



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Dalbergstrasse 2  
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

Maximilian Zöllner  
M.Sc. - Real Estate Valuation  
B.Eng. - Bauingenieurwesen  
Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC  
17024 für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken iziert Hochschule Anhalt,  
KöR – ZIS iziert HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of  
Chartered Surveyors – MRICS

BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Aschaffenburg  
Abteilung für Immobilienvollstreckung  
Schloßplatz 5  
63739 Aschaffenburg



Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

852 K 59/22

Aschaffenburg, 23.10.2023

## Exposé zum Verkehrswertgutachten i.S.d. § 194 BauGB

Grundbesitz:

Wohnungsgrundbuch von Niedernberg, Blatt 8093  
147/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 11300/51,  
Gebäude- und Freifläche, Großwallstädter Str. 20, 22

verbunden mit dem Sondereigentum an allen mit Nr. 8 im Aufteilungsplan  
bezeichneten Räumen.



Wertermittlungstichtag: 11.09.2023  
Qualitätstichtag: 11.09.2023

**Verkehrswert: 248.000 €**

Information: Bei vorliegendem Exposé handelt es sich um eine stark komprimierte  
Zusammenfassung wesentlicher Punkte des Gutachtens.

## 1. Wertermittlungsergebnisse

Für Eigentumswohnung (147/1.000 MEA)  
 in 63843 Niedernberg, Großwallstädter Straße 20, 22  
 Flurstück 11300/51, Gebäude- und Freifläche

### 1.1 Allgemeines

Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im 1. OG eines Wohn- und Geschäftshauses, bestehend aus zwei dreigeschossigen Gebäudeteilen, die mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbunden sind.

### 1.2 Bodenwert

Bodenrichtwert	420 €/m <sup>2</sup>	(01.01.2022, baureifes Land, ebf)
Angepasster Bodenrichtwert	420 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße	1.228 m <sup>2</sup>	
Bodenwert (Gesamtgrundstück)	rd. 516.000 €	
<b>Miteigentumsanteil</b>	<b>rd. 76.000 € (147/1.000)</b>	

### 1.3 Objektdaten

Art des Gebäudes	Wohnfläche	Baujahr/ fiktives Baujahr	GND	RND
Eigentumswohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus	rd. 141 m <sup>2</sup>	1973 / 1978	70 Jahre	25 Jahre

### 1.4 Wesentliche Daten

#### Vergleichswert (zu Plausibilisierungszwecken)

Vergleichspreisspanne	1.265 €/m <sup>2</sup> bis 2.673 €/m <sup>2</sup>
Ø	1.896 €/m <sup>2</sup>

#### Ertragswert

Marktüblicher Jahresrohertrag	13.510 €
Marktüblicher Jahresreinertrag	10.870 €
Vorläufiger Ertragswert rd.	255.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rd.	-7.500 €
Ertragswert rd.	248.000 €

#### Ergebnisse

Bodenwert (anteilig) rd.	76.000 €
Ertragswert rd.	248.000 €
Verkehrswert rd. (abgeleitet aus dem Ertragswert)	248.000 €

**Bemerkung:** Die dargestellten Parameter dienen lediglich Übersichtszwecken und bilden die Wertermittlungsparameter nicht vollumfänglich ab.

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

- Innerörtliche Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Niedernberg, am südlichen Ortsrand.
- Entfernung zu:** Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 1,2,  
größerem Einkaufszentrum in km: 13,9 (City Galerie Aschaffenburg),  
Medizinischen Nahversorgung in km: 0,2,  
Klinikum in km: 14,6 (Klinikum Aschaffenburg),  
ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: 6,3/0,3,  
Gemeindezentrum in km: 0,9,  
Autobahnanschluss in km: 13,3 (A3),  
ICE - Bahnhof in km: 12,2 (Aschaffenburg Hbf),  
Flughafen in km: 50,1 (Frankfurt am Main).
- Umgebende Bebauung:** In der direkten Umgebung befinden sich Ein-, Zwei sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um überwiegende Wohnnutzung und eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung.
- Bauplanungsrecht:** Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 13.09.1969 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südlicher Ortsrand - Wüste Weingärten" inkl. verschiedener Änderungen. Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:
- Art der Baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Bauweise: offen  
Max. Anzahl Vollgeschosse: zwingend I bzw. III mit Satteldach  
25 – 30°; Traufhöhe 9 Meter
- Beeinträchtigungen:** keine wertrelevanten Immissionen
- Topografie:** weitgehend ebenerdig

### 2.2 Gestalt und Form

- Gestalt und Form:**
- |  |  |
|--|--|
| <u>Straßenfront:</u><br>ca. 33 m (Großwallstädter Straße)<br>ca. 35 m (Am Sportfeld) | <u>Grundstücksgröße:</u><br>1.228 m <sup>2</sup> |
| <u>Mittlere Tiefe:</u><br>ca. 35 m   | <u>Grundstücksform:</u><br>Polygon               |

### 2.3 Nutzung und Vermietungssituation

- Nutzung des Objektes:** Die zu bewertende Eigentumswohnung ist eigengenutzt und dient ausschließlich dem Wohnen.
- Mietverträge:** Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gemeinschaftseigentum

<b>Gebäudeart:</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss (ausgebaut)
<b>Einheiten:</b>	acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten
<b>Baujahr:</b>	1973 (gem. Energieausweis)
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Geschosshohe Fertigteile (24 cm) in Sandwich-Konstruktion mit Vollwärmeschutz und Waschbetonvorsatz
<b>Dach:</b>	Form: Satteldach und Flachdach (Zwischenbau) Dacheindeckung: Pfannendeckung
<b>Wände:</b>	Außenwände – Massiv Innenwände – Tragende und nichttragende Innenwände in massiver Ausführung
<b>Elektroinstallationen:</b>	Einfache bis mittlere Ausstattung
<b>Treppenhaus:</b>	Betonfertigteiltreppe mit Steinbelag Kein Aufzug vorhanden
<b>Heizung:</b>	Gaszentralheizung (Hersteller: Buderus, Baujahr 2013), Warmwasserversorgung: zentral
<b>Energieeffizienz:</b>	Energieausweis vorliegend; dieser besitzt Gültigkeit bis zum 03.11.2030. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes liegt demnach bei 193 kWh/(m <sup>2</sup> -a), der Endenergieverbrauch bei 175 kWh/(m <sup>2</sup> -a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich der Effizienzklasse F und weist eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz auf.
<b>Modernisierungen:</b>	Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden gemäß der Beschlussammlung vergangener WEG-Versammlungen seit 2016 folgende Modernisierungen am Gebäude durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>- partielle Dachsanierung (Erneuerung hölzerner Dachuntersichten) (2017)</li> <li>- Erneuerung der Gegensprechanlagen beider Gebäudeteile (2021/2022)</li> <li>- Teilsanierung der Balkone (Balkonschutzplatten, neuer Anstrich der Balkondecken) (2023)</li> </ul>
<b>Baumängel / Bauschäden:</b>	Wesentliche Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins nicht ersichtlich. Kleinere Instandhaltungsrückstände finden in der Wahl der Wertermittlungsparameter - insbesondere der Wahl des fiktiven Baujahres - entsprechende Berücksichtigung. Vorliegendes Gutachten bzw. Exposé dient nicht der Bewertung von Baumängeln und Bauschäden. Gegebenenfalls ist in diesem Zusammenhang ein Bauschadenssachverständiger heranzuziehen.
<b>Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen:</b>	Anteilig für den Bewertungsgegenstand: 8.641,84 € (Stand: 30.06.2023; Quelle: Jahresabrechnung 2022/23)

Gemäß vorliegenden Protokollen der Eigentümerversammlungen sind keine Sonderumlagen größeren Umfangs beschlossen worden.

### 3.2 Sondereigentum (Wohnung Nr. 8)

<b>Art/-typ:</b>	3-Zimmer-Wohnung
<b>Wohnfläche:</b>	140,73 m <sup>2</sup> Wohnfläche
	Hinweis: Die Flächenangabe ist ohne exakte Vermessung nicht als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen u.Ä. geeignet. Seitens des Sachverständigen wird keine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben übernommen.
<b>Geschoss:</b>	1. OG
<b>Raumaufteilung:</b>	Eingangsbereich/Flur, Küche, Schlafzimmer, Büro, Wohn-/ Esszimmer, Bad, WC, Dachterrasse, Balkon
<b>Ausrichtung:</b>	Süden
<b>Belüftung:</b>	manuell über Fenster
<b>Fenster:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach), Baujahr 1991, manuelle Rollläden vorhanden
<b>Türen:</b>	Holzwerkstoff mit Furnier und tlw. Glasausschnitt / Wohnungseingangstür massiv
<b>Fußböden:</b>	Parkett (in der gesamten Wohnung)
<b>Decken / Deckenhöhe:</b>	Deckenbelag: Tapete, Deckenhöhen ca. 2,50
<b>Wände:</b>	Wandbelag – Tapete, Fliesen (Bad, WC)
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Bad mit Waschtisch, Dusche und Badewanne (Tageslichtbad), separates WC
<b>Elektroinstallationen:</b>	mittlere Ausstattung Anzahl an Steckdosen: durchschnittlich
<b>Sonstige Räume/Nutzflächen:</b>	Kellerabteil Nr. 8 (Kellerraum)
<b>Baumängel/ Bauschäden:</b>	Folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten waren im Zuge des Ortstermins ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschädigte Holzdielen auf der Dachterrasse</li> <li>- Defekter Rollladen im Schlafzimmer</li> </ul>

### 3.3 Besondere Bauteile / Außenanlagen

<b>Besondere Bauteile:</b>	-
<b>Außenanlagen:</b>	- Ver- und Entsorgungsleitungen - Zugang/Zufahrt und Hinterhof sind asphaltiert oder befestigt mit Betonsteinpflaster - befestigte Stellplätze für PKW im Freien - überdachter Fahrradabstellplatz - Einfriedung: z.T. Hecke, Metallrolltor
<b>Sonstige Anlagen:</b>	- Baum-/Strauchbewuchs - Rasenfläche

### 3.4 Allgemeine Beurteilung

Insgesamt weist das Wohn- und Geschäftshaus – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – tendenziell einen dem Alter entsprechenden mittleren Zustand auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht erfolgten energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Die Außenanlagen erwecken einen gepflegten Eindruck.

Insgesamt weist die Wohnung – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen überwiegend guten Zustand mit normalen Gebrauchsspuren auf.

### **3.5 Baugenehmigungsunterlagen/Historie**

Dem Sachverständigen konnten keine Baugenehmigungen, Bauanträge etc. zur Verfügung gestellt werden.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte nicht vorgenommen werden und ist nicht Teil der Wertermittlung. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens wird von der Einhaltung sämtlicher bauordnungs- und bauplanungsrechtlicher Vorgaben ausgegangen. Sollten einzelne Teile der aufstehenden baulichen Anlagen nicht genehmigt sein, wird unterstellt, dass diese ohne wesentliche Beanstandung seitens der Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden können.

**Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes**



Blick auf die Nordseite des Gebäudes



Blick auf Gebäudeteil Nr. 20



Hinterhof



Treppenhaus exemplarisch



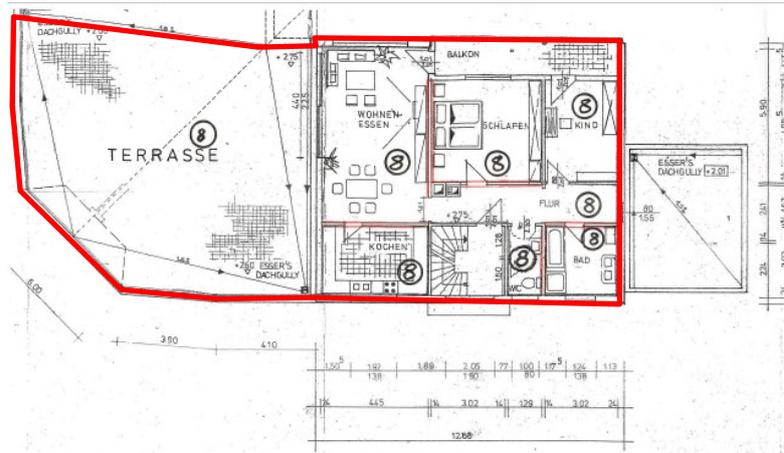
Gaszentralheizung



Kellerraum Nr. 8

**Anlage 2: Grundrisse**

Grundriss Wohnung Nr. 8, 1. OG,  
Gebäudeteil Nr. 20



Grundriss Keller Nr. 8, KG,  
Gebäudeteil Nr. 20

