  
**innenliegendes**  
**Abstellkammerchen**



**Bild Nr. 12. Blick vom Wohnzimmer in**  
**den Flur ...**



Bild Nr. 13. ... mit  
**Wohnungseingangstür**

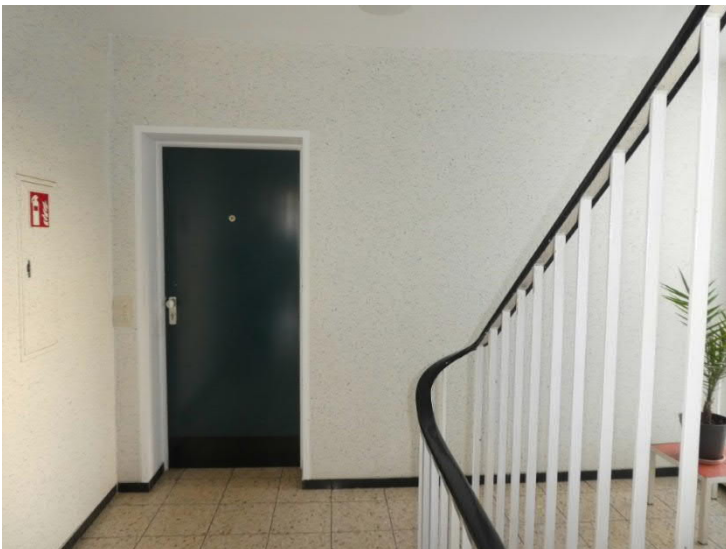


Bild Nr. 14. **Treppenhaus mit  
Wohnungseingangstür ETW  
Nr. 14**



Bild Nr. 15. **Flur mit den zu den  
Wohnungen gehörenden  
Kellerabteilen**