



**Strunck-Müller & Meinzer**

Sachverständigenbüro für die Bewertung von Immobilien

Strunck-Müller & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Offenbach  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Herrn Lohr  
Kaiserstraße 18  
63065 Offenbach

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
geprüft von der Sprengnetter Akademie Bad Neuenahr

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 10.09.2019  
AZ.: OF 7K1/19

## Internetversion

**Bei dieser Internetversion handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens.**

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Teileigentumsgrundbuch von Bürgel Blatt 5965 eingetragenen **689/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63075 Offenbach, Rumpenheimer Str. 125, verbunden mit dem **Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichnet sowie den **Sondernutzungsrechten** an den im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichneten **Freiflächen (20 Pkw-Stellplätze, Ein-/Ausgang, Andienung)**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag  
08.08.2019 ermittelt mit rd.

**600.000 €**

# 1 Grund- und Bodenbeschreibung

## 1.1 Lage

### 1.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil Bürgel (rd. 10.000 Einwohner) Hans-Böckler-Siedlung
	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung
	öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	gute Wohnlage; mittlere Geschäftslage gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	für wohnwirtschaftliche Nutzung deutlich (durch Straßenverkehr der Rumpenheimer Straße)
Topografie:	eben, Garten mit Südausrichtung

## 1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 25 m
	<u>mittlere Tiefe/Breite:</u> ca. 105 m/ ca. 20 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.325 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform, Übertiefe

## 1.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Durchgangsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Fahrradspur Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Betonpflastersteinen Parkplätze ausreichend im hinteren Grundstücksteil vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanal- anschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 31.07.2019 des Regierungs- präsidiums Darmstadt aus der Altflächendatei Hessen (FIS-AG

Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle bzw. ALTIS, Altflächendatei) ergibt sich für das Grundstück folgender Eintrag:

Im Bereich des Grundstücks war u.a. eine Vulkanisieranstalt ansässig. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist daher mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.

Status der Gesamtfläche: Die erste Überprüfung einer Altablagerung oder eines erfassten Altstandortes ist erfolgt (tatsächliche Nutzung einer Fläche, Betriebszeitraum o.ä.). Der Standort ist mit der heute gültigen Adresse und den Koordinaten lokalisiert. Dieser Status beinhaltet keine Bewertung hinsichtlich des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung oder sonstigen Gefahr.

Darüber hinaus gibt es zurzeit keinen Altlastenvorgang in der Behörde.

Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen nicht vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 1.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.06.2019 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bürgel, Blatt 5965 folgende Eintragungen:

- Zwangsversteigerungsvermerk  
Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht ein gewerblicher Mietvertrag (türk. Lebensmittelgeschäft). Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden.

## 1.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß Schreiben der Stadtverwaltung Offenbach vom 24.07.2019 sind Kanal- und Erschließungsbeiträge für das Grundstück bezahlt.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Gemeinschaftliches Eigentum

#### 2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes, nicht unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus, im straßenseitigen Bereich dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss (Satteldach), im rückwärtigen Bereich eingeschossig, Flachdach
Baujahr:	um 1983
Modernisierung:	keine wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor  Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt Energieverbrauchskennwert: 95,2 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (Warmwasserverbrauch enthalten) Der Energieausweis war gültig bis 05.09.2018; nach Aussage der Hausverwaltung wurde bereits ein neuer Energieausweis beantragt.
Erweiterungsmöglichkeiten:	gegeben
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

#### 2.1.2 Nutzungseinheiten

##### Erdgeschoss:

Teileigentum Nr. 6

##### 1. Obergeschoss:

Wohnungseigentume Nrn. 1 und 2 (jeweils mit Abstellraum im Dachgeschoss)

##### 2. Obergeschoss/Dachgeschoss:

Wohnungseigentume Nrn. 3 und 4 (Maisonette-Wohnungen)

#### 2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Gegensprechanlage, Satellitenantenne
Heizung:	Gas-Einzelthermen (je Einheit), keine Detailangaben möglich mangels Zugang zum Hausanschlussraum Nr. „03“
Lüftung:	zentrale Abluftanlage im Teileigentum Nr. 6
Warmwasserversorgung:	überwiegend Boiler im Teileigentum Nr. 6

### **2.1.4 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes**

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist weitestgehend baujahresgemäß.

## **2.2 Nebengebäude**

keine

## **2.3 Außenanlagen**

### **2.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, teilweise Einfriedung (Mauer, Zaun)

### **2.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatz- bzw. Wegefläche (20 Kfz-Stellplätze, „Ein-Ausgang“, „Andienung“)

### **2.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet**

befestigte Stellplatzfläche

## **2.4 Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss**

### **2.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung**

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss (Laden- und Lagerfläche), im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Nutzfläche: Die Gesamtfläche beträgt rund 870 m<sup>2</sup>, davon entfallen rund 560 m<sup>2</sup> auf Verkaufsfläche, rund 220 m<sup>2</sup> auf Lagerflächen, rund 6 m<sup>2</sup> Büroraum sowie rund 85 m<sup>2</sup> auf Sozialräume und sonstige Flächen. Die Flächen wurden nach den Plänen der Teilungserklärung von mir berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Raumaufteilung/Orientierung:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ladenfläche: rund 560 m<sup>2</sup>, straßenseitig gelegen (bestehend aus den im Plan mit Nrn. "01, 05 und 06" bezeichneten Räumen)</li><li>• Büroraum rund 6 m<sup>2</sup>, straßenseitig gelegen (im Plan mit Nr. "02" bezeichnet)</li><li>• Lagerfläche: rund 220 m<sup>2</sup>, rückseitig gelegen (bestehend aus den im Plan mit Nrn. "07 bis 10 und 14 bis 16" bezeichneten Räumen)</li><li>• Sozialräume und sonstige Flächen: rund 85 m<sup>2</sup>, rückseitig gelegen (bestehend aus den im Plan mit Nrn. "03, 11 bis 13 und 17 bis 22" bezeichneten Räumen)</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig für Einkaufsmarkt, für das Baujahr zeittypisch (ursprünglich HL-Markt (Lebensmitteleinzelhandel))
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

## 2.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststeinbelag Nass- bzw. Hygienebereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	(tlw. Wandputz mit) Anstrich, Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Hartschaumplatten im Ladenbereich sowie den sonstigen Räumen, Trapezblech im hofseitigen Lagerbereich
Fenster:	Fenster aus Metall mit Zweischeiben-Isolierverglasung, im straßenseitigen Ladenbereich großflächige Schaufenster Lichtkuppeln im eingeschossigen hinteren Bereich tlw. Eisengitter vor den Fenstern in den Wohnungen Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke außen aus Aluminium eloxiert
Türen:	<u>Ladeneingangstür:</u> Metall-/Glastür  <u>Innentüren:</u> nutzungsspezifische Türen, Stahlzargen
sanitäre Installation:	<u>WCs:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken baujahresgemäße und nutzungsspezifische Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

### 2.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	Be- und Entlüftungsanlage, Kühlräume, Alarmanlage nutzungsspezifische Einrichtung und Ausstattung nach Aus- sage des Mieters in dessen Eigentum
besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen
Baumängel/Bauschäden:	kleinerer Feuchtigkeitsschaden an der Decke im Laden (lt. Aus- sage des Mieters Ursache behoben) ansonsten im keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	für die heutigen Anforderungen eines Einkaufsmarktes zu klein, ansonsten keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist weitgehend baujahresgemäß. Es besteht kein Instandhaltungs-/setzungs-/ stau.

### 2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	<p>an <u>20 Pkw-Stellplätzen</u> im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie an den Flächen, die in dem der Teilungserklärung beige- fügten Lageplan mit unterbrochenen roten Linien umrandet gekennzeichnet sowie mit Nr. 6 versehen und als <u>„Andienung“</u> bzw. <u>„Ein-Ausgang“</u> bezeichnet sind, für geschäftliche Zwecke zu nutzen und zwar in dem Umfang, wie dies zur Führung des Verkaufsladens üblich und erforderlich bzw. zweckdienlich ist. Insbesondere dürfen auf der als <u>„Andienung“</u> bezeichneten Flä- che Fahrradständer bzw. Verkaufsstände u.ä. aufgestellt und betrieben werden, während die als <u>„Ein-Ausgang“</u> bezeichnete Fläche insbesondere dem Durchgangsverkehr des Kunden- publikums und dergleichen dient.</p> <p>Der Eigentümer der Einheit Nr. 6 ist ferner berechtigt, an der Außenfassade seiner Einheit Firmen- bzw. sonstige Hinweis- schilder bzw. Werbeplakate und/oder -aufschriften in angemess- enem Umfang anzubringen, jedoch nur nach Abstimmung mit dem Verwalter.</p> <p>Die ausscheidbaren Kosten der seinen jeweiligen Sondernut- zungsrechten unterliegenden Flächen hat der jeweilige Berech- tigte allein zu tragen....</p>
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	<p>Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Er- träge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:</p> <p>In der Eigentümerversammlung vom 17.07.2018 wurde unter Top 7c des Protokolls von den Eigentümern beschlossen, dass die Betriebskosten für den Bereich der Wohnungen untereinan- der im Verhältnis der Eigentumsanteile (prozentual) geregelt werden. Betriebskosten, die durch den Gewerbebetrieb entste- hen, gehen ausschließlich zu dessen Lasten. Die regelmäßige Reinigung und Pflege der Außenanlagen wird mit einer Kosten- teilung von 80 % zu Lasten des Marktes und 20 % zu Lasten der Wohnungseigentümer festgesetzt.</p>

In der Eigentümerversammlung vom 23.07.2019 wurden unter Top 6 des Protokolls von den Eigentümern folgende Beschlussanträge gestellt:

b. Die Eigentümerversammlung beschließt, dass alle Reparaturen und Erhaltungsarbeiten, die sich auf den Gewerbebereich beziehen, von dem Gewerbebereich alleine getragen werden.

Bei Arbeiten an der vorderen Dachanlage und Entwässerungsanlage erfolgt die Kostenaufteilung nach Eigentumsanteilen.

Die Außenfassade des Wohnbereichs liegt kostenmäßig alleine bei den Wohnungseigentümern.

c. Die Eigentümer beschließen, dass bei zukünftigen Abstimmungen wie bisher die Stimmen der Eigentümer nach Einheit zählen (Kopfprinzip) und nicht nach Eigentumsanteilen.

Es kam zu keiner Entscheidung über die Anträge, da der Eigentümer des Bewertungsobjektes noch keine abschließende Entscheidung treffen konnte.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß telefonischer Auskunft des Hausverwalters ist der Eigentümer der Teileigentumseinheit Nr. 6 nicht an der Bildung der Instandhaltungsrücklage beteiligt – es stehen ihm somit keine Anteile an der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft zu.

Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

## 2.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Weder der örtliche noch benachbarte Gutachterausschüsse konnten Vergleichskaufpreise für vergleichbare Teileigentume vorlegen. Es wird deshalb das Ertragswertverfahren durchgeführt. Die Anwendung des Sachwertverfahrens führt zu keinen marktkonformen Ergebnissen, da keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren für die betreffende Objektart vorliegen. Es wird deshalb lediglich unterstützend und ergänzend zur Ergebniskontrolle angewendet.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **602.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung bzw. zur Ergebniskontrolle ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **555.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für den 689/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 63075 Offenbach, Rumpenheimer Str. 125, verbunden mit dem Sondereigentum an den gewerblichen Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie den Sondernutzungsrechten an im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Freiflächen (20 Pkw-Stellplätze, Ein-Ausgang, Andienung)

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bürgel	5965	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bürgel	3	276/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2019 mit rd.

**600.000 €**

**in Worten: sechshunderttausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweizeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 10. September 2019



**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

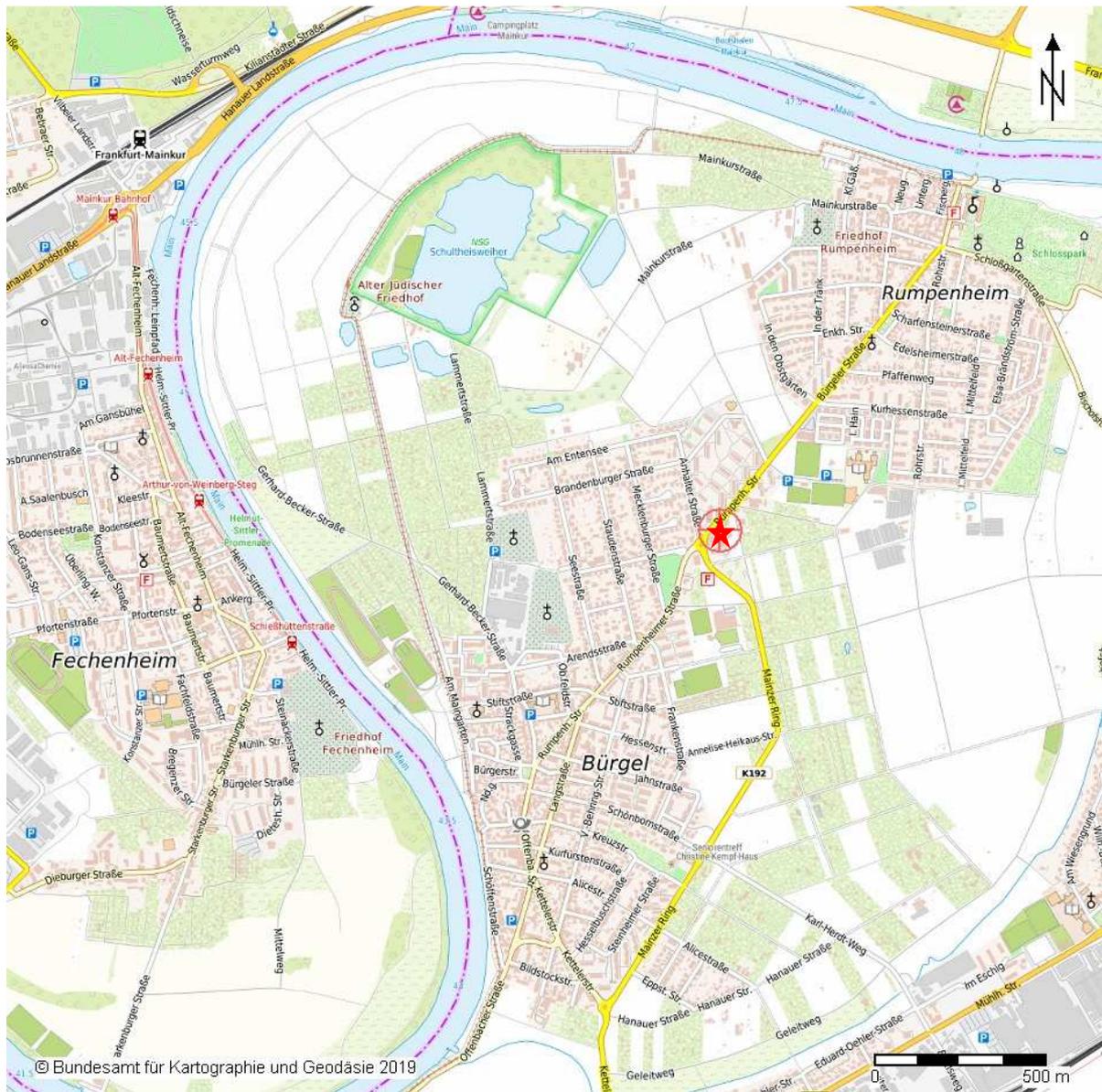
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

**Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte**

Seite 1 von 1

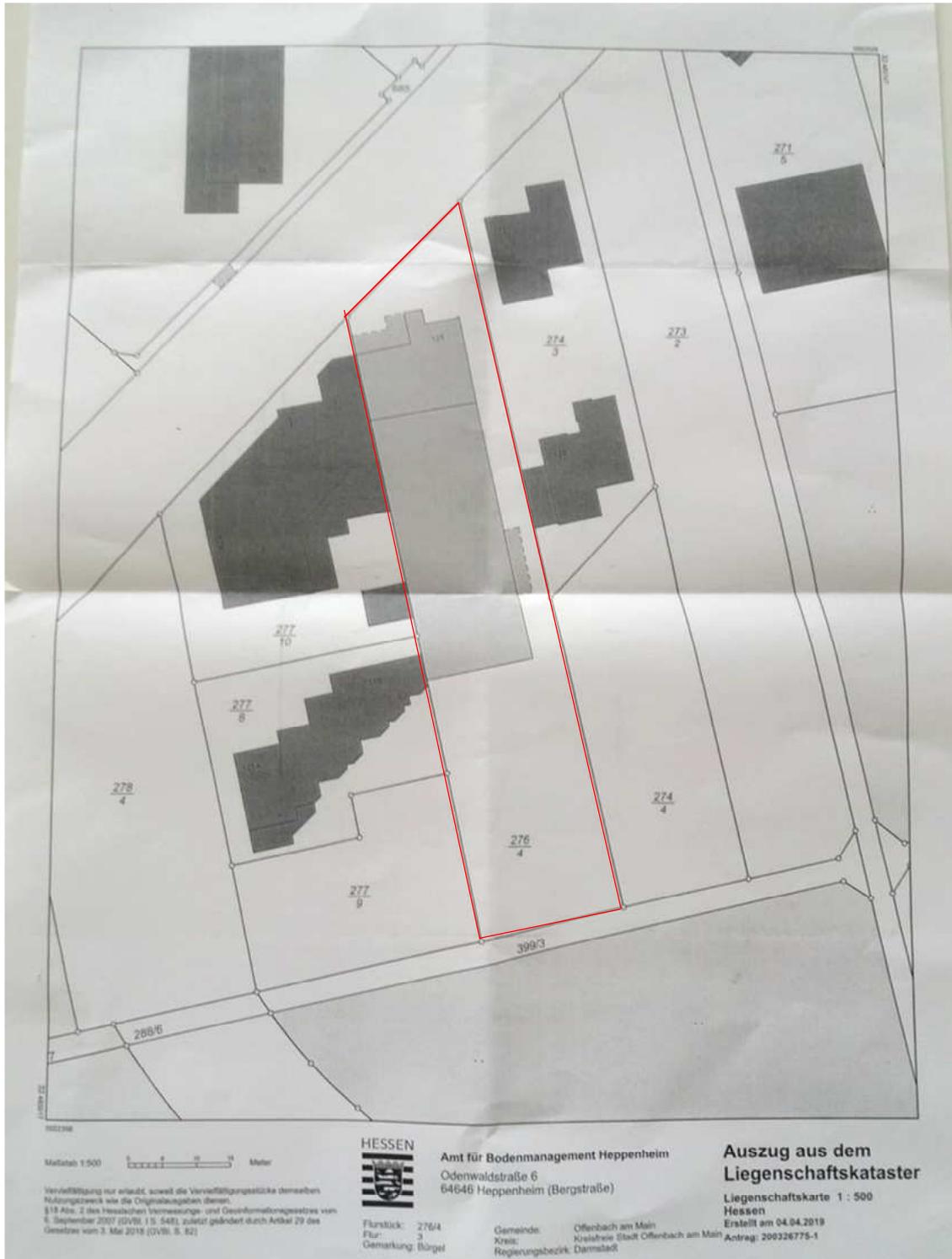


Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (nicht maßstabsgetreu, aus Gerichtsakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

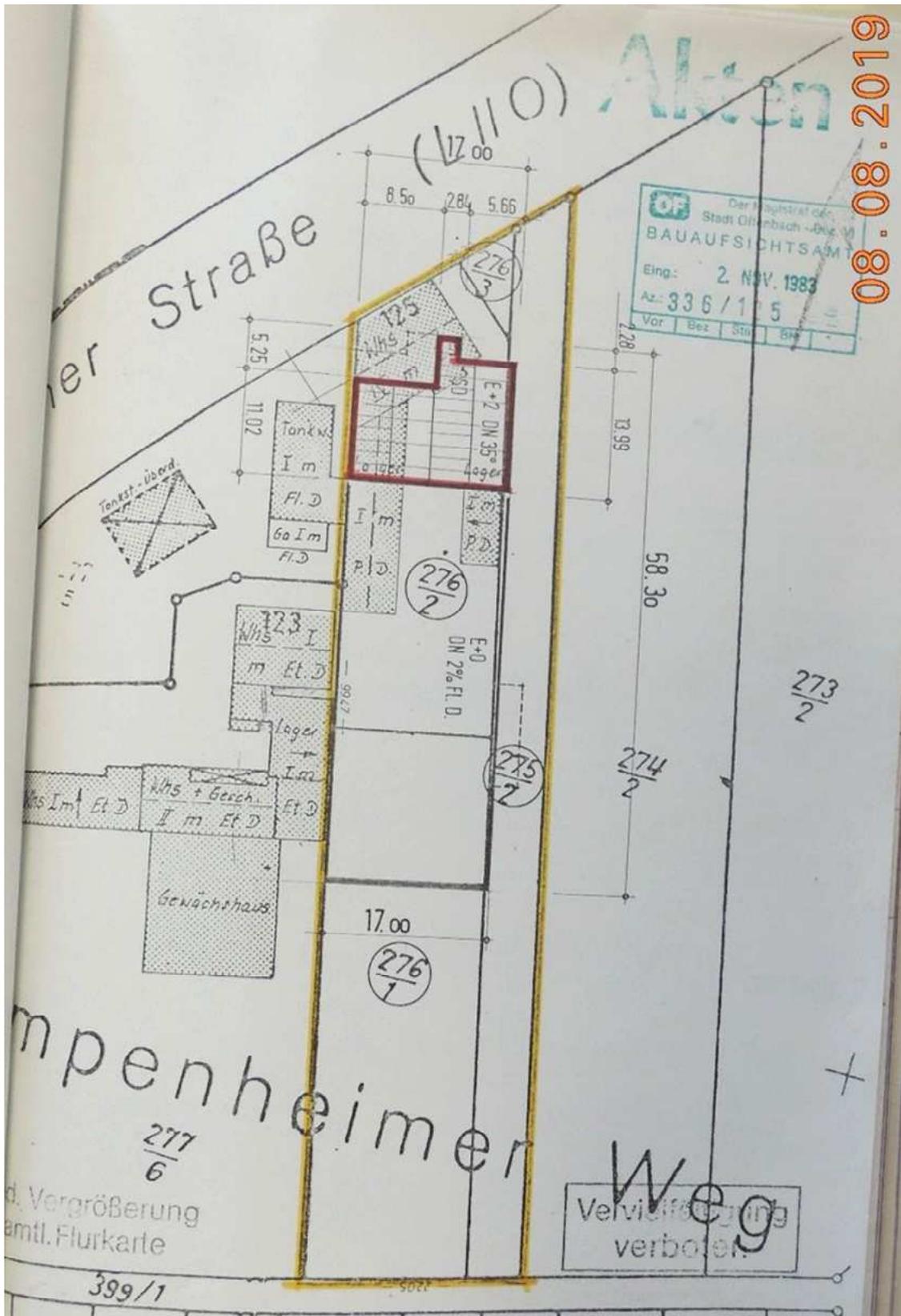


Abb. 1: Grundstücksplan (aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

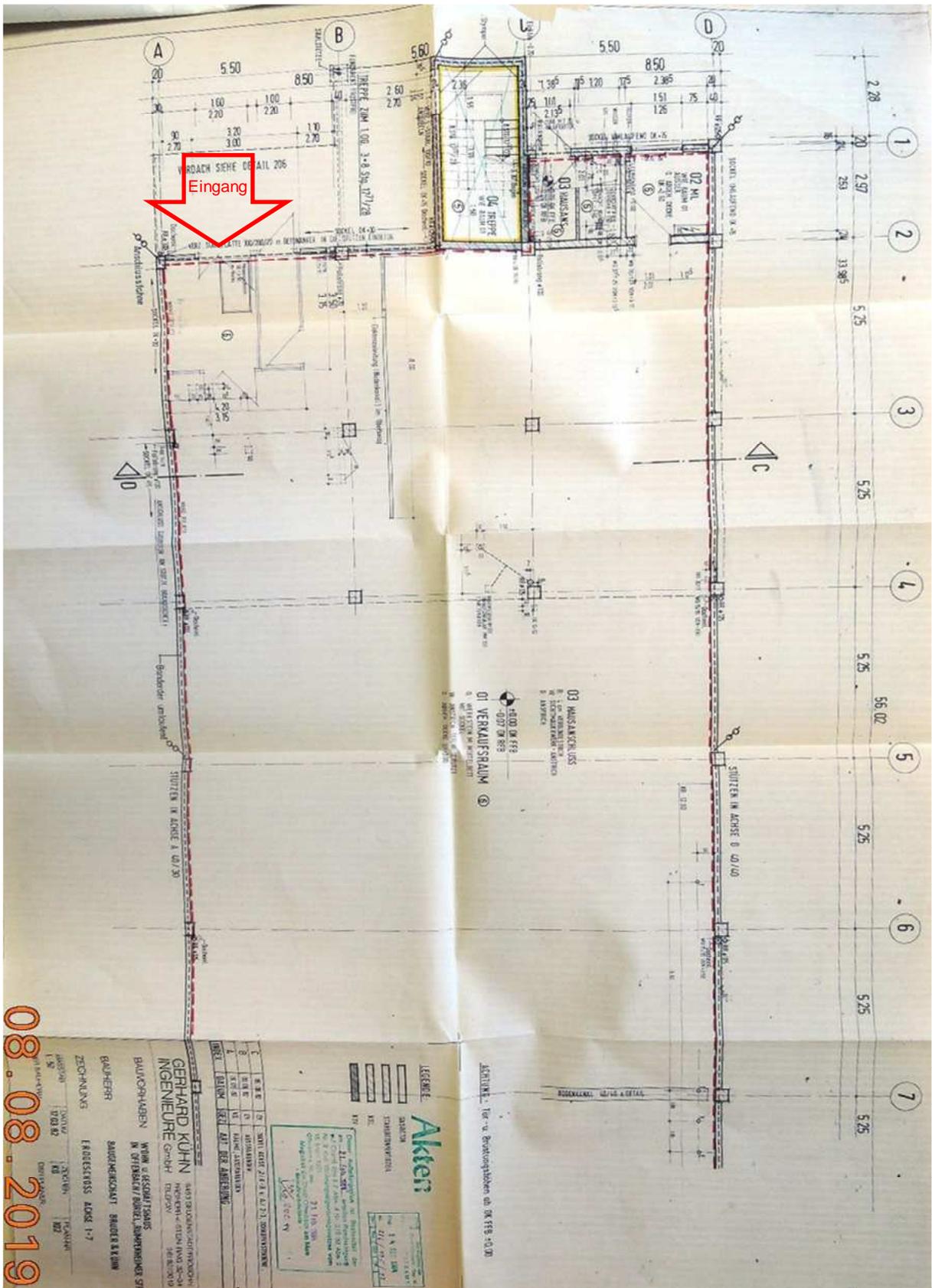


Abb. 2: Grundrissplan Erdgeschoss straßenseitiger Bereich (nicht maßstabsgetreu, aus Bauakte)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

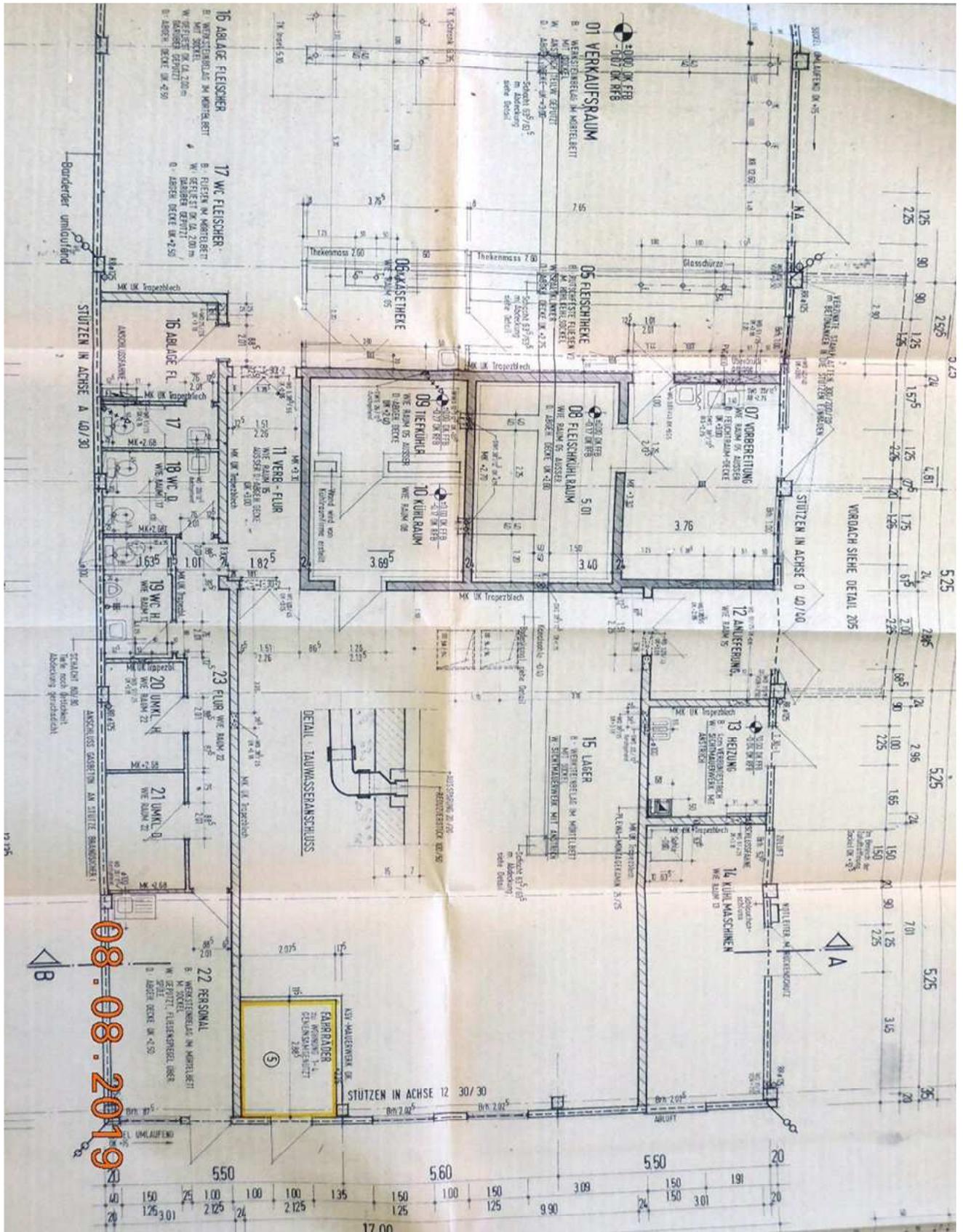


Abb. 3: Grundrissplan Erdgeschoss rückseitiger Bereich (nicht maßstabsgetreu, aus Bauakte)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 7

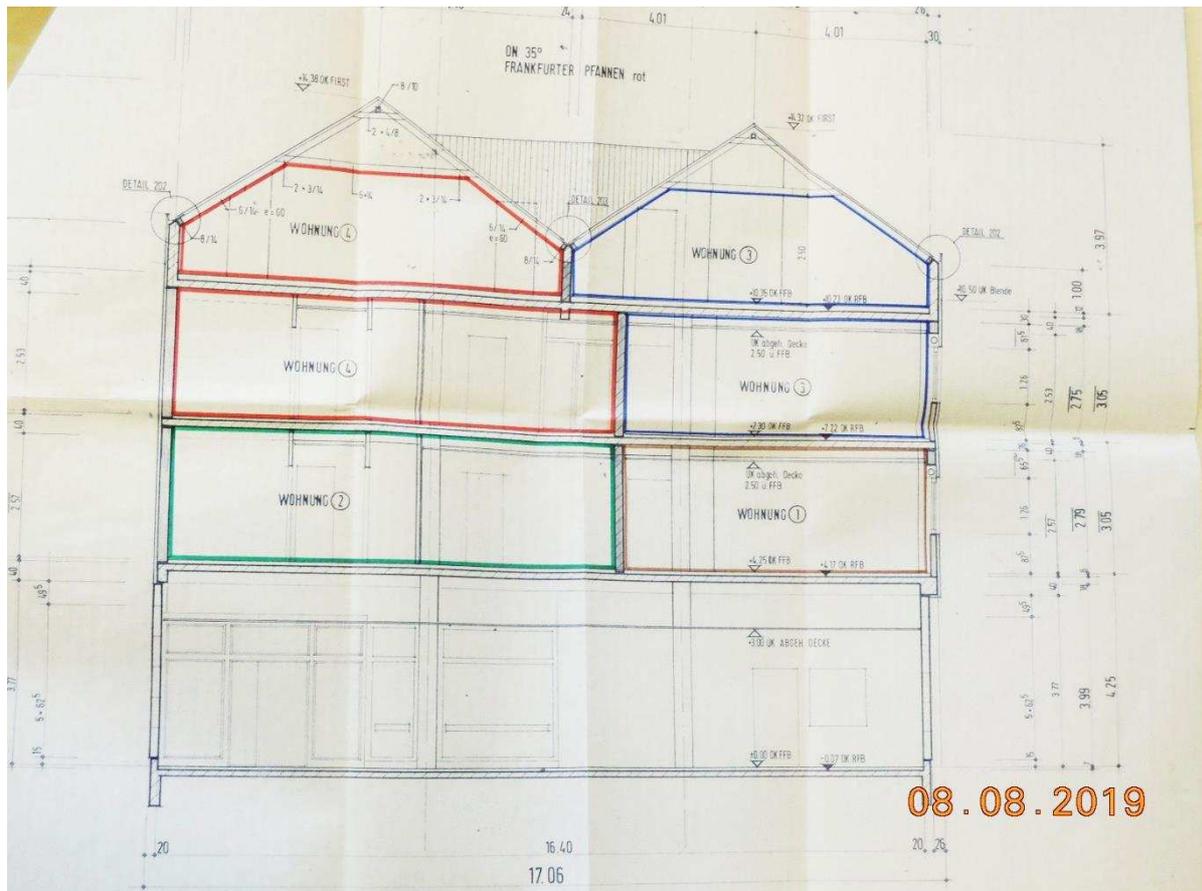


Abb. 4: Schnitt straßenseitiger Bereich (nicht maßstabsgetreu, aus Bauakte)



**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 6 von 7

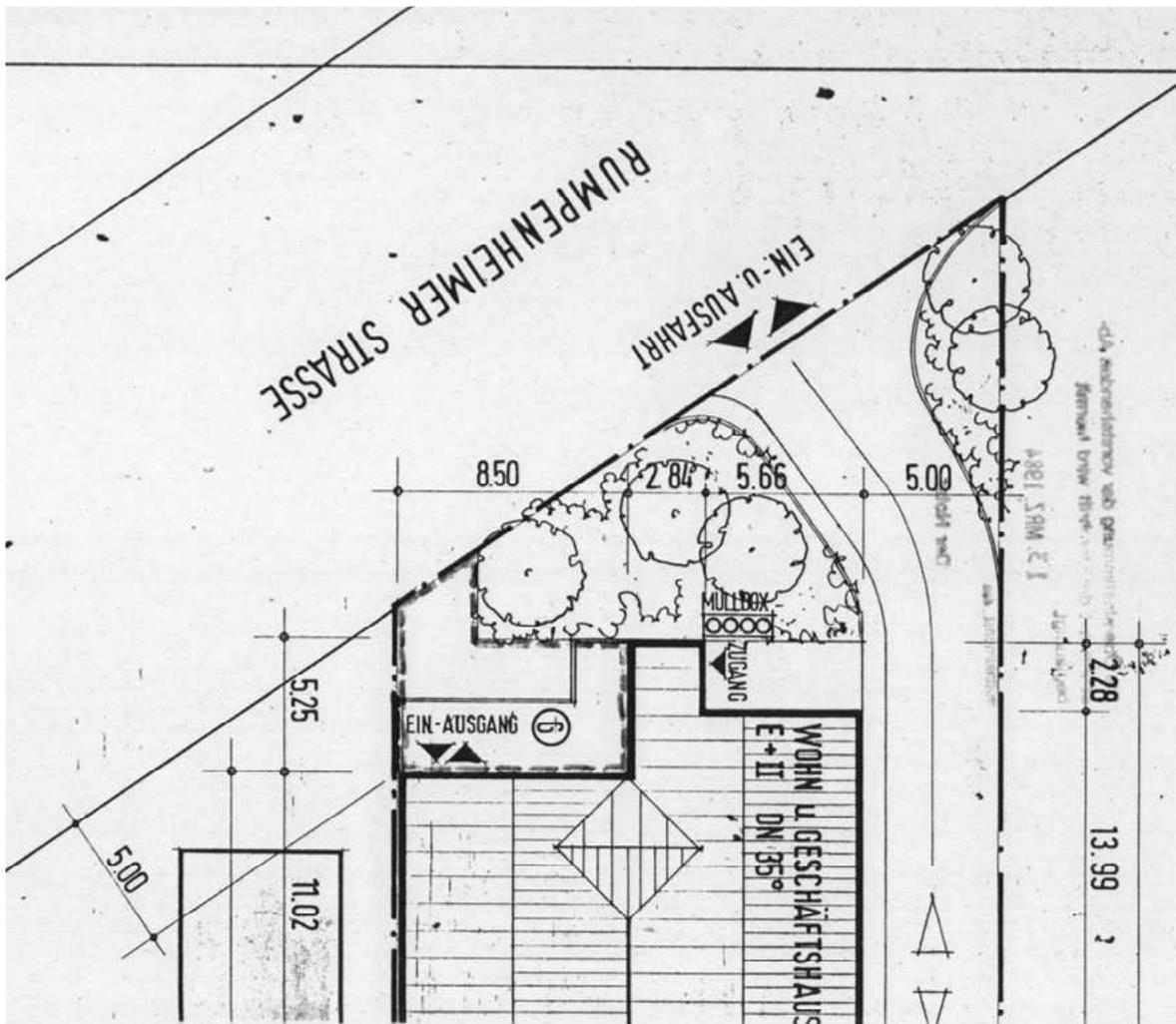


Abb. 6: Freiflächenplan Sondernutzungsrechte vorderer straßenseitiger Bereich, „Ein-Ausgang“ (nicht maßstabsgetreu, aus Lageplan der Teilungserklärung)

**Anlage 4: Grundrisse und Schnitte**

Seite 7 von 7

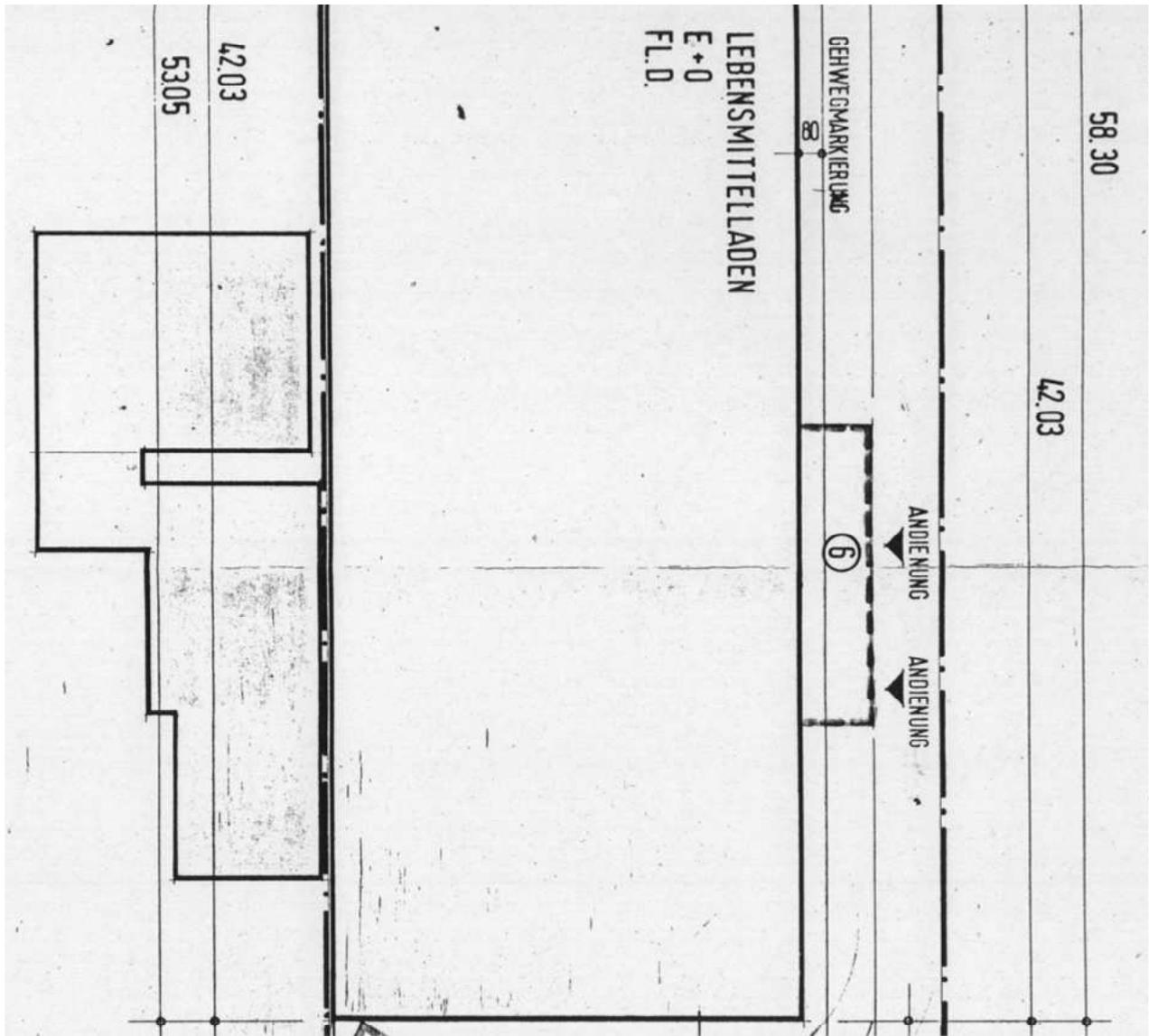


Abb. 7: Freiflächenplan Sondernutzungsrechte mittlerer Grundstücksbereich, „Andienung“ (nicht maßstabsgetreu, aus Lageplan der Teilungserklärung)

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 6



Bild 1: Eingangsbereich zur Gewerbeeinheit Nr. 6, straßenseitig

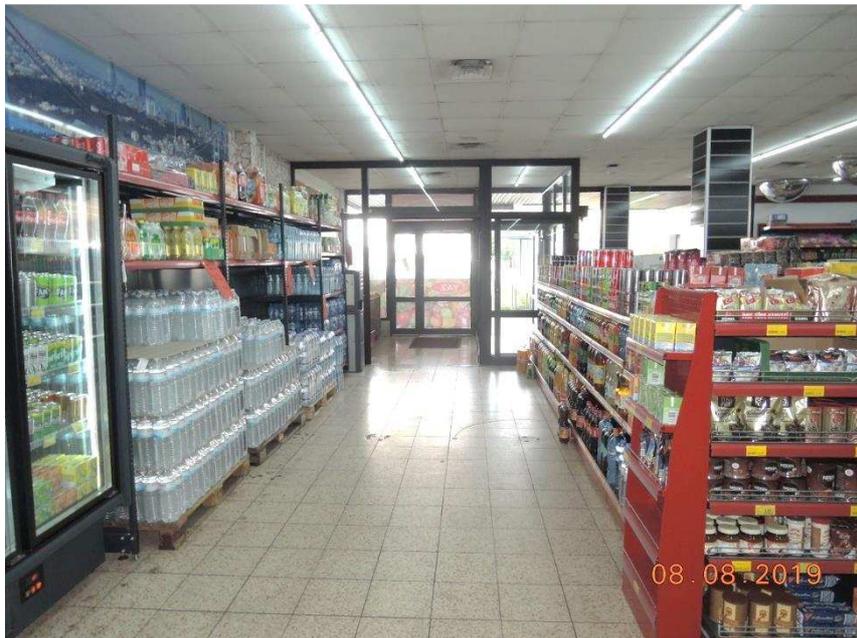


Bild 2: Innenansicht Eingangsbereich Laden

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 6



Bild 3: Innenansicht Fleischtheke, ostseitiger Notausgang



Bild 4: Durchgang zu den Sozialräumen und zum Lager

**Anlage 5: Fotos**

Seite 3 von 6



Bild 5: Durchgang vom Lager zu den Sozialräumen und zum Laden



Bild 6: Lager, Kühlraum

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 6



Bild 7: Lager mit Hinterausgang zum Hof und Parkplätzen



Bild 8: Büroraum straßenseitig

**Anlage 5: Fotos**

Seite 5 von 6



Bild 9: Toilettenräume



Bild 10: Toilettenräume

**Anlage 5: Fotos**

Seite 6 von 6



Bild 11: Straßenansicht aus nordöstlicher Richtung,  
Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich (Parkplätze)

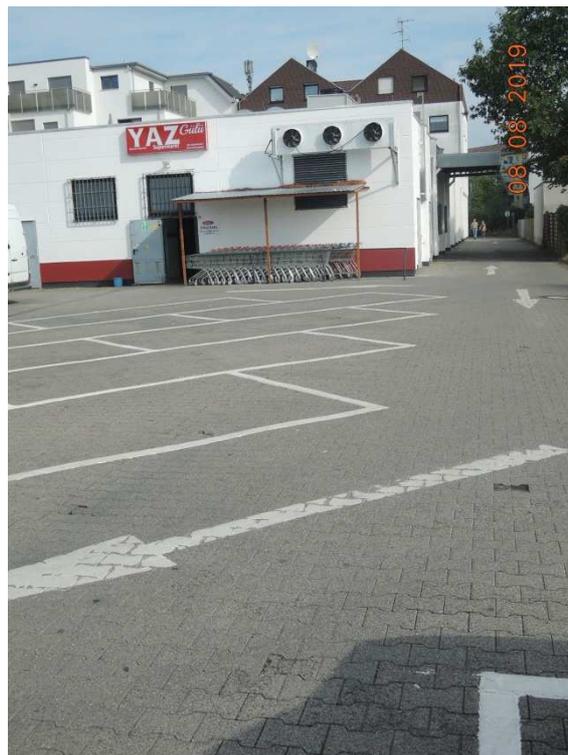


Bild 12: Hofansicht aus südöstlicher Richtung, Hof