



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



852 K 59/22

Aschaffenburg, 23.10.2023

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

Grundbesitz:

Teileigentumsgrundbuch von Niedernberg, Blatt 8095
3,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 11300/51,
Gebäude- und Freifläche, Großwallstädter Straße 20, 22

verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage, im Aufteilungsplan mit
Nr. 10 bezeichnet.



Wertermittlungstichtag: 11.09.2023

Qualitätstichtag: 11.09.2023

Verkehrswert: 8.000 €

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

1. Wertermittlungsergebnisse

Für Pkw-Garagenstellplatz (in einer Doppelgarage)
 in 63843 Niedernberg, Großwallstädter Straße 20, 22
 Flurstück 11300/51, Gebäude- und Freifläche

1.1 Allgemeines

Es handelt sich um einen Pkw-Garagenstellplatz (in einer Doppelgarage).

1.2 Bodenwert

Bodenrichtwert	420 €/m ²	(01.01.2022, baureifes Land, ebf)
Angepasster Bodenrichtwert	420 €/m ²	
Grundstücksgröße	1.228 m ²	
Bodenwert (Gesamtgrundstück)	rd. 516.000 €	
Miteigentumsanteil	rd. 1.800 € (3,5/1.000)	

1.3 Objektdaten

Art des Gebäudes	Nutzfläche	Baujahr/ fiktives Baujahr	GND	RND
Garage	rd. 15 m ²	1973 / 1983	60 Jahre	20 Jahre

1.4 Wesentliche Daten

Ertragswert	
Marktmiete (€/Stellplatz/Monat)	50 €
Marktüblicher Jahresrohertrag	600 €
Marktüblicher Jahresreinertrag	438 €
Vorläufiger Ertragswert rd.	8.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale rd.	0 €
Ertragswert rd.	8.000 €

Ergebnisse	
Bodenwert (anteilig) rd.	1.800 €
Ertragswert rd.	8.000 €
Verkehrswert rd. (abgeleitet aus dem Ertragswert)	8.000 €

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>	<u>Grundstücksgröße:</u>
	ca. 33 m (Großwallstädter Straße) ca. 35 m (Am Sportfeld)	1.228 m ²

<u>Mittlere Tiefe:</u>	<u>Grundstücksform:</u>
ca. 35 m	Polygon

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Der zu bewertende Pkw-Stellplatz in einer Doppelgarage ist eigen-genutzt.

Mietverträge: Es bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, Dachgeschoss (ausgebaut)
Einheiten:	acht Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten
Baujahr:	1973 (gem. Energieausweis)
Fassade:	Lochfassade Geschosshohe Fertigteile (24 cm) in Sandwich-Konstruktion mit Vollwärmeschutz und Waschbetonvorsatz
Dach:	Form: Satteldach und Flachdach (Zwischenbau) Dacheindeckung: Pfannendeckung
Wände:	Außenwände – Massiv Innenwände – Tragende und nichttragende Innenwände in massiver Ausführung
Elektroinstallationen:	Einfache bis mittlere Ausstattung
Treppenhaus:	Betonfertigteiltreppe mit Steinbelag Kein Aufzug vorhanden
Heizung:	Gaszentralheizung (Hersteller: Buderus, Baujahr 2013), Warmwasserversorgung: zentral
Energieeffizienz:	Energieausweis vorliegend; dieser besitzt Gültigkeit bis zum 03.11.2030. Der Primärenergieverbrauch des Gebäudes liegt demnach bei 193 kWh/(m ² -a), der Endenergieverbrauch bei 175 kWh/(m ² -a). Der Endenergieverbrauch liegt damit im Bereich der Effizienzklasse F und weist eine unterdurchschnittliche Energieeffizienz auf.
Modernisierungen:	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"> - partielle Dachsanierung (Erneuerung hölzerner Dachuntersichten) (2017) - Erneuerung der Gegensprechanlagen beider Gebäudeteile (2021/2022) - Teilsanierung der Balkone (Balkonsichtschutzplatten, neuer Anstrich der Balkondecken) (2023)
Baumängel / Bauschäden:	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.
Instandhaltungsrücklagen, Sonderumlagen:	Anteilig für den Bewertungsgegenstand: 206 € (Stand: 30.06.2023; Quelle: Jahresabrechnung 2022/23)

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

3.2 Sondereigentum (Kfz-Garagenstellplatz Nr. 10)

Art/-typ:	Stellplatz in einer Doppelgarage
Baujahr:	1973 (analog zum Wohn-/Hauptgebäude)
Bauweise:	Massiv
Dach:	Flachdach
Abmessung Nutzfläche:	ca. 2,6 m x 5,7 m - (ca. 2,5 m Einfahrtsbreite)
Deckenhöhe:	Standardhöhe, gute Nutzbarkeit
Boden:	Betonestrich
Tor:	Metallschwingtor (elektrisch)
Ausstattung:	Elektrik / Beleuchtung einfach
Modernisierungen:	-
Baumängel / Bauschäden:	-

Zustand: Insgesamt weist die Garage – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – einen mittleren Zustand auf.

3.3 Besondere Bauteile / Außenanlagen

Besondere Bauteile:	-
Außenanlagen:	- 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
Sonstige Anlagen:	- Baum-/Strauchbewuchs - Rasenfläche

3.4 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 in die anliegende Straße



Blick auf die Ostseite der Garage



Blick auf die Nordseite der Garage



Innenansicht des Wertermittlungsgegenstandes



Elektrisches Schwingtor



Garagenboden

Anlage 2: Grundriss

Garagenstellplatz Nr. 10, EG

(Aufteilungsplan)

