

zu **Aktenzeichen 852 K 47/22**
 Amtsgericht Aschaffenburg
 Abteilung für Immobilienvollstreckung

Bewertungsgegenstand



Eigentumswohnung

Langgasse 18 TE-Nr. 3
 63796 Kahl a. Main

Grundbuch

Amtsgericht Aschaffenburg, Zweigstelle Alzenau
 Grundbuch von Kahl

Lfd. Nr.	WE / TE Nr.	Flur	Flurstück	Miteigentumsanteil	Miteigentumsanteile (gesamt)	Anteilige Fläche
1	3		1213/2	30	100	186,00 m ²

Baujahr(e)

Gebäude(teil)	Baujahr
Wohnung Nr. 3	1954/1993
Garage	1954/1993

Wohn-/Nutzflächen

Gebäude(teil)	Einheiten	Wohnfläche
Wohnung Nr. 3	1	127,35 m ²
Garage	1	0,00 m ²
	Σ 2	Σ 127,35 m²

Nutzungsstatus

teilweise eigengenutzt, teilweise vermietet

Mieteinnahmen (IST)

4.800 EUR p.a.

Tag und Umfang der Besichtigung

16.06.2023; Innen- und Außenbesichtigung

Wertermittlungsstichtag

16.06.2023

Qualitätsstichtag

16.06.2023

Marktwert (lastenfrei)

356.000 EUR

Hinweis

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Daten übernommen wird.

Das vollständige Gutachten kann unter oben genanntem Aktenzeichen in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Aschaffenburg – Abteilung für Immobilienvollstreckung – eingesehen werden.

Nico Schultz MBA

Freier Immobiliensachverständiger
 HypZert F, RICS Registered Valuer
 Röntgenstr. 9
 63820 Eisenfeld

Tel.: +49 (157) 76822224
 E-Mail: nico.schultz@schultz-immowert.de
 Web: www.schultz-immowert.de

Kurzbeschreibung Lage

Die Gemeinde Kahl am Main liegt im Nordwesten des Landkreises Aschaffenburg im Bundesland Bayern und ist von der bayerischen Staatsregierung als Grundzentrum eingestuft. Das Gemeindegebiet grenzt im Westen (Seligenstadt, Großkrotzenburg) und im Norden (Hanau) an Gemarkungen des Bundeslands Hessen, im Osten (Alzenau) und im Süden (Karlstein) schließen bayerische Gemeinden an. Kahl am Main ist Teil der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main mit rd. 5,8 Mio. Einwohnern.

Der Bewertungsgegenstand liegt im östlichen Teil Kahls in Ecklage der Kreuzung Langgasse / Hörsteiner Weg. Östlich des Bewertungsgegenstands verläuft in einer Entfernung von rd. 75 Metern die Bahntrasse der Strecke Aschaffenburg – Frankfurt. Das Umfeld ist hauptsächlich durch Ein- und Mehrfamilienhäuser der ca. 1950er Jahre in offener Bauweise geprägt.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Nutzung wird die Makrolage als gut, die Mikrolage als durchschnittlich beurteilt.

Kurzbeschreibung Grundstück und Gebäude

Wertermittlungsgegenstand ist das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 in Verbindung mit einem ideellen Miteigentumsanteil in Höhe von 30 / 100 an einem 620 m² großen Grundstück in der Gemeinde Kahl am Main.

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, welches im Jahr 1954 errichtet und 1993 baulich erweitert wurde und aus zwei oberirdischen Vollgeschossen, einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Kellergeschoss besteht. Die Gesamtanlage umfasst drei Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im Dachgeschoss und besteht aus zwei separaten Teilflächen. Sie hat eine Gesamtwohnfläche von rd. 127,35 m².

Der Ausstattungsstandard des Bewertungsgegenstands wird zum Wertermittlungsstichtag als durchschnittlich, der Instandhaltungszustand wird als durchschnittlich bis mäßig beurteilt. Zum Sondereigentum gehört weiterhin eine Garage im Hof der Liegenschaft.

Bauschäden / Baumängel

Für die Durchführung diverser Instandhaltungs- bzw. -setzungsmaßnahmen wurden (anteilig) anfallende Kosten in Höhe von 20.450 Euro wertmindernd berücksichtigt.

Besonderheiten

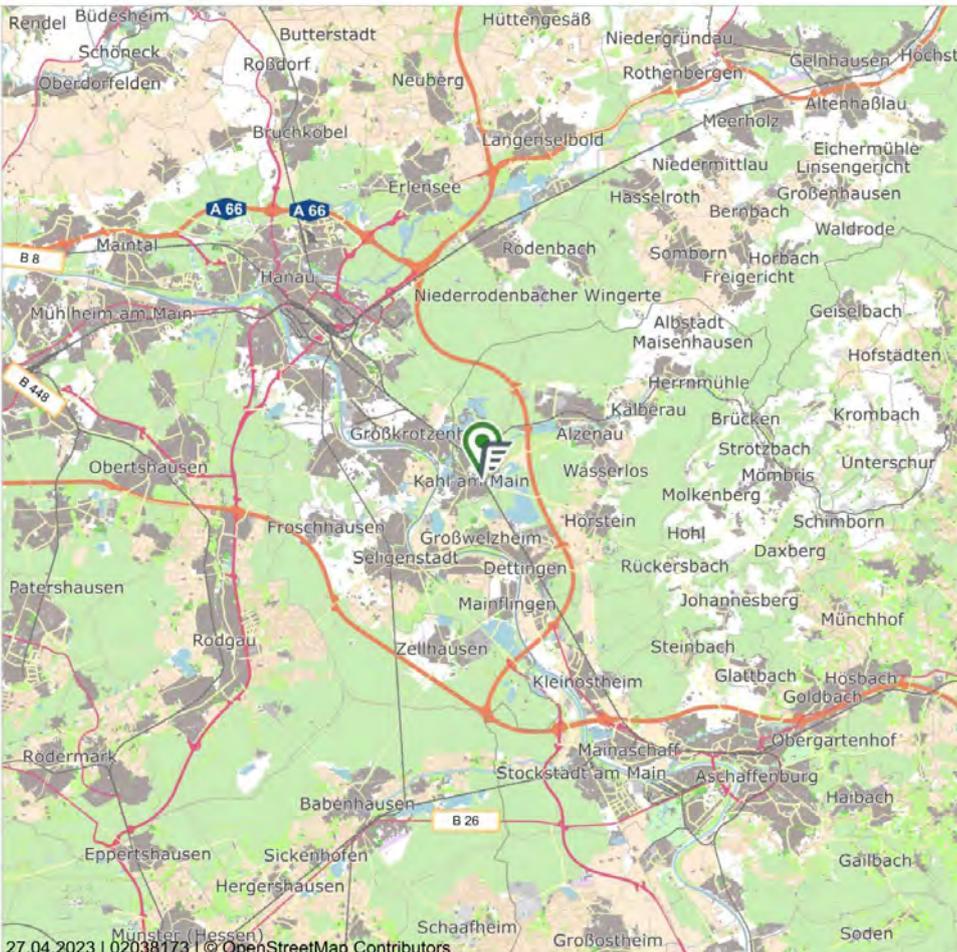
Das Sondereigentum Nr. 3 wurde durch den Einbau einer weiteren Küche ohne baurechtliche Genehmigung in zwei separat nutzbare Wohnungen aufgeteilt, wovon eine im Rahmen eines mündlichen Mietvertrags vermietet wurde.

KARTENDOKUMENTATION

Makrokarte

Übersichtskarte on-geo

63796 Kahl a. Main, Langgasse 18



27.04.2023 | 02038173 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

0 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02038173 vom 27.04.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023
Seite 1

Mikrokarte

Stadtplan on-geo

63796 Kahl a. Main, Langgasse 18

27.04.2023 | 02038172 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (Im Paplerdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar
Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

on-geo
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02038172 vom 27.04.2023 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2023
Seite 1

Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Aschaffenburg**
Stengerstraße 2
63741 Aschaffenburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.05.2023

Flurstück: 1213/2
Gemarkung: Kahl a.Main

Gemeinde: Kahl a.Main
Landkreis: Aschaffenburg
Bezirk: Unterfranken



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

Dieser Auszug stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster überein.

**Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Aschaffenburg**
Stengerstraße 2
63741 Aschaffenburg



Nico Schultz MBA

Freier Immobiliensachverständiger
HypZert F, RICS Registered Valuer
Röntgenstr. 9
63820 Elsenfeld

Tel.: +49 (157) 76822224
E-Mail: nico.schultz@schultz-immowert.de
Web: www.schultz-immowert.de

FOTODOKUMENTATION

Straßenansicht Gebäude



Außenansicht Nordwesten



**Rückansicht des Gebäudes
(Südwesten)**



Hauseingang



Treppenhaus mit teilweise schadhaftem Treppengeländer



Wohnungstür (vermieteter Teil)



Küche (vermieteter Teil)



Wohnzimmer (vermieteter Teil)



Badezimmer (vermieteter Teil)



**teilweise ausgebauter Spitzboden als
Abstellfläche (vermieteter Teil)**



**mangelhafte Ausführung der Wand
zwischen Wohnzimmer und
Schlafzimmer (vermieteter Teil)**



Küche (eigengenutzter Teil)



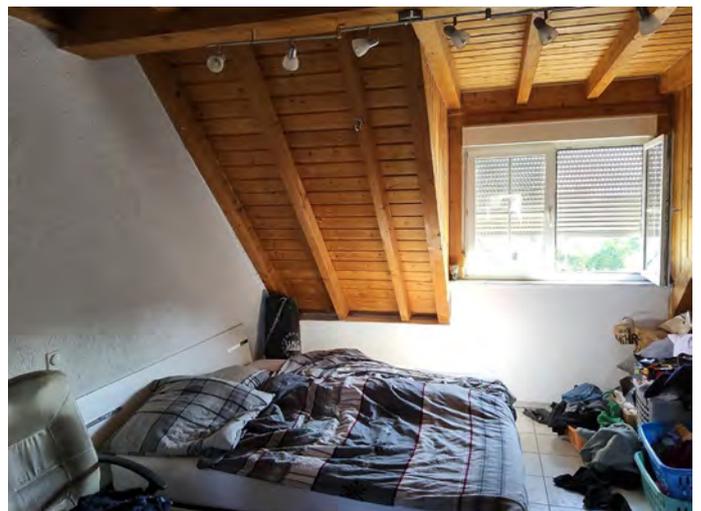
Wohnraum (eigengenutzter Teil)



Kachelofen in Wohnraum (eigengenutzter Teil)



Schlafzimmer (eigengenutzter Teil)



Badezimmer (eigengenutzter Teil)



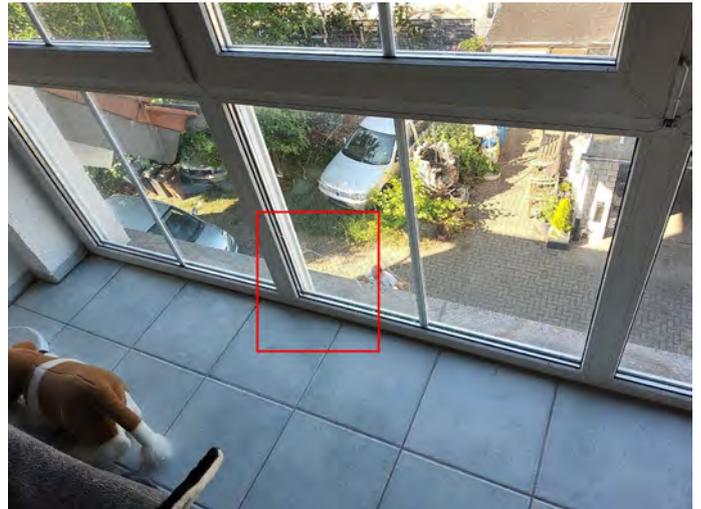
Badezimmer (eigengenutzter Teil)



Lagerraum im teilweise vorhandenen Spitzboden (eigengenutzter Teil)



**schadhaftes Fenster im Wohnzimmer
(eigengenutzter Teil)**



**Feuchtigkeitsschaden im
Wohnzimmer (eigengenutzter Teil),
Ursache wurde aussagegemäß
behooben, lediglich optischer Mangel
ist zu beseitigen**



**Sondernutzungsrecht an linker Seite
des Kellerraums (rote Markierung)**



Heizung defekt und ausgebaut,
Ersatzbeschaffung geplant



Garagengebäude mit Solarthermie



Garagengebäude (linke Garage
gehört zum Bewertungsgegenstand)

