



BlueHill Estate Group | Dalbergstrasse 2 | 63739 Aschaffenburg

Amtsgericht Aschaffenburg  
Abteilung für Immobilienvollstreckung  
Schloßplatz 5  
63739 Aschaffenburg

BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH  
Dalbergstrasse 2  
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg  
Amtsgericht Aschaffenburg  
HRB: 15328

Maximilian Zöller  
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



**b.v.s**  
Sachverständige  
Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

852 K 79/23

Aschaffenburg, 10.12.2024

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

Grundbesitz:

Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg von Grünmorsbach, Blatt 4435  
Flurstück 1295, Gebäude- und Freifläche, Zu den Honigäckern 7

Grundstück bebaut mit einem Wohnhaus und Doppelgarage



Wertermittlungstichtag: 17.10.2024  
Qualitätstichtag: 17.10.2024

**Verkehrswert:** **495.000 €** (inkl. Sicherheitsabschlag)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine  
Innenbesichtigung durchgeführt werden.

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

**1. Wertermittlungsergebnisse**

Für Wohnhaus mit Doppelgarage  
in Zu den Honigäckern 7, 63808 Haibach-Grünmorsbach  
Flurstück 1295

**1.1 Bodenwert**

Bodenrichtwert	420 €/m <sup>2</sup>	(01.01.2024, baureifes Land, ebf, MI)
Angepasster Boden(richt)wert	460 €/m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße	539 m <sup>2</sup>	
Bodenwert gesamt	248.000 €	

**1.2 Objektdaten**

BGF	Wohnfläche	Baujahr/Historie	GND	RND
Wohnhaus: ca. 360 m <sup>2</sup> Garage: ca. 36 m <sup>2</sup>	ca. 181 m <sup>2</sup>	mutmaßlich vor 1945 1984 (fiktives Baujahr)	70 J.	30 J.

**1.3 Wesentliche Daten****Sachwert**

Vorläufiger Sachwert rd.	484.000 €
Marktanpassungsfaktor	1,15
Marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	556.600 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-2.000 €
Sachwert rd.	550.000 €

**Ergebnisse**

Bodenwert rd.	248.000 €
Sachwert rd.	550.000 €
Verkehrswert (inkl. Sicherheitsabschlag) rd.	495.000 €

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

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

<b>Innerörtliche Lage:</b>	Ortsrand von Haibach-Grünmorsbach										
<b>Entfernung zu:</b>	Entfernung zu: Kindergarten in km: ca. 2,2 Grundschule in km: ca. 1,2 weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: ca. 5 weiterführenden Schule (Realschule) in km: ca. 1,9 weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: ca. 1,9 Geschäften des täglichen Bedarfs in km: ca. 1 (Edeka) größeren Einkaufszentrum in km: ca. 6 (City Galerie) Medizinischen Nahversorgung in km: ca. 2 (Allgemeinmediziner) ca. 1,2 (Apotheke) Klinikum in km: ca. 3,1 (Klinikum Aschaffenburg) ÖPNV - Bahnhof/Bushaltestelle in km: ca. 0,4 (Grünmorsbach-Kirche) Stadtzentrum in km: ca. 1,3 (Gemeindezentrum Haibach) Autobahnanschluss in km: ca. 6,2 (A3) ICE - Bahnhof in km: ca. 6,2 (Hbf. Aschaffener) Flughafen in km: ca. 57 (Flughafen Frankfurt)										
<b>Umgebende Bebauung:</b>	In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise. Es handelt sich um eine zweigeschossige Bebauung mit ausschließlicher Wohnnutzung.										
<b>Bauplanungsrecht:</b>	Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des seit 2000 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südlich der Bundesstraße 8“. Die wesentlichen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan lauten wie folgt:  <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td><td>Mischgebiet (MI)</td></tr> <tr> <td>Bauweise:</td><td>offene Bauweise</td></tr> <tr> <td>Max. Anzahl Vollgeschosse:</td><td>II</td></tr> <tr> <td>GFZ/GRZ:</td><td>1,0/0,5</td></tr> <tr> <td>Zusätzliche Festsetzung im flach geneigten oder ebenen Gelände:</td><td>Zwingend zwei Vollgeschosse und mögliches ausgebautes DG als Vollgeschoss</td></tr> </table>	Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)	Bauweise:	offene Bauweise	Max. Anzahl Vollgeschosse:	II	GFZ/GRZ:	1,0/0,5	Zusätzliche Festsetzung im flach geneigten oder ebenen Gelände:	Zwingend zwei Vollgeschosse und mögliches ausgebautes DG als Vollgeschoss
Art der baulichen Nutzung:	Mischgebiet (MI)										
Bauweise:	offene Bauweise										
Max. Anzahl Vollgeschosse:	II										
GFZ/GRZ:	1,0/0,5										
Zusätzliche Festsetzung im flach geneigten oder ebenen Gelände:	Zwingend zwei Vollgeschosse und mögliches ausgebautes DG als Vollgeschoss										
<b>Beeinträchtigungen:</b>	Keine										

### 2.2 Gestalt und Form

<b>Gestalt und Form:</b>	<u>Straßenfront:</u> ca. 22 m (Westseite) und ca. 23 m (Nordseite)	<u>Grundstücksgröße:</u> 539 m <sup>2</sup>  <u>Grundstücksform:</u> unregelmäßig
--------------------------	--	---

<b>Topografie:</b>	Leichte Hanglage
--------------------	------------------

### 2.3 Nutzung und Vermietungssituation

<b>Nutzung des Objektes:</b>	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war nicht mit Sicherheit bestimmbar, ob das Haus nur eigengenutzt oder auch teilweise vermietet ist.
<b>Mietverträge:</b>	Dem Gutachter liegen keine Miet- oder Pachtverträge vor.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Gebäudebeschreibung (Wohnhaus)

<b>Gebäudeart:</b>	Wohnhaus mit Doppelgarage	
<b>Baujahr/Historie:</b>	<p>Das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts konnte nicht eindeutig ermittelt werden. Nach schriftlicher Auskunft des Landratsamts Aschaffenburg vom 07.10.2024 existieren weder beim Landratsamt noch bei der zuständigen Gemeinde Bauakten zu dem Gebäude. Für weitere Recherchen wurde auf das Bayerische Staatsarchiv in Würzburg verwiesen. Gemäß schriftlicher Auskunft des Staatsarchivs Würzburg vom 08.10.2024 sind für den Ort Grünmorsbach Bauakten erst ab dem Jahr 1945 vorhanden. Ältere Bauunterlagen wurden vermutlich während des Zweiten Weltkriegs zerstört.</p> <p>Da weder beim Landratsamt noch beim Staatsarchiv Unterlagen vorhanden sind, ist davon auszugehen, dass das ursprüngliche Baujahr des Bewertungsobjekts mutmaßlich vor 1945 liegt.</p> <p>Im Rahmen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) konnte jedoch festgestellt werden, dass das Objekt im Laufe der Jahre einer teilweisen baulichen Sanierung/Modernisierung unterzogen wurde. Erneuerungen an wesentlichen Bauteilen, insbesondere am Dach und den Fenstern, legen nahe, dass das Objekt technisch und funktional nicht mehr dem Zustand des ursprünglichen Baujahres entspricht.</p>	
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss (Annahme)	
<b>Bauweise:</b>	Massivbauweise	
<b>Fassade:</b>	Lochfassade Putzfassade mit Anstrich, im Sockelbereich Fassadenverkleidung mit Natursteinen.	
<b>Dach:</b>	Form: Satteldach Konstruktion: Keine Angabe Dacheindeckung aus Pfannen Dämmung Keine Angabe	
<b>Wände:</b>	Außenwände – massives Mauerwerk Innenwände – nichttragende Innenwände in weitgehend massiver Ausführung (Annahme)	
<b>Geschossdecken</b>	Keine Angabe	
<b>Fenster:</b>	Kunststoff mit Isolierverglasung (zweifach) (Annahme) Rollläden vorhanden	
<b>Innentreppe:</b>	Keine Angaben	
<b>Fußböden:</b>	Keine Angaben	
<b>Elektroinstallationen:</b>	Keine Angaben	
<b>Sanitärinstallationen:</b>	Keine Angaben	
<b>Heizungsanlage:</b>	Keine Angaben	
<b>Modernisierungen:</b>	Keine Angaben	
<b>Garage</b>	Baujahr:	1991 (gem. Baugenehmigung)
	Konstruktionsart / Bauweise:	Massivbauweise
	Tor / Fenster:	elektrisches Rollltor (Annahme) Fenster vorhanden

### 3.2 Baumängel/ Bauschäden/ Sonstiges

**Baumängel/-schäden:** Es waren insb. folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins (Außenbesichtigung) ersichtlich:

Die Balkone weisen keine ausreichende Absturzsicherung in Form eines Geländers auf. Hier herrscht Gefahr in Verzug. Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Anbringung von Geländern bzw. zumindest temporären Absturzsicherungen unverzüglich vorgenommen werden sollte. Zudem waren im Eingangs-/Balkonbereich sowie an der Garage starke Putz-/Farbabplatzungen zu erkennen.

In vorliegendem Fall kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine weitergehende Auflistung von Mängeln / Schäden erfolgen.

### 3.3 Allgemeine Beurteilung

Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins (Außenbesichtigung) – einen einfachen Zustand auf.

Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der Außenbesichtigung und der fehlenden Information – nicht abschließend zu beurteilen, wird jedoch als unterdurchschnittlich eingeschätzt.

Die Außenanlagen erwecken einen insgesamt unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

**Anlage 1: Fotos des Wertermittlungsobjektes**



Blick in die anliegende Straße



Ansicht Nord



Ansicht West, Doppelgarage (Bj. 1991)



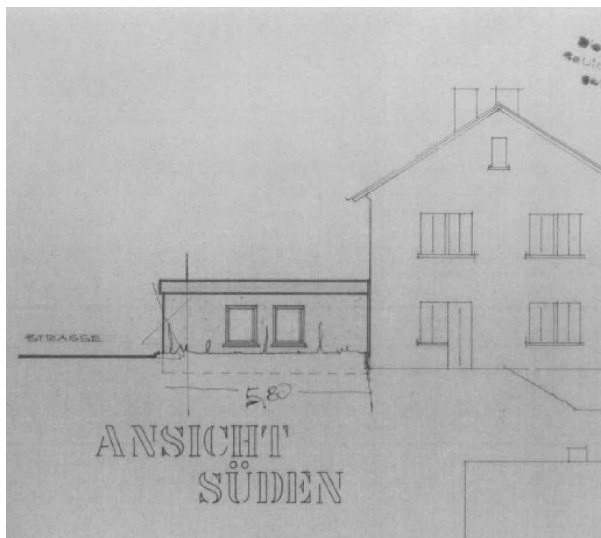
Ansicht Ost, Balkon (Ostseite) ohne Absturzsicherung



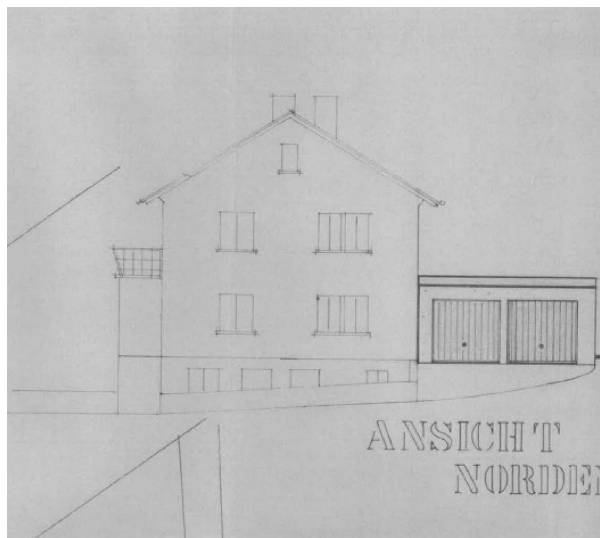
Nebengebäude (massiv) und Außentreppe



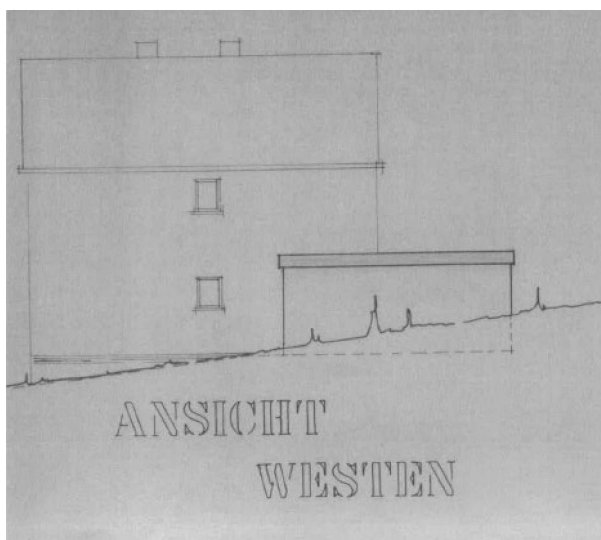
Ansicht Südwest

**Anlage 2: Ansichten**

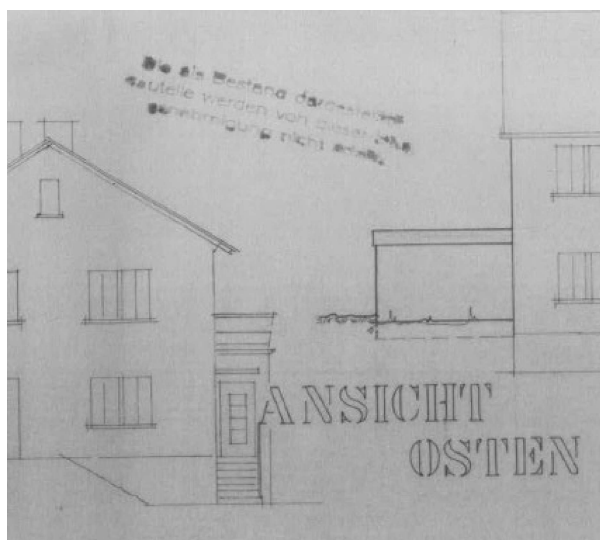
Südansicht



Nordansicht



Westansicht



Ostansicht