

GUTACHTEN/EXPOSE 852 K 68/ 21

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den im Grundbuch des Amtsgerichts Aschaffenburg von Schweinheim eingetragenen **691/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Bürogebäude bebauten Grundstück in 63743 Aschaffenburg, Liebigstraße 2-8 , verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Büro im 3. OG** , im Aufteilungsplan mit Nr. 37 bezeichnet sowie den **sechs 12/10.000 Miteigentumsanteilen**, verbunden mit den **Sondereigentumen an sechs Tiefgaragenstellplätzen im 1. UG** , im Aufteilungsplan mit Nr. 78, 79, 80, 81, 82 und 83 bezeichnet sowie dem **27/10.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Lagerraum im 2. UG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 94 bezeichnet

Katasterangaben	Gemarkung Schweinheim, Flurstück 1060/1
Grundbuchangaben	Büro im 3.OG: Grundbuch von Schweinheim, Band 282, Blatt 12596, lfd. Nr. 1 Sechs Tiefgaragenstellplätzen im 1. UG: Grundbücher von Schweinheim, Band 283, Blatt 12637, 12638, 12639, 12640, 12641 und 12642, jeweils lfd. Nr. 1 Lagerraum im 2. UG: Grundbuch von Schweinheim, Band 286, Blatt 12723, lfd. Nr. 1
Grundstücksgröße	3.039 m ² (Gemäß Grundbuchangabe)
Nutzfläche	rd. 265,69 m ² (Gemäß Teilungserklärung)
Gebäudebaujahr	1994 (Gemäß Teilungserklärung)
Derzeitige Nutzung	Das Grundstück ist mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus einem Wohngebäuderiegel sowie einem Bürogebäuderiegel bebaut Unterhalb des Gebäudekomplex befindet sich eine unterirdische Tiefgaragenanlage. Der Bewertungsgegenstand ist als Bürogemeinschaft konzipiert. Es bestehen insgesamt acht Mietverhältnisse für die Räumlichkeiten.
Anzahl der Geschosse	Vier oberirdische Geschosse plus Spitzboden
Dachgeschossausbau	Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Hier befindet sich das Sondereigentum an dem Büro im 3.OG. Über dem Dachgeschoss befindet sich gemäß vorliegender Pläne ein Spitzboden, welcher als Speicher/ Lager bezeichnet ist und ebenfalls zum Bewertungsgegenstand gehört.

Keller	Das Gebäude zweigeschossig unterkellert 1.UG: Hier befinden sich die sechs Sondereigentume an den sechs Tiefgaragenstellplätzen 2.UG: Hier befindet sich das Sondereigentum an dem Lagerraum
Besonderheiten	Im Rahmen der Begehung wurde Einlass von einem vorhandenen Mieter gewährt, so dass diese Teilfläche (ca. 1/4 der Gesamtfläche) besichtigt werden konnte. Weiterhin konnten die Stellplätze im UG besichtigt werden. Die Lagerfläche im UG konnte nicht besichtigt werden. Im Spitzboden des Gebäudes befindet sich eine Lagerfläche, welche ebenfalls zum Bewertungsgegenstand gehört. In den vorliegenden Plänen ist keine Erschließung/ Treppe dieser Lagerfläche dargestellt. Der Gebäudekomplex besteht aus einem Gebäuderiegel mit Wohnungen (Liebigstraße 4, 6 und 8) sowie einem Gebäuderiegel mit Büros (Liebigstraße 2) in dem sich der Bewertungsgegenstand im 3. OG, dem Spitzboden sowie dem 1. und 2. UG befindet.
Zustand Gebäude	Der bauliche Zustand des besichtigten Sondereigentums ist augenscheinlich gut bis befriedigend
Geschätzter Verkehrswert	Der Gesamtverkehrswert als Summe der Verkehrswerte aller zu bewertenden Miteigentumsanteile beträgt zum Wertermittlungsstichtag: 496.700 € in Worten: vierhundertsechsendneunzigtausendsiebenhundert Euro

Bezeichnung	Miteigentumsanteil	Nr. im Aufteilungsplan	Verkehrswert
Büro im 3. OG	691/10.000	37	434.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz im 1. UG	12/10.000	78	8.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz im 1. UG	12/10.000	79	8.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz im 1. UG	12/10.000	80	8.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz im 1. UG	12/10.000	81	8.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz im 1. UG	12/10.000	82	8.000,00 €
Tiefgaragenstellplatz im 1. UG	12/10.000	83	8.000,00 €
Lagerraum im 2. UG	27/10.000	94	14.700,00 €
Summe			496.700,00 €

Anlage 1: Grundrisse

Seite 1 von 5

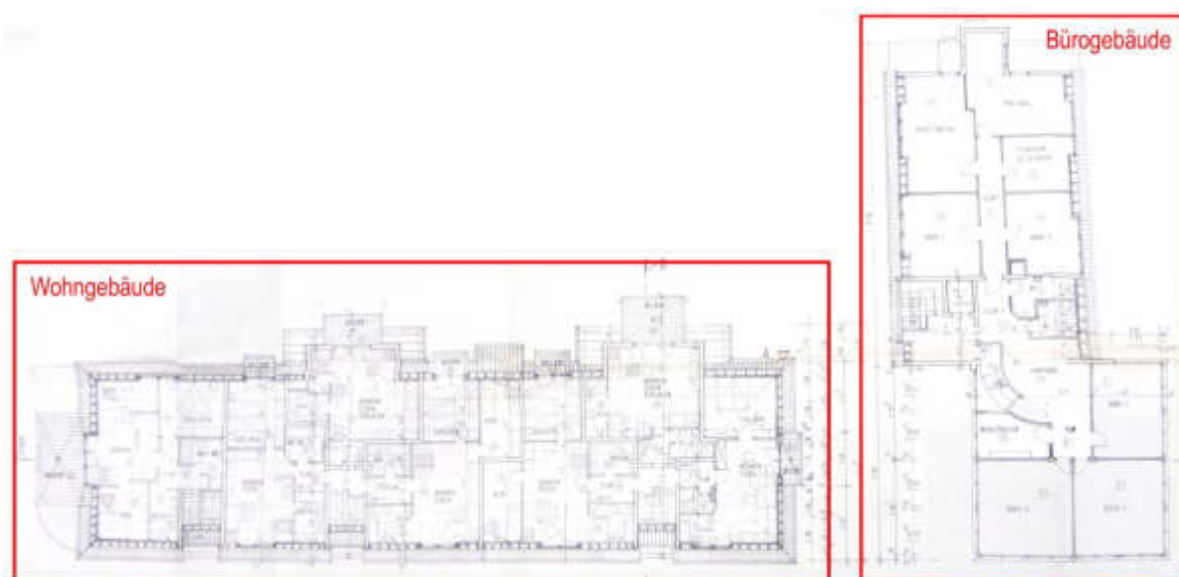


Bild 1: Grundriss 3. OG Wohn- und Bürogebäude

Anlage 1: Grundrisse

Seite 2 von 5

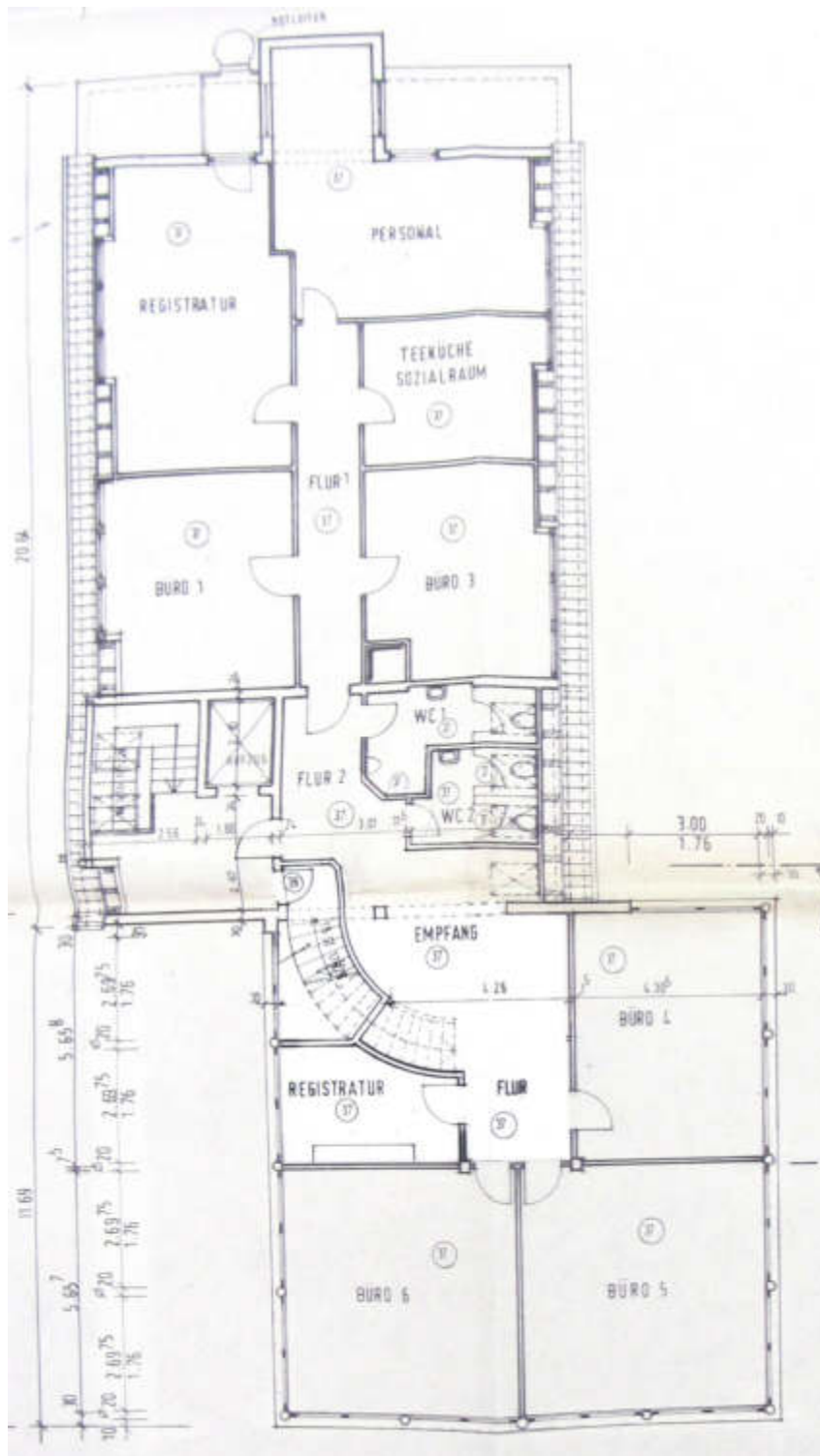


Bild 2: Grundriss 3. OG Bürogebäude

Anlage 1: Grundrisse

Seite 3 von 5

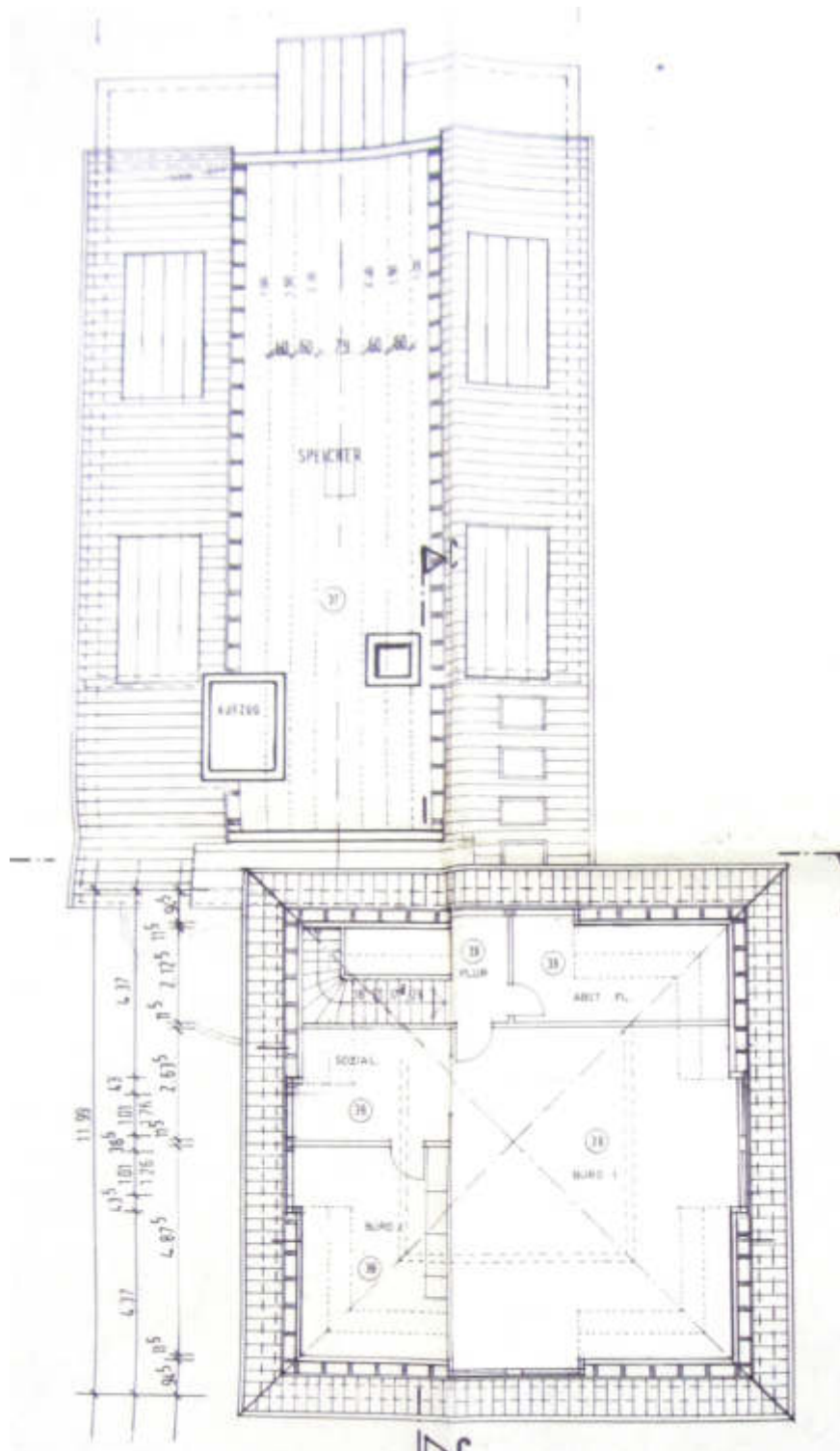


Bild 3: Grundriss Spitzboden Bürogebäude

Anlage 1: Grundrisse

Seite 4 von 5

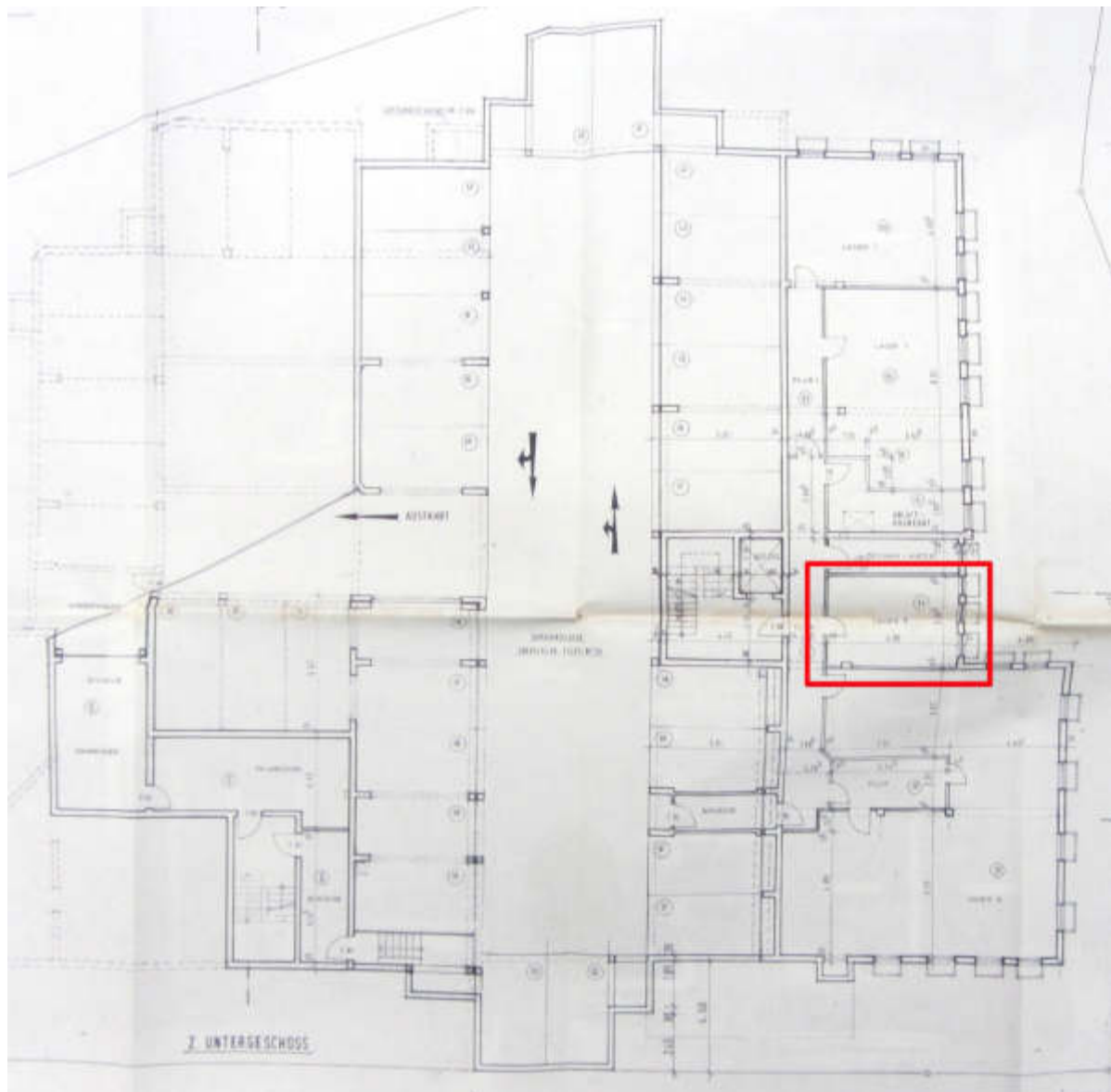


Bild 4: Grundriss 2. UG, Lager

Anlage 1: Grundrisse

Seite 5 von 5

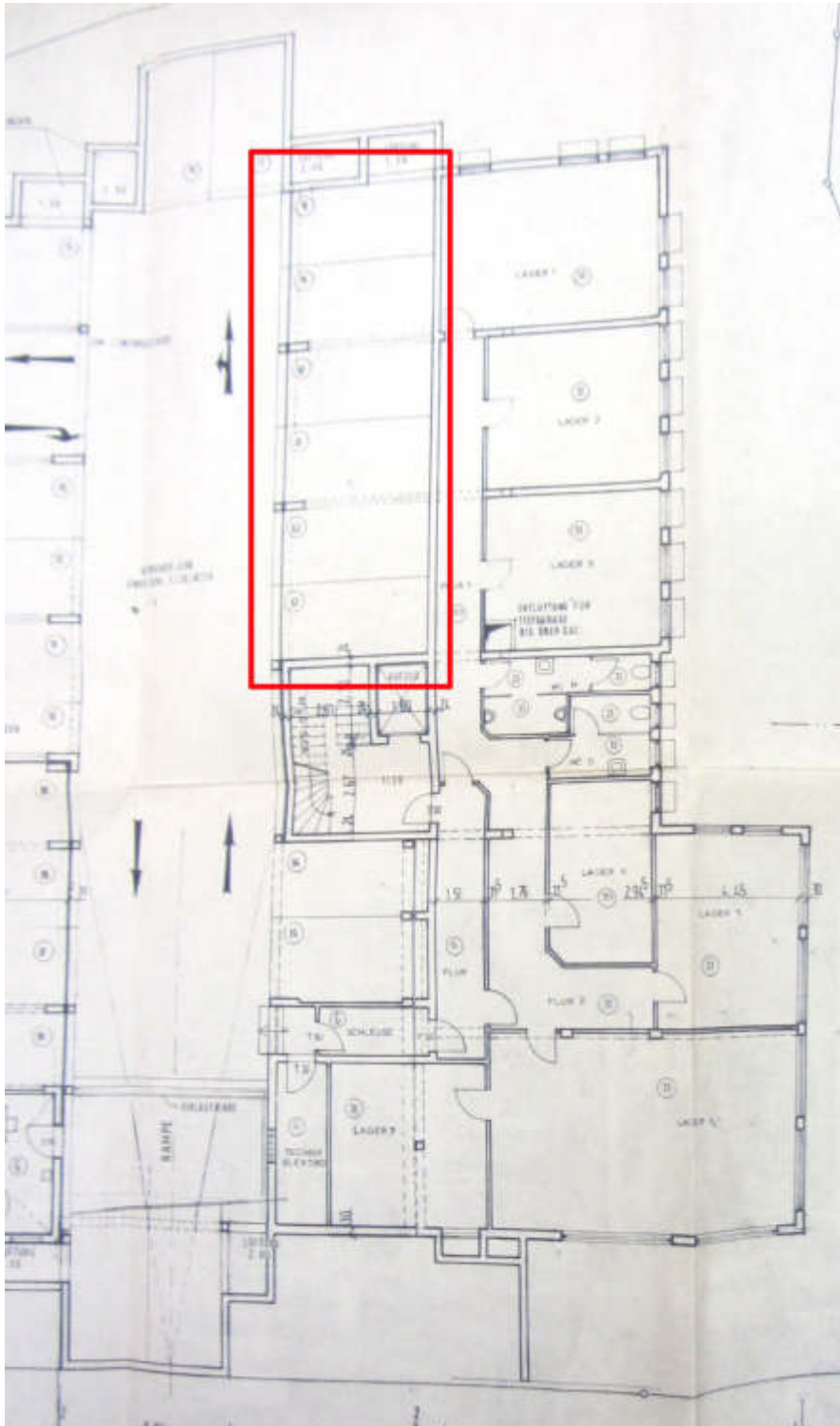


Bild 5: Grundriss 1. UG, 6 x PKW Stellplätze

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Ansicht Nord (Liebigstraße)



Bild 2: Ansicht West

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Ansicht Ost (hinterer Gebäudeteil)



Bild 4: Ansicht Ost (vorderer Gebäudeteil)

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Bewertungsgegenstand 3. OG



Bild 6: Gebäudekomplex mit Wohngebäude im Hintergrund