

## **EXPOSEE Az.: 7K 13/24**

Amtsgericht:	Amtsgericht Offenbach Kaiserstraße 16 63065 Offenbach am Main
Objekt:	bebautes Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Lage:	Im Heimgarten 10, 63165 Offenbach
Kataster:	Gemarkung: Mühlheim Flur: 2 Flurstück: 663 Grundstücksgröße: 725 m <sup>2</sup>
Gebäudebeschreibung allgemein:	Auf dem Grundstück befinden sich ein Einfamilienhaus und eine Garage.  Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt: Kellergeschoss: Waschraum, Heizraum, Abstellraum, Technikraum, Bad, WC und Flur  Erdgeschoss: Wohnzimmer, Esszimmer, Flur, Küche, Gäste-WC, Windfang, Balkon Fläche: ~ 46,65 m <sup>2</sup>  Dachgeschoss: 3 Zimmer, Flur und Bad Fläche: ~ 37,70 m <sup>2</sup>
Art des Gebäudes:	1-geschossiges Wohnhaus, unterkellert; das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:	ca. 1932-1934 (lt. Angabe des Eigentümers beim Ortstermin)  Einbau Gauben: ca. 1977 (lt. Unterlagen)
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Umfassungswände:	Mauerwerk
Dach:	Satteldach
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Fassadenausführung:	Verputzte Fassaden

Fenster:	Holzfenster (Einfachverglasung) im Erdgeschoss Holzfenster-Isolierverglasung im Dachgeschoss
Sonnenschutz:	Kunststoffrolläden im Dachgeschoss
Wandbehandlung:	Wohnen: verputzt, tapeziert, gestrichen Bad: Fliesen, ansonsten verputzt und gestrichen.
Deckenbehandlung:	Verputzt, tapeziert und gestrichen.
Fußböden:	<u>Kellergeschoss:</u> Diele: Keramikfliesen Kellerraum: Keramikfliesen, Estrich Bad: Keramikfliesen  <u>Erdgeschoss</u> Diele: Keramikfliesen Zimmer: Teppichboden Küche: Teppichboden Gäste-WC: Fliesen  <u>Dachgeschoss</u> Zimmer: Teppichboden Bad: Keramikfliesen Flur: Teppichboden
Sanitäre Installation:	<u>Erdgeschoss</u> Gäste-WC: WC und Waschbecken; einfacher Ausstattungsstandard <u>Dachgeschoss</u> Bad: Wanne, WC und Waschbecken; einfacher Ausstattungsstandard <u>Kellergeschoss</u> Bad: Wanne, Dusche, WC und Doppel- waschbecken Gäste-WC: WC und Waschbecken
Heizung:	Ölheizung
Innentüren:	Holztüren
Haustür:	Holzglastür
Besondere Bauteile:	- Gauben - Balkon im Erdgeschoss
Grundrisslösung:	Die Grundrisse entsprechen den Erfordernissen.
Geschosshöhen:	Die Geschosshöhen sind normal.
Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Einfriedungen und Pflanzen.
Garage:	1-geschossig, nicht unterkellert. Dach: Flachdach, leicht geneigt

## Baulicher Zustand

### Allgemein:

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohnhauses ist sehr schlecht.  
Im gesamten Gebäude bestehen Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstände.

Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig.  
Die Wände und Decken in den Zimmern müssen neu tapeziert und gestrichen werden.  
Die Fußböden in den Räumen müssen erneuert werden.

Technische Leitungen wie Heizung, Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude sind alt und müssen erneuert werden.

Die Heizung muss ausgetauscht werden. Die Heizkörper befinden sich noch im ursprünglichen Zustand und müssen erneuert werden.

Die Elektroinstallationen im Gebäude muss geprüft und ggf. erneuert werden.

Das Bad muss mit allen erforderlichen Anschlüssen komplett neu eingerichtet werden.  
Neueindeckung des Daches mit entsprechender Dämmung ist erforderlich.

Die Fassade muss gedämmt, grundiert und verputzt werden.

Die Fenster in dem Gebäude müssen ausgetauscht werden.

### Bauschäden und Baumängel:

Es sind umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen notwendig.

Es sind Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss an der Außenwand (von innen) ersichtlich.  
Für die Beseitigung der Schäden ist eine eingehende Untersuchung erforderlich.  
Eine fachgerechte Sanierung der schadhaften Flächen ist nach den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen durchzuführen.  
Der Innenputz muss tlw. abgeklopft, entsprechend behandelt und erneut angebracht werden.

An der Fassade sind Putzabblätterungen und Risse zu sehen. Der Putz ist tlw. abgeplatzt.

Es sind Feuchtigkeitsspuren im Sockelbereich ersichtlich. Die Ursache ist nicht bekannt.

Sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig.  
Sanierung der Fassade und gegebenenfalls Aufbringen einer Dämmung ist notwendig.

Der Gitterrost an den Fenstern ist verrostet. Muss abgeschliffen und gestrichen werden.

**Anmerkung:**

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Angaben zu Bauschäden in dieser Verkehrswertermittlung allein auf der Grundlage der Augenscheinnahme beim Ortstermin, ohne differenzierte Bestandsaufnahme und weitergehende Untersuchungen resultieren, da grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist teilweise befriedigend bis teilweise ungenügend. Es besteht ein hoher Unterhaltungsstau.

Energieausweis:

Nicht vorhanden.

Derzeitige Nutzung:

Einfamilienhaus, Wohnen

Das Bewertungsobjekt war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vermietet.

Es besteht folgendes Mietverhältnis:

Mietvertrag: Geschäftsraummietvertrag  
Mietbeginn: 01.07.2020  
Kaltmiete: 700,00 €/Monat  
Mietdauer: Das Mietverhältnis verlängert sich jeweils um ein Jahr, sofern nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

Tag der Ortsbesichtigung:

13.02.2025

Wertermittlungstichtag/  
Qualitätstichtag:

13.02.2025

**Bodenwert:****533.781,00 €****Verkehrswert:****490.000,00 €**

Fotos:

11 Stck.

**Hinweis:** *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.*

**Objekt: Im Heimgarten 10, 63165 Mühlheim**



Straßenansicht



Hofansicht

Hauseingangstür



Feuchtigkeitsschäden, Sockel



Windfang



Feuchtigkeitsschäden, Fassade



Kellerschoss

