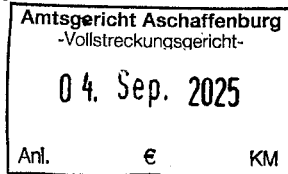


Amtsgericht Aschaffenburg
Abteilung für Immobilienvollstreckung
Schloßplatz 5
63739 Aschaffenburg



BlueHill Estate Group Valuation & Advisory GmbH
Dalbergstrasse 2
63739 Aschaffenburg

Sitz: Aschaffenburg
Amtsgericht Aschaffenburg
HRB: 15328

Maximilian 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 ized Hochschule Anhalt,
KöR – ZIS ized HSA (G)

Professional Member of the Royal Institution of
Chartered Surveyors – MRICS



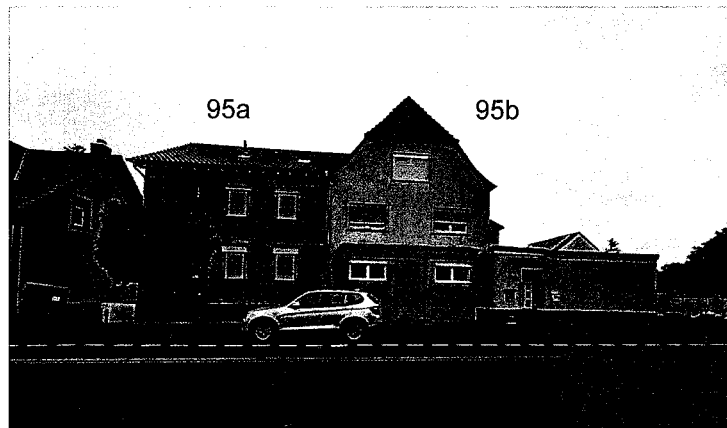
Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

852 K 75/24

Aschaffenburg, 30.08.2025

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

Grundbesitz: Grundbuch von Kahl, Blatt 7014
- Grundstück Flst. 2345/22 - Hanauer Landstraße 95a
- Grundstück Flst. 2345/100 - Hanauer Landstraße 95b



Wertermittlungsstichtag: 27.06.2025
Qualitätsstichtag: 27.06.2025

Verkehrswert: 350.000 € (Flst. 2345/100)
437.000 € (Flst. 2345/22 – inkl. 5% Sicherheitsabschlag)

Hinweis: Im Rahmen der Wertermittlung konnte seitens des Sachverständigen keine
Innenbesichtigung der Hausnummer 95a (Flst. 2345/22) durchgeführt
werden.

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

1. Wertermittlungsergebnisse

Auftraggeber:	Amtsgericht Aschaffenburg
Zweck der Bewertung:	Teilungsversteigerung
Liegenschaften:	Hanauer Landstraße 95a / 95b, 63796 Kahl am Main
Objektarten:	Zwei Grundstücke bebaut mit Einfamilienhäusern (Doppelhaushälften)
Katasterangaben:	Gemarkung Kahl Flurstück 2345/22; Größe: 386 m ² Flurstück 2345/100; Größe: 371 m ²
Wertermittlungstichtag:	27.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Altlasten:	Keine Eintragungen
Denkmalschutz:	Keine Eintragungen
Baujahre:	ca. 2012 – 2023 (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) ca. 1930 (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Restnutzungsdauer:	65 Jahre (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) 20 Jahre (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Gebäudezustand:	Nicht fertiggestellt / Mittel (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) Mittel bzw. tlw. mäßig (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Modernisierungszustand:	Neubau (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) Kleinere Modernisierungen (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Vermietungszustand:	Eigennutzung (beide Objekte)
Wohnfläche:	ca. 144 m ² (Flst. 2345/22 – Hausnummer 95a) ca. 195 m ² (Flst. 2345/100 – Hausnummer 95b)
Sonstiges:	Überbau ausgehend von Flst. 2345/100 auf Flst. 2345/22 Leitungsrecht, betreffend Flst. 2345/100 Bauauflagen (s. 5.2 und 5.3)

Flst.	Bodenwerte	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Sachwert (maßgeb. Verfahren)	Gebädefaktor €/m ² WoFl. €/m ² Grstfl.	Verkehrswert
2345/22	179.490 €	- 97.735 €	460.000 € ¹	Rd. 3.190 €/m ² Rd. 1.190 €/m ²	437.000 € ²
2345/100	172.515 €	- 7.538 €	350.000 €	Rd. 1.790 €/m ² Rd. 940 €/m ²	350.000 €

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

¹ Exkl. Sicherheitsabschlag.

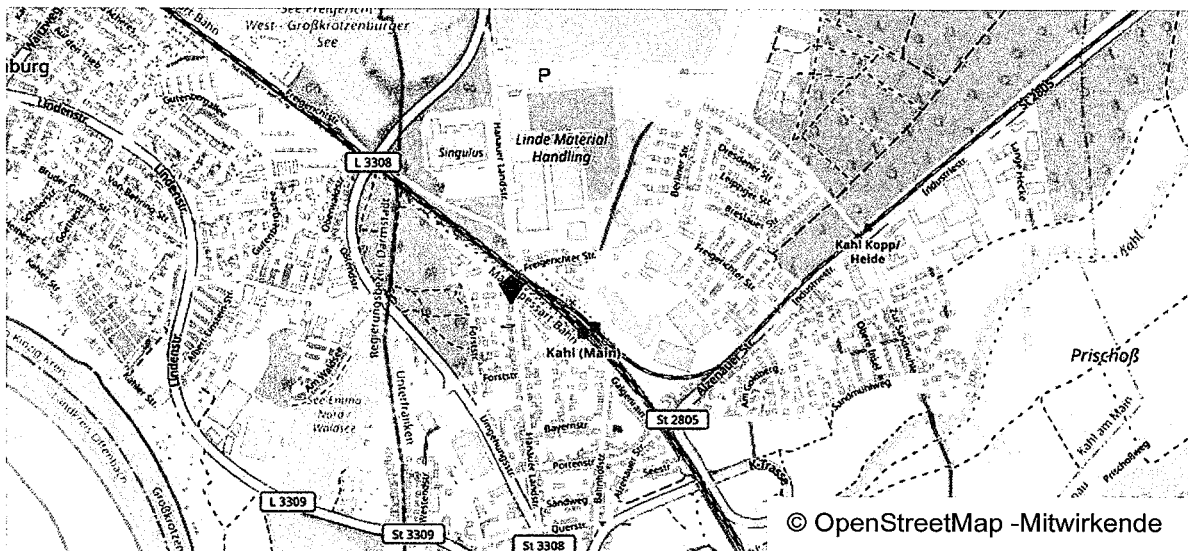
² Inkl. Sicherheitsabschlag i.H.v. 5%.

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

- Innerörtliche Lage:** Das Bewertungsobjekt befindet sich am nördlichen Ortsrand von Kahl, unweit des Gewerbegebietes Heide-West.
- Entfernung zu:** Kindergarten in km: 0,4,
Grundschule in km: 0,4,
weiterführenden Schule (Gymnasium) in km: 2,
weiterführenden Schule (Realschule) in km: 6,
weiterführenden Schule (Hauptschule) in km: 0,4,
Geschäften des täglichen Bedarfs in km: 0,8 (Aldi, Rossmann)
größeren Einkaufszentrum in km: 9 (Forum Hanau),
Medizinischen Nahversorgung in km: 1,
Klinikum in km: 9 (Klinikum Hanau),
ÖPNV - Bahnhof: 0,2 (Kahl am Main),
Ortszentrum in km: 1,
Autobahnanschluss in km: 3 (A 45 – Anschlussstelle Alzenau),
ICE - Bahnhof in km: 8 (HBF Hanau),
Flughafen in km: 40 (Internationaler Flughafen Frankfurt).
- Umgebende Bebauung:** In der direkten Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser in offener Bauweise sowie die Straße Hanauer Landstraße. Es handelt sich um eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung.
- Bauplanungsrecht:** Der Bereich, in welchem die Wertermittlungsobjekte gelegen sind, sind im regionalen Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (gem. § 1 Abs. 2 BauNVO) ausgewiesen.
- Die Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Vogelpark – 1. Änderung und Erweiterung“. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Bereich richtet sich insofern nach § 30 BauGB. Festsetzungen des Bebauungsplans lauten wie folgt:
- Allgemeines Wohngebiet
 - Zwingende Zahl der Vollgeschosse: II
 - GRZ: 0,4
 - GFZ: 1,2
 - Baugrenze festgelegt
 - Offene Bauweise (nur Doppelhäuser zulässig)
 - Erdgeschoss + Sockelgeschoss
- Beeinträchtigungen:** Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG):
Pro Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig. Bei Einzelhäusern beträgt die Grundstücksgröße mind. 500 qm, bei Doppel-, Ketten- und Reihenhäusern mind. 200 qm.
Insgesamt befindet sich die Lärmimmission in einem überdurchschnittlichen Bereich, zurückzuführen auf die direkte Lage an der Durchfahrtsstraße „Hanauer Landstraße“ sowie die Nähe (ca. 50 m) zur Bahnlinie zurückzuführen.

Zwei Grundstücke bebaut mit jeweils einer Doppelhaushälfte
Hanauer Landstraße 95a / 95b, 63796 Kahl am Main



Mikrolage (Bildquelle: www.openstreetmap.org/copyright)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstückstiefe / Straßenfront:</u>	<u>Grundstücksgröße:</u>
	ca. 28 m / 16,5 m (2345/22)	386 m ² (2345/22)
	ca. 28 m / ca. 14 m (2345/100)	371 m ² (2345/100)

Grundstücksform:
unregelmäßig

Topografie: weitgehend ebenerdig
Lage deutlich unterhalb des Straßenniveaus

Grenzverhältnisse: Von Grundstück Flst. 2345/100 ausgehend wurde ein Überbau auf das Grundstück 2345/22 festgestellt.

2.3 Nutzung und Vermietungssituation

Nutzung des Objektes: Die zu bewertenden Objekte sind zum Bewertungsstichtag eigen- genutzt und dienen ausschließlich dem Wohnen.

Hinweis zur Hanauer Landstraße 95b (Flst. 2345/100):
Das Objekt wird zum Wertermittlungsstichtag durch drei unterschiedliche Parteien (getrennt nach Etage – EG, OG und DG) bewohnt. Gemäß Festlegung des Bebauungsplans ist pro Grundstücksfläche nur eine Wohneinheit zulässig.

Mietverträge: Es bestehen gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung (DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22) – Neubau)

Gebäudeart:	Einfamilienhaus - Doppelhaushälfte
Baujahr/Historie:	2011: Erteilung Baugenehmigung Ca. 2012 – 2023: Errichtung bis zum derzeitigen Ist-Zustand, unterbrochen durch zwei Baueinstellungen (ca. 2018 u. 2021)
	Hinweis: Es handelt sich um eine Annahme des Sachverständigen. Die exakte Bauzeit kann aufgrund nicht vollständig vorliegender Bauzeitendokumentation sowie der zwischenzeitlichen Unterbrechungen durch die Bauverfügungen nicht nachvollzogen werden.
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Bauweise:	Massivbauweise
Fassade:	Lochfassade unverputzt
Dach:	Satteldach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Betondachsteinen/Tondachziegeln
Wände:	Außenwände – Leichthochlochziegel Innenwände – Hochlochziegel bzw. Kalksandstein (Annahme)
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, Rollläden vorhanden
Innentreppe:	Stahlbetontreppenläufe (Annahme)
Fußböden:	Keine Angaben
Elektroinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Sanitärinstallationen:	mittlere Ausstattung (Annahme)
Heizungsanlage:	Gas-Brennwert-Zentralheizung (Annahme)
Besondere Bauteile:	Balkonanlage auf der Westseite
Baumängel/Bauschäden:	Im Rahmen des Ortstermins war keine Innenbesichtigung möglich, sodass dahingehend keine abschließende Auflistung von Bauschäden/Instandsetzungsnotwendigkeiten möglich ist. Folgende Punkte waren nach äußerem Anschein ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> - Unzureichende Absturzsicherung südlich des Gebäudes entlang der Hanauer Landstraße - Unfertige Stellplatzanlage (südlich des Gebäudes) - Unfertige Außenanlagen - Fehlender Außenputz/Anstrich der Gebäudefassade
Baulicher Zustand:	Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist das Objekt nicht vollumfänglich fertiggestellt. Die Fassade des Gebäudes ist nicht verputzt/gestrichen. Die Stellplatzanlage ist nicht fertiggestellt. Außenanlagen sind nicht angelegt.

Hinweis zur vorliegenden Baugenehmigung: Dem Sachverständigen wurde eine Dokumentation der Bau(genehmigungs)unterlagen vorgelegt.

Eine Prüfung der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen konnte partiell vorgenommen werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine ebensolche Prüfung nicht Teil der Wertermittlung ist. 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.

Ausnahme:

Mit Schreiben des Landratsamtes Aschaffenburg vom 27.08.2024 erfolgte die Anordnung zur Errichtung der beiden erforderlichen Stellplätze unter Fristsetzung bis zum 04.10.2024. Zum Bewertungsstichtag sind diese unverändert nicht errichtet. Es wird im Rahmen vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Stellplätze seitens des/der zukünftigen Eigentümer/in errichtet werden müssen.

Zusatz Brandschutz:

Ein Brandschutznachweis lag dem Sachverständigen nicht vor bzw. konnte den vorliegenden Bauantrags-/genehmigungsunterlagen nicht entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Wertung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen werden kann. Die dahingehende Einschätzung obliegt einem Brandschutzplaner. Eine Innenbesichtigung konnte in vorliegendem Fall nicht durchgeführt werden. Eine Haftung des Sachverständigen ist im Zusammenhang mit möglicherweise vorliegenden Brandschutzaspekten ausgeschlossen.

Zubehör: Da eine Begehung des Bewertungsobjektes nicht möglich war, kann eine Würdigung gegebenenfalls vorhandenen Zubehörs nicht vorgenommen werden.

3.2 Gebäudebeschreibung (DHH Hnr. 95b (F1st. 2345/100) – Altbau)

Gebäudeart: Einfamilienhaus - Doppelhaushälfte

Baujahr/Historie: Unbekannt - Annahme aufgrund baulicher Gegebenheiten:
Wohnhaus: ca. zwischen 1920 und 1935
Anbau: 1960er Jahre

Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss

Bauweise: Massivbauweise

Fassade: Lochfassade, Putzfassade mit Anstrich

Dach: Krüppelwalmdach, Holzkonstruktion, Dacheindeckung aus Biber-schwanzziegeln

Wände: Außenwände – massives Mauerwerk
Innenwände – weitgehend massiv, tlw. Leichtbauweise

Geschossdecken: Holzbalkendecken bzw. Kappendecke (KG)

Fenster: Weitgehend Kunststofffenster mit 2fach-Isolierverglasung aus 2010 bzw. tlw. mit 3fach-Isolierverglasung aus 2022 (tlw. DG und OG)
manuelle Rollläden vorhanden

Innentreppen: Einläufige Holztreppen mit Tritt- und Setzstufen und Holzhandläufen

Fußböden:	EG: weitgehend Laminat bzw. Fliesen OG: weitgehend Fliesen bzw. Laminat DG: weitgehend Laminat bzw. Fliesen
Elektroinstallationen: Sanitärinstallationen:	Insgesamt einfache bis mittlere Ausstattung Insgesamt mittlere Ausstattung
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (Annahme)
Besondere Bauteile:	Massive Außentreppe (Nordseite) Betoniertes Fundament im nordwestlichen Bereich des Gebäudes Anbau
Modernisierungen:	Im Jahr 2010 wurden gemäß Aussage im Rahmen des Ortstermins insbesondere folgende Gewerke modernisiert: Fenster, Elektroinstallationen (partiell), Ölzentralheizung, Bäder, Innenausbau (partiell) 2019 erfolgte die Modernisierung des EG.
Baumängel/Bauschäden:	Es waren insbesondere – jedoch nicht abschließend – folgende Mängel / Schäden / Instandsetzungsnotwendigkeiten im Zuge des Ortstermins ersichtlich: <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Eindeckung einer Eingangsüberdachung im nordwestlichen Bereich des Gebäudes - Tlw. Putzschäden/-rissbildungen an der Fassade (insb. in Eckbereichen, an Fensterlaibungen und im Sockelbereich) - Feuchtflecken an der Decke im Eingangsbereich/Flur (EG) - Tlw. fehlende Lichtschalterabdeckungen (insb. EG) - Fehlender/s Handlauf/Geländer an der Innentreppe (OG/DG) - Tlw. nicht fachgerecht verlegte Abwasser-/Wasserleitungen des Badezimmers im DG
Baulicher Zustand:	Insgesamt weist das Gebäude – auf Basis der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins – in den Gewerken Dach und Fach (exkl. Fenster) einen modernisierungsbedürftigen Zustand auf. Der Ausstattungsstandard des Innenausbaus wird als einfach bis teilweise mittel eingestuft. Der energetische Zustand ist – vor dem Hintergrund der bislang nicht wesentlichen energetischen Sanierungen – als unterdurchschnittlich zu beurteilen. Die Außenanlagen erwecken einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.
Hinweis zur vorliegenden Baugenehmigung:	Für den Altbau liegt dem Sachverständigen keine Ursprungsbaugenehmigung vor. Mit Blick auf die vorliegende Genehmigung des Wohnhausanbaus vom 18.10.2023 (Erweiterung der DHH im KG, EG, OG und DG; Teilabbruch des Bestandsgebäudes, Neubau Balkon und Errichtung von 2 Stellplätzen) kann von einer grundsätzlichen formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen ausgegangen werden. Gemäß Schreiben des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.08.2024 wurde moniert, dass die Bodenplatte planabweichend über die Grundstücksgrenze hinweg bis an die Hausflucht des Nachbargebäudes geführt wurde. Es wurde darauf hinweisen, dass bei weiteren planabweichenden Bautätigkeiten dieselben eingestellt werden.

Zusatz Brandschutz:

Ein Brandschutznachweis lag dem Sachverständigen nicht vor bzw. konnte den vorliegenden Bauantrags-/genehmigungsunterlagen nicht entnommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass seitens des Sachverständigen keine Wertung hinsichtlich des Brandschutzes vorgenommen werden kann. Die dahingehende Einschätzung obliegt einem Brandschutzplaner. Eine Innenbesichtigung konnte in vorliegendem Fall nicht durchgeführt werden. Eine Haftung des Sachverständigen ist im Zusammenhang mit möglicherweise vorliegenden Brandschutzaspekten ausgeschlossen.

Zubehör:

Einbauküche im EG – geschätzter (Rest-)wert: 2.000 €
Einbauküche im OG – geschätzter (Rest-)wert: 2.000 €
Einbauküche im DG – geschätzter (Rest-)wert: 1.000 €

Anlage 1: Fotos der Wertermittlungsobjekte



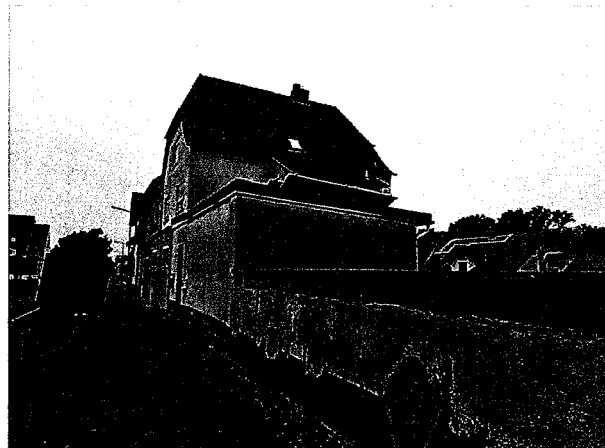
Ansicht Ost (Darstellung des Überbaus)³



Ansicht Südost



Ansicht Süd 1 - Flst. 2345/22



Ansicht Nordost - Flst. 2345/100



Ansicht West - Flst. 2345/100 + 2345/22

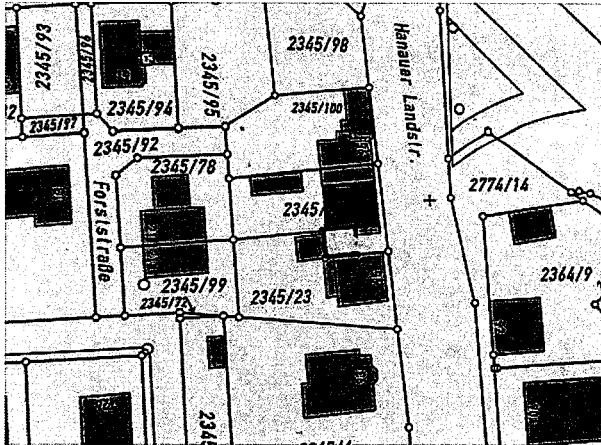


Gartenbereich / Hinterer Grundstücksteil

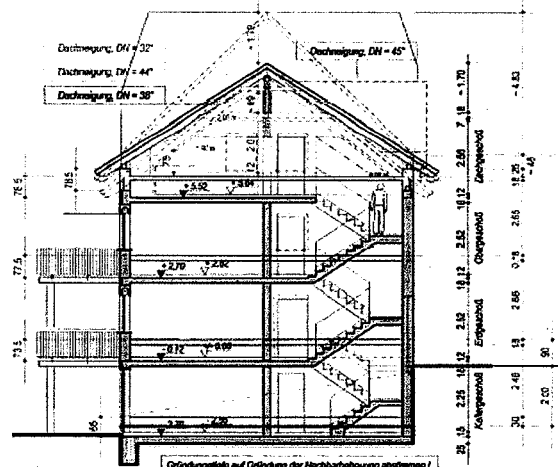
Darstellung des Überbaus³

³ Die rote Linie markiert ca. den Überbau ausgehend von Flst. 2345/100 auf Flst. 2345/22.

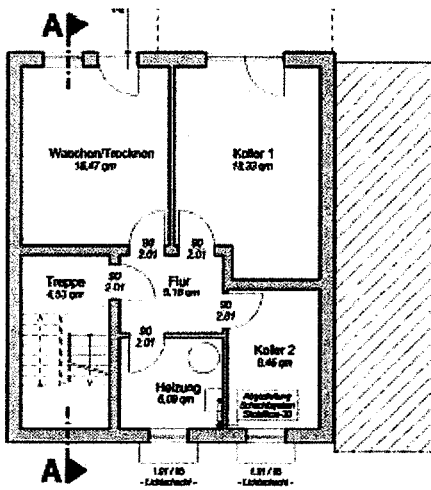
Anlage 2: Bauunterlagen - (DHH Hnr. 95a (Flst. 2345/22) – Neubau)



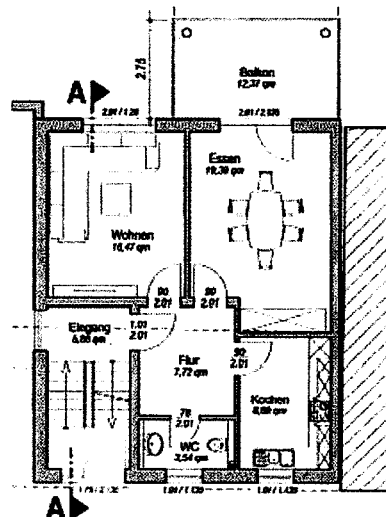
Lageplan v. 11/2011



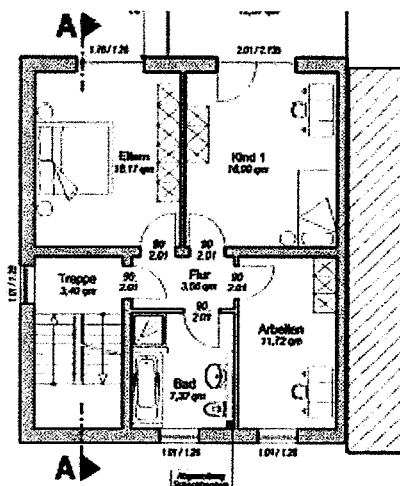
Schnitt v. 11/2011, Tektur v. 06/2018
 (Blau = Änderung)



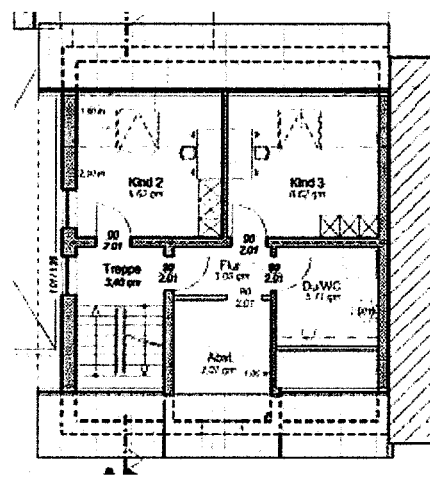
Grundriss KG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018



Grundriss EG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018

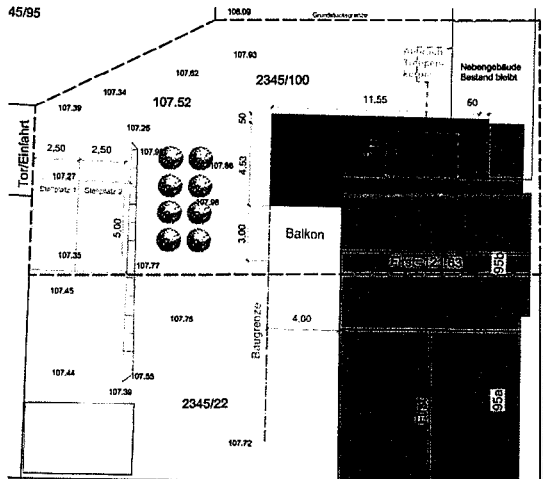


Grundriss OG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018

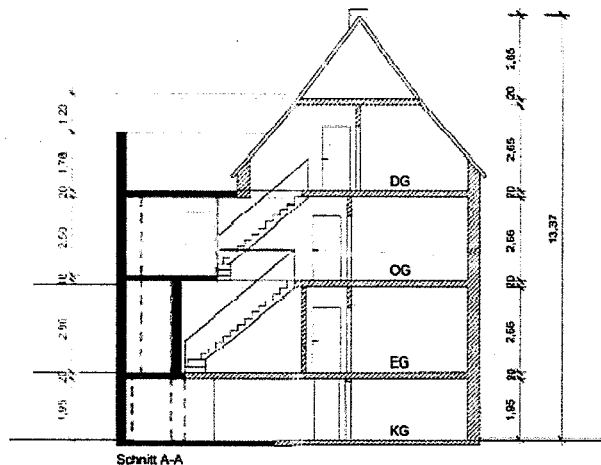


Grundriss DG v. 08/2011, Tektur v. 06/2018
 (Blau = Änderung)

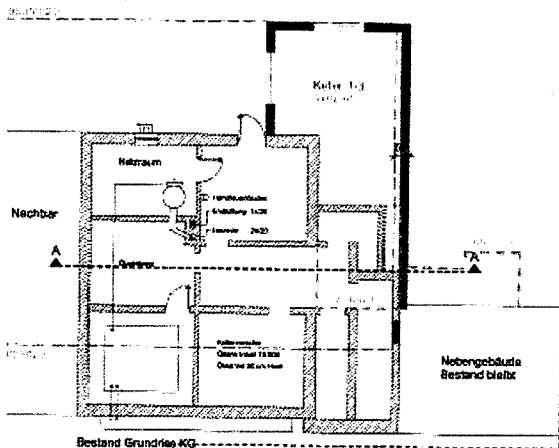
Anlage 3: Bauunterlagen - (DHH Hnr. 95b (Flst. 2345/100) – Altbau)⁴



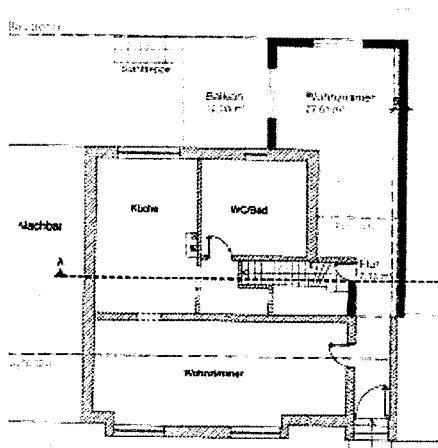
Plan inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



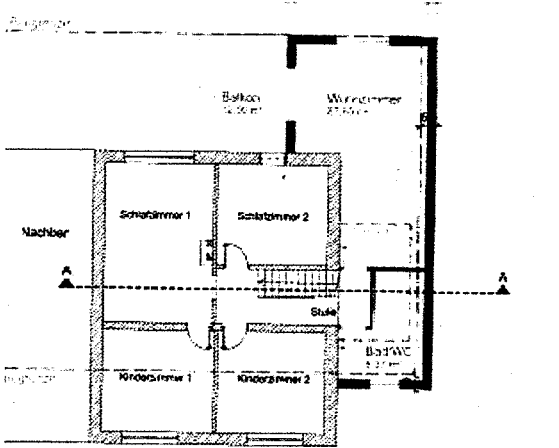
Schnitt inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



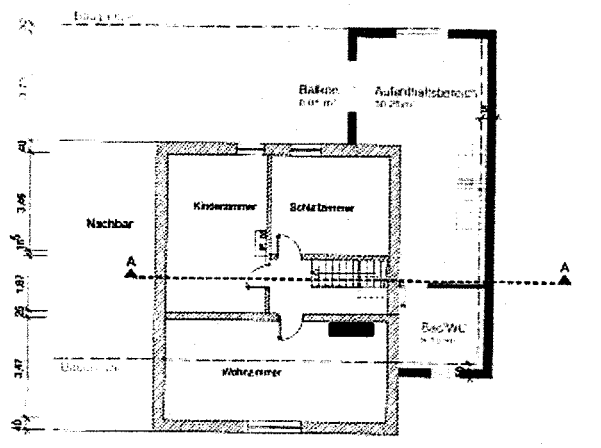
Grundriss KG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



Grundriss EG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023

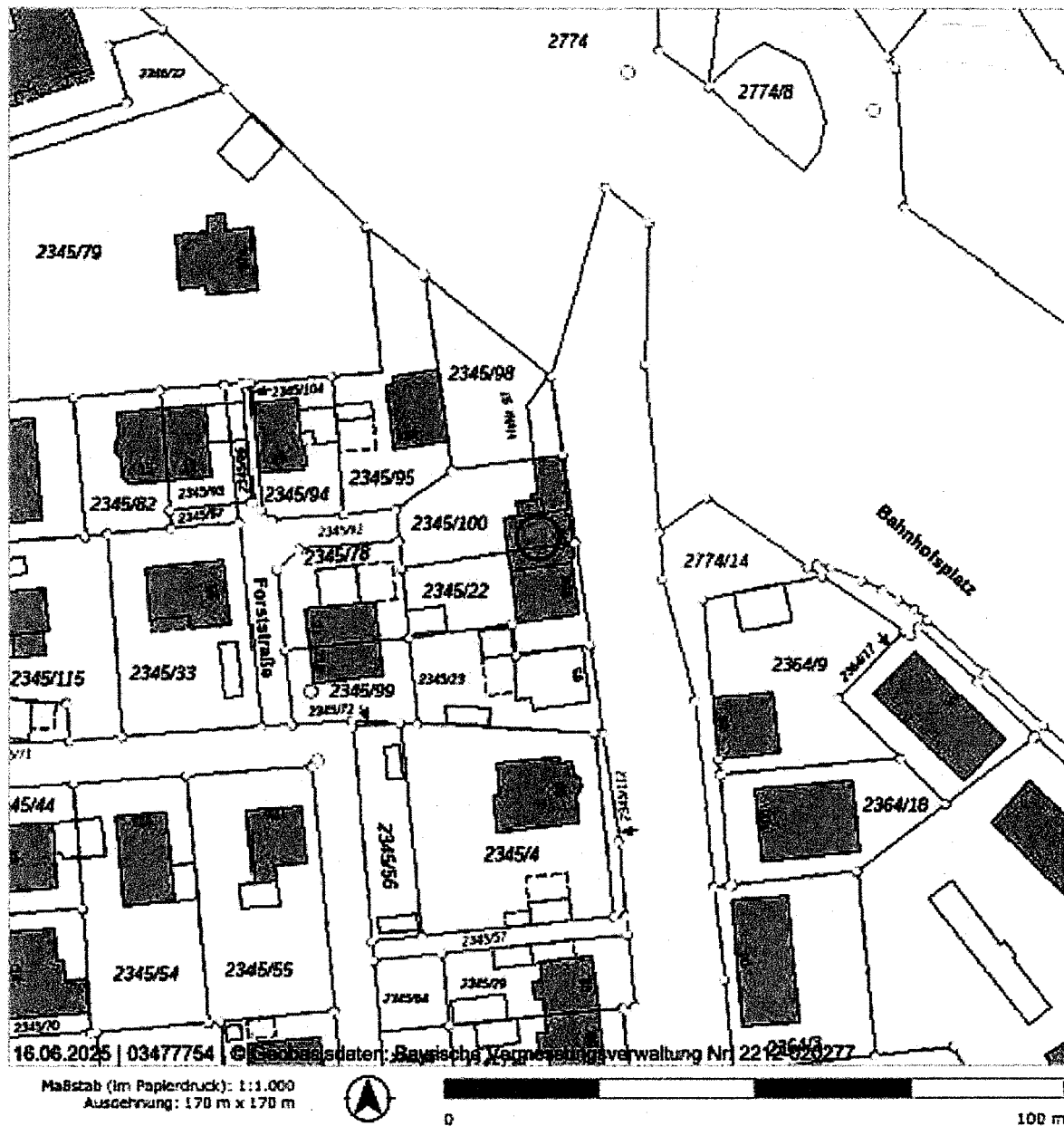


Grundriss OG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023



Grundriss DG inkl. genehmigter Erweiterung v. 07/2023

⁴ Die tatsächliche Raumaufteilung stellt sich in der Ist-Situation abweichend zu o.g. Grundrissen dar.

Anlage 4: Liegenschaftskarte**Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern mit Grundstücksdaten**

Die Flurkarte zeigt die Grundstücksdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Sie enthält u.a. Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern, Gebäude, Straßennamen und Hausnummern und legt flächendeckend für Bayern in den Maßstabebereichen 1:500 bis 1:2000 vor. Bitte beachten: Dies ist eine Präsentationsgrafik aus der Flurkarte (DFK, ALKIS®). Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sind den katasterführenden Behörden vorbehalten. Zur Nebennutzung nur bedingt geeignet.

Datenquelle

Flurkarte (DFK, ALKIS®) Bayern, Bayerische Vermessungsverwaltung Stand: Juni 2025