

Exposé zum Verkehrswertgutachten

i.S.d. § 194 BauGB



Aktenzeichen	852 K 54/22
Auftraggeber	Amtsgericht Aschaffenburg Abteilung für Immobilienvollstreckung
Objektart	Einfamilienhaus
Anschrift	Bahnhofstraße 12 63791 Karlstein-Dettingen
Wertermittlungstichtag	10.11.2023
Qualitätsstichtag	10.11.2023
Tag der Ortsbesichtigung	10.11.2023
Verkehrswert	250.000 € (nach 10 % 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 Immobilienvollstreckung- eingesehen werden.

Allgemeines

Wertermittlungsstichtag	10.11.2023
Qualitätsstichtag	10.11.2023
Ausfertigungen - Anzahl	6 Stück, davon 5 Stück für den Auftraggeber
Bewertungsmaßgaben	Bewertung im Ist-Zustand

Objektdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Anzahl der Einheiten	1 Wohnen
Stellplätze	1 Carport
Mietfläche/Wohnfläche (WF)	rd. 113 m ²
Ursprungsbaujahr Wohngebäude	nicht bekannt wahrscheinlich ca. 100 Jahre alt
Wirtschaftliches Baujahr	1973

Bodenwertdaten

Grundstücksgröße	589 m ²
Wert je Quadratmeter	315,00 €/m ²
Bodenwert	185.535,00 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	66,26 %

Sachwertdaten

Brutto-Grundfläche BGF	rd. 237 m ² - Wohngebäude
Sachwert Marktwert	277.467 €
Gesamtnutzungsdauer GND	70 Jahre
Restnutzungsdauer RND	20 Jahre
Alterswertminderung	71,43 %
Alterswertminderungsfaktor	0,2857

Ergebnis

Verkehrswert (gerundet)	280.000 €
Wert je Quadratmeter	
Wohn-/Nutzfläche	2.464 €/m ²

Verkehrswert

Verkehrswert (gerundet)	250.000 € - nach 10 % Sicherheitsabschlag
-------------------------	-------------------------------------------

Objekt

Bewertet wurde ein rund 589 m² großes Grundstück in einfacher Wohnlage von Karlstein-Dettingen. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut und verfügt über rund 113 m² Wohnfläche. Die Ausstattung der Wohn- und Nutzflächen wird als unterdurchschnittlich unterstellt. Der Bau- und Unterhaltungszustand wird insgesamt als unterdurchschnittlich unterstellt. Das Ursprungsbaujahr des Bewertungsobjektes ist nicht bekannt. Das Bewertungsobjekt ist voll unterkellert, verfügt über ein Erd-, Ober- und Dachgeschoss und ist mit einem Satteldach ausgeführt. Zusätzlich befindet sich ein Carport und ein Nebengebäude (massiver Schuppen) auf dem Bewertungsgrundstück. Der Carport ist im amtlichen Lageplan nicht erfasst. Das Gebäude ist mit Ziegelstein ausgeführt und nicht verputzt. **Weitere Angaben können auf Grund fehlender Innenbesichtigung nicht gemacht werden.**

Das Wertermittlungsobjekt war im Rahmen des Ortstermins nicht zugänglich und konnte daher lediglich von außen besichtigt werden.

Hinsichtlich der genauen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes liegen keine Angaben vor. Um der Unsicherheit hinsichtlich des tatsächlichen baulichen Zustands sowie der Ausstattung Rechnung zu tragen, wird seitens des Sachverständigen ein **Sicherheitsabschlag** in Höhe von pauschal rd. **10 %** berücksichtigt. Dieser Abschlag bemisst sich unter anderem an einem Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus sowie möglicher Baumängel/-schäden, versteht sich als grob überschlägig und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit. Eine Haftung des Sachverständigen hinsichtlich der Höhe des Abschlags wird ausdrücklich ausgeschlossen.