

Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage Im Kappespfad 21 64850 Schaafheim
Wertermittlungstichtag:	02.11.2023
Ortsbesichtigung:	02.11.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Dieburg
Gerichtszeichen:	Az.: 30 K 23/23
Report-Nr.	2023-11-02
Erstelldatum:	24.11.2023



Von einer Auflassungsvormerkung¹ unbelasteter Verkehrswert: **1.100.000,- €**

¹ Im Grundbuch von Schaafheim, Blatt 4910 ist in Abteilung II unter lfd. Nr. 2 eine Auflassungsvormerkung für die Gemeinde Schaafheim eingetragen.

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage
Aktenzeichen	30 K 23/23
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	64850 Schaafheim, Im Kappespfad 21
Grundbuch Amtsgericht Dieburg	Grundbuch Schaafheim, Blatt 4910
Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung Schaafheim	Flur 3, Flurstück 794
Tag der Ortsbesichtigung	02.11.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	02.11.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Dieburg
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	720 m ²
Baujahr	2017
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	64 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten rd.	1.401 €/m ² BGF
Alterswertminderung rd.	8,6 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	724 m ²
Wohnfläche ges. rd.	285 m ² (ohne wohnbaulich ausgebaute Kellerräume)
Mietansatz (Nettokaltmiete § 558 BGB)	2.400 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,4 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	0,9
Baulicher Zustand	Sehr gut
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	1.100.000,- €
Ertragswert	1.050.000,- €
Verkehrswert (Marktwert, unbelastet von einer Auflassungsvormerkung)	1.100.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein großzügiges Einfamilienwohnhaus mit gehobener Ausstattung in Ortsrandlage im südöstlichen Rhein-Main-Wirtschaftsraum in Schaafheim. Die Wohnlage ist geprägt durch die bevorzugte Ortsrandlage und ein östlich, in rd. 150 m Entfernung angrenzendes Gewerbegebiet. Das Wohnhaus genügt aufgrund der Größe, Beschaffenheit und Ausstattung überwiegend gehobenen und in Bezug auf die Mikrolageeigenschaften mittleren Wohnansprüchen.

Baubestand auf dem Grundstück: Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Kreis: Landkreis Darmstadt-Dieburg

Ort und Einwohnerzahl: Schaafheim rd. 9.300 Einwohner

Die Gemeinde Schaafheim liegt im Osten des Landkreises und grenzt hier an Bayern. Mit seiner Nähe zu Aschaffenburg und guter Straßenanbindung, in ländlicher Lage, ist der Ort eine attraktive Wohngemeinde. Schaafheim verfügt über Gewerbegebiete und über sämtliche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Ärzte und eine Apotheke.

Schulische Einrichtungen: Eichwaldschule, Grund-, Haupt- und Realschule Schaafheim.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Orte:

Aschaffenburg (ca. 14 km entfernt)

Darmstadt (ca. 33 km entfernt)

Frankfurt / Main (ca. 42 km entfernt)

Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 71 km entfernt)

Verkehrsinfrastruktur

Typ	Ort	Entfernung
Autobahn A 3	Stockstadt	14 km
2-bahnige Bundesstr.	B 469	8 km
Flughafen	in Frankfurt/Main	42 km
DB-Bahnhof	in Babenhausen	6 km
Bushaltestelle	am Ort	
Flughafen	in Ringheim	4 km

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand in Ecklage.

Wohnlage: Gute Wohnlage mit Einschränkungen aufgrund des nahen Gewerbegebiets.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

In der Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Die Mikrolage wurde als Mischgebiet ausgewiesen (Übergang zum Gewerbegebiet). Sonst ist die Lage als allgemeines Wohngebiet einzustufen.

Immissionen: Beim Ortstermin keine festgestellt. Gebietstypisch sind jedoch Immissionen durch das nah gelegene Gewerbegebiet möglich.

Foto 1

Ansicht Süd, Eingangs-
seite



Foto 2

Ansicht Nord



Foto 3

Ansicht Südost



Foto 4

Ansicht Garten vom Eingang

