



Strunck-Müller & Meinzer

Sachverständigenbüro für die Bewertung von Immobilien

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

Amtsgericht Offenbach
- Zwangsversteigerungsgericht -
Kaiserstraße 18
63065 Offenbach

Marion Strunck

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

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 04.09.2020

AZ.: OF 7K14/20

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 Offenbach Blatt 19082 eingetragenen **38,410/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Geleitsstraße 32 - 34, verbunden mit dem **Sondereigentum** an **den Räumen im 2. Obergeschoss**, im Aufteilungsplan mit **B 2** bezeichnet

**Risikoabschlag wegen
fehlender Innenbesichtigung
mit 10.000 €
wertmindernd berücksichtigt**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag 07.08.2020 ermittelt mit rd.

180.000 €

1 Grund- und Bodenbeschreibung

1.1 Lage

1.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtzentrum, alle Einrichtungen des täglichen Bedarfes in fußläufiger Entfernung
	gute innerstädtische Wohnlage, gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen geschlossene, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Flugverkehr, Straßenverkehr)
Topografie:	eben

1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 30 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 45 m
	<u>Bemerkungen:</u> leicht trapezförmige Grundstücksform

1.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße Straße mit mäßigem Verkehr, Einbahnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten Parkplätze wenige vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Fernwärme, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.03.2020 des Regierungspräsidiums Darmstadt Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt bestehen nach dem Inhalt der Altflächendatei Hessen keine Eintragungen.
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 09.03.2020 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach Blatt 19082 folgende Eintragungen:

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformator- und Versorgungsleitungsrecht, Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen); befristet; für Energieversorgung Offenbach AG (Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Schalt- und Transformatorstation für die Dauer des Strombezuges und zehn Jahre darüber hinaus)
für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant
- Veräußerungsverbot
- Zwangsversteigerungsvermerk

Sowohl das Veräußerungsverbot als auch der Zwangsversteigerungsvermerk werden nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Beide Eintragungen sind nicht wertrelevant.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Es besteht eine Stellplatzsatzung sowie eine Satzung zum Schutz der Grünbestände in der Stadt Offenbach.

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

1.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Kanal- und Erschließungsbeiträge für das Grundstück sind bezahlt. Später noch anfallende Beiträge (z. B. Straßenausbaubeitrag für Beleuchtung, Gehwege, Straßenentwässerung oder Fahrbahnerneuerung) auf öffentlich-rechtliche Baumaßnahmen sind hiermit nicht ausgeschlossen. Es bestehen derzeit jedoch keine konkreten Ausbau-Absichten.

1.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Räume stehen vermutlich leer.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn-, Büro- und Geschäftshaus

2.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zweiseitig angebautes, viergeschossiges Wohn- Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage, unterkellert (17 Wohnungen, 3 Läden, 2 Büros und Tiefgarage mit 21 PKW-Stellplätzen)
Baujahr:	1983
Modernisierung:	Fenster im Bewertungsobjekt Baujahr 2013
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt. Primärenergiebedarf: 142 kWh / (m ² * a) Endenergiebedarf: 109 kWh / (m ² * a)
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

2.1.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Keller- und Versorgungsräume

Erdgeschoss:

3 Gewerbeeinheiten (Läden)

1. Obergeschoss:

1 Gewerbeeinheit (Büro)

5 Wohneinheiten

2. Obergeschoss:

1 Gewerbeeinheit (Büro)

5 Wohneinheiten

3. Obergeschoss:

5 Wohneinheiten

Dachgeschoss:

2 Wohneinheiten

2.1.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bauzeittypische, mittlere Ausstattung Türöffner, Gegensprechanlage, Satellitenantenne

Heizung:	Zentralheizung (Nah-/Fernwärme) Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Erker, Balkone, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Aus den Protokollen früherer Eigentümerversammlungen geht hervor, dass aufgrund des Schadensverlaufes in den Jahren 2010 bis 2014 die Prämie für die Gebäudeversicherung drastisch erhöht wurde. Nach Aussage der Hausverwaltung handelte es sich bei den Schäden um Wasserschäden: Rohrbrüche an Stich-, Abfluss- und Steigleitungen).
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist weitgehend baujahresgemäß.

2.2 Nebengebäude

2.2.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Garage (Tiefgarage)

2.3 Außenanlagen

2.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, privater Kinderspielplatz, Standplatz für Mülltonnen

2.4 Sondereigentum an den Räumen im 2. Obergeschoss

2.4.1 Vorbemerkung

Da das Teileigentum aktuell nicht von innen besichtigt werden konnte, bezieht sich die **Ausstattungsbeschreibung innerhalb des Teileigentums auf die Innenbesichtigung vom Oktober 2016** (im Rahmen der vom Amtsgericht Offenbach 2016 in Auftrag gegebenen Verkehrswertermittlung). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen (Ausbau-)Zustand bzw. die Raumausstattung des Teileigentums zum Bewertungsstichtag übernommen werden kann.

2.4.2 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an den Räumen im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit B 2 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt rd. 60 m ² und wurde den Plänen der Teilungserklärung entnommen; sie wurde lediglich auf Plausibilität überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Gewerbeeinheit hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer (seinerzeit in 2 Zimmer unterteilt), 1 Küche, Nutzungsspezifische WCs (Damen- und Herrentoilette)
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig für Büro, vom Grundriss auch als Wohnung nutzbar
Besonnung/Belichtung:	ausreichend; rückwärtige Fenster Glasbausteine, angrenzend an Terrasse der Wohneinheit Nr. 8a

2.4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Teppichboden Nassbereiche mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Wandputz mit Tapeten (Raufasertapeten), Nassbereiche mit Fliesen bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Raufasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (2013 modernisiert), Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Marmor, außen aus Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Metalltür (Stahl) <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz, Holzzargen, Türgriffe aus Metall
sanitäre Installation:	<u>WC:</u> 2 Stand-WCs mit Spülkasten, 1 Waschbecken durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte

2.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Erker
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Dem Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.11.2019 ist unter TOP 4 – Verschiedenes zu entnehmen, dass die Gebäudeversicherungsprämie aufgrund von Wasserschäden (Rohrbrüche an Stich-, Abfluss- und Steigleitungen) Mitte der 2010er Jahre massiv erhöht worden war. Die Prämie konnte jedoch seit 01.01.2019 auf rund 15.000 € bzw. ab 2020 auf rund 8.900 € reduziert werden konnte. Den Eigentümern wurde seinerzeit empfohlen, im Hinblick auf mögliche Schadensminimierung bei anstehenden Renovierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Sondereigentum die Erneuerung der Stichleitungen vorzunehmen und in Abstimmung mit dem Verwalter auch die Steigleitungen durch die WEG erneuern zu lassen. Bei einer früheren Eigentümerversammlung wurde beschlossen, im Rahmen von Badezimmer- oder Küchensanierungen im Sondereigentum bzw. aufgrund von Wasserschäden geöffneten Versorgungsschächten im Sondereigentum die zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Steigleitungen zu erneuern. Die Wohnungseigentümerversammlung hatte weiterhin beschlossen, im Zuge von Reparaturen von Wasserschäden oder von Sanierungsarbeiten durch den Sondereigentümer zeitgleich in den jeweiligen Versorgungsschächten neue Steigleitungen abschnittsweise einzubauen und die Kosten der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der aktuelle Zustand des Sondereigentums kann nicht beurteilt werden; Modernisierungsbedarf bestand 2016 wegen überalterter Bodenbeläge (Teppichboden).

2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es bestehen keine Sondernutzungsrechte. Die Stellplätze sind durch Gebrauchsregelungen zugeordnet. Die Tiefgarage des Gebäudes mit 21 Kfz-Stellplätzen ist gemeinschaftliches Eigentum. Die Gemeinschaftsordnung regelt in § 4, dass die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage und auf dem nicht bebauten Grundstücksteil dem einzelnen Wohnungs- bzw. Teileigentümer durch den Verwalter schuldrechtlich zu alleinigen Nutzung zugewiesen werden. Gemäß Schreiben der Hausverwaltung vom 10.10.2016 ist dem Sondereigentum der Kfz-Stellplatz Nr. 19 in der Tiefgarage zugewiesen - inwieweit Plätze ggfs. getauscht wurden ist der Hausverwaltung nicht bekannt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

Die Gemeinschaftsordnung regelt in § 2, dass alles Glas innerhalb der Sondereigentumseinheiten zum Sondereigentum gehören.

Ansonsten keine.

Instandhaltungsrücklage:

Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2018 beträgt 34.275,64 €. Dem zu bewertenden Teileigentum sind 1.316,69 € zuzuordnen (entspricht rund 22 €/m² Nutzfläche). Sie ist somit im üblichen Rahmen gebildet.

Die Hauseigentümersammlungen 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 Zustand.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **189.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 38,410/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-, Büro- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Geleitsstraße 32 – 34, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. B 2 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	19082	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach	1	275/4

wird zum Wertermittlungstichtag 07.08.2020 mit rd.

180.000 €

in Worten: einhundertachtzigtausend 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 Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 04. September 2020



Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

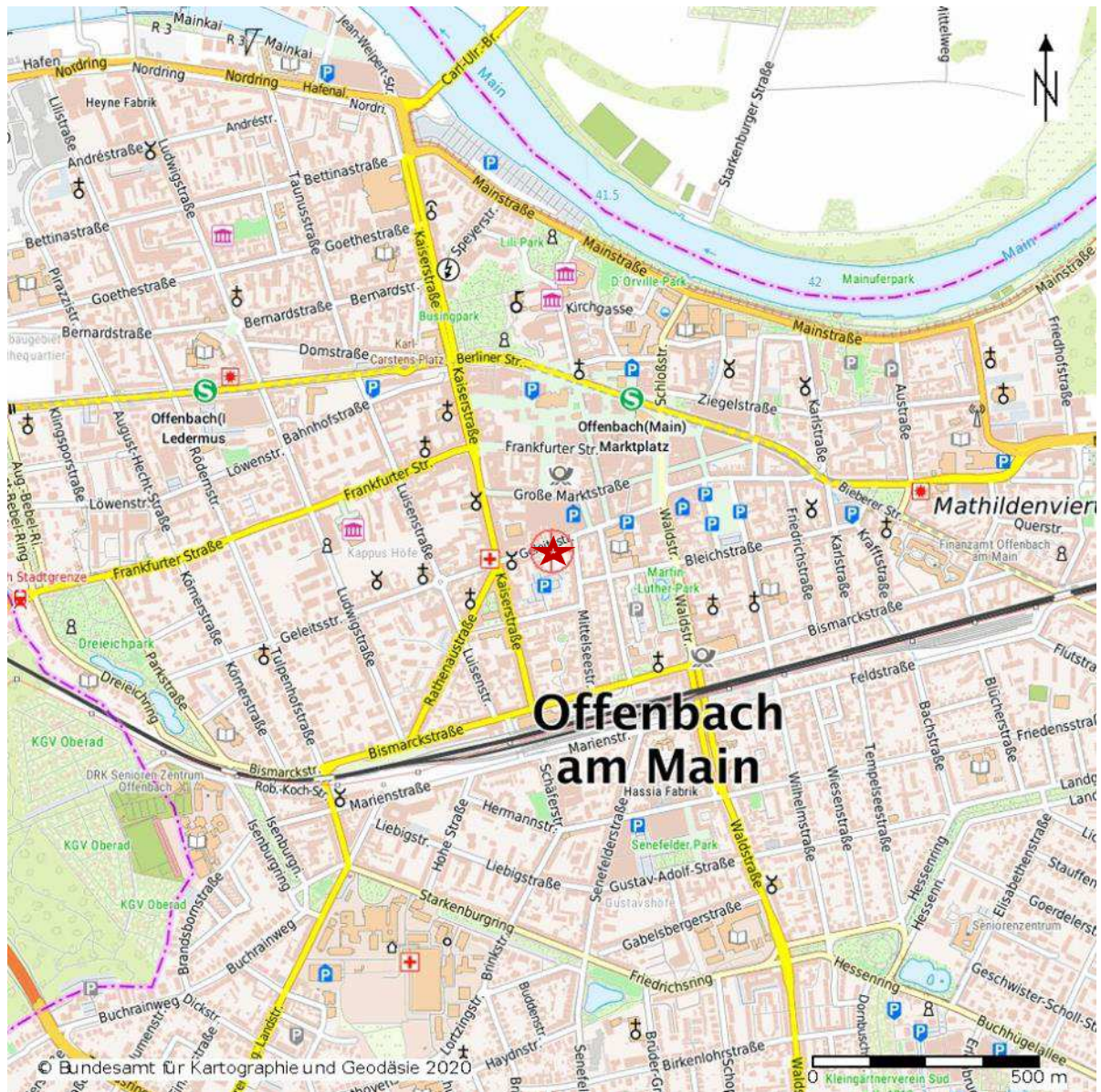
Seite 1 von 1



(lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

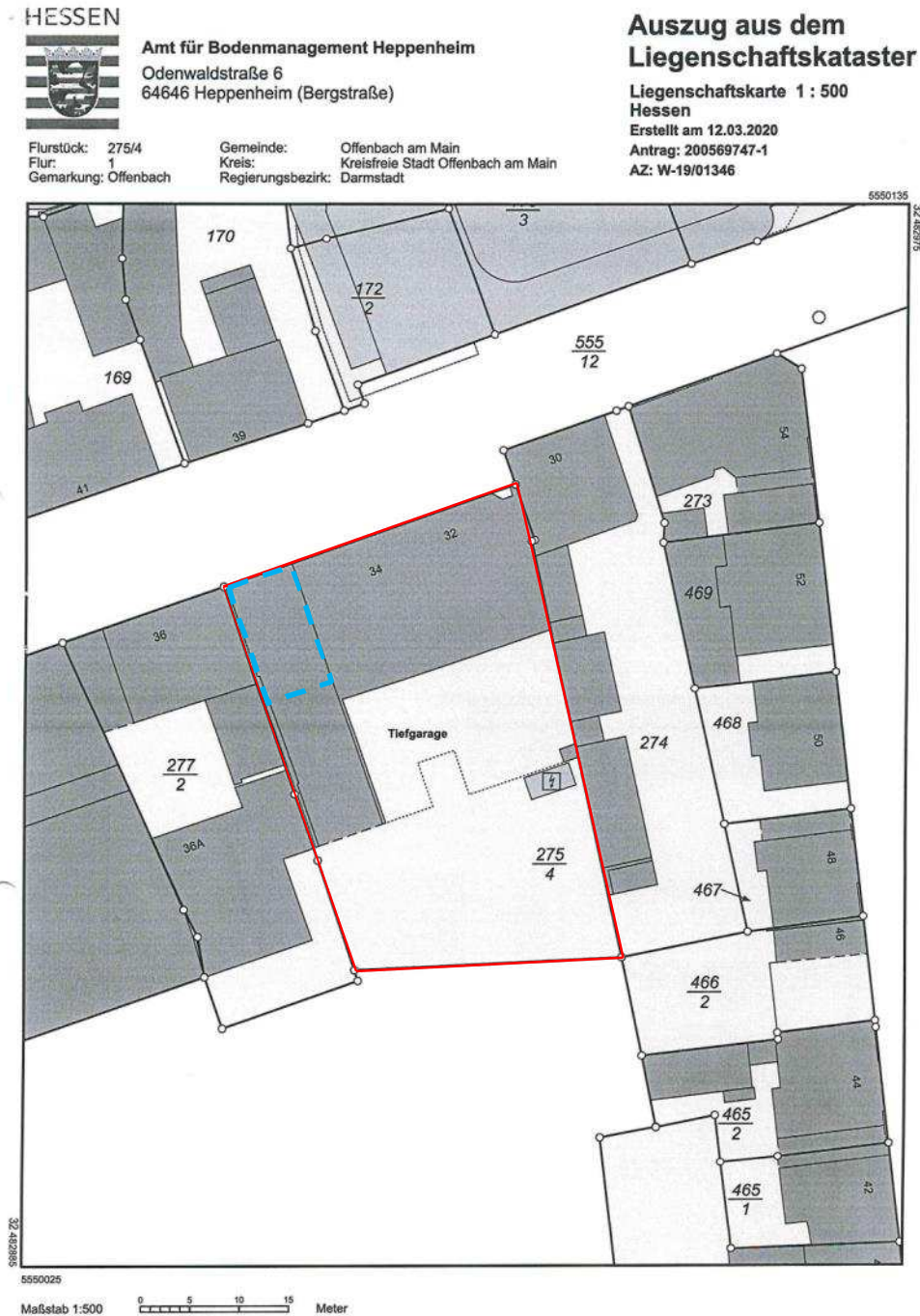
Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Grundstücksplan

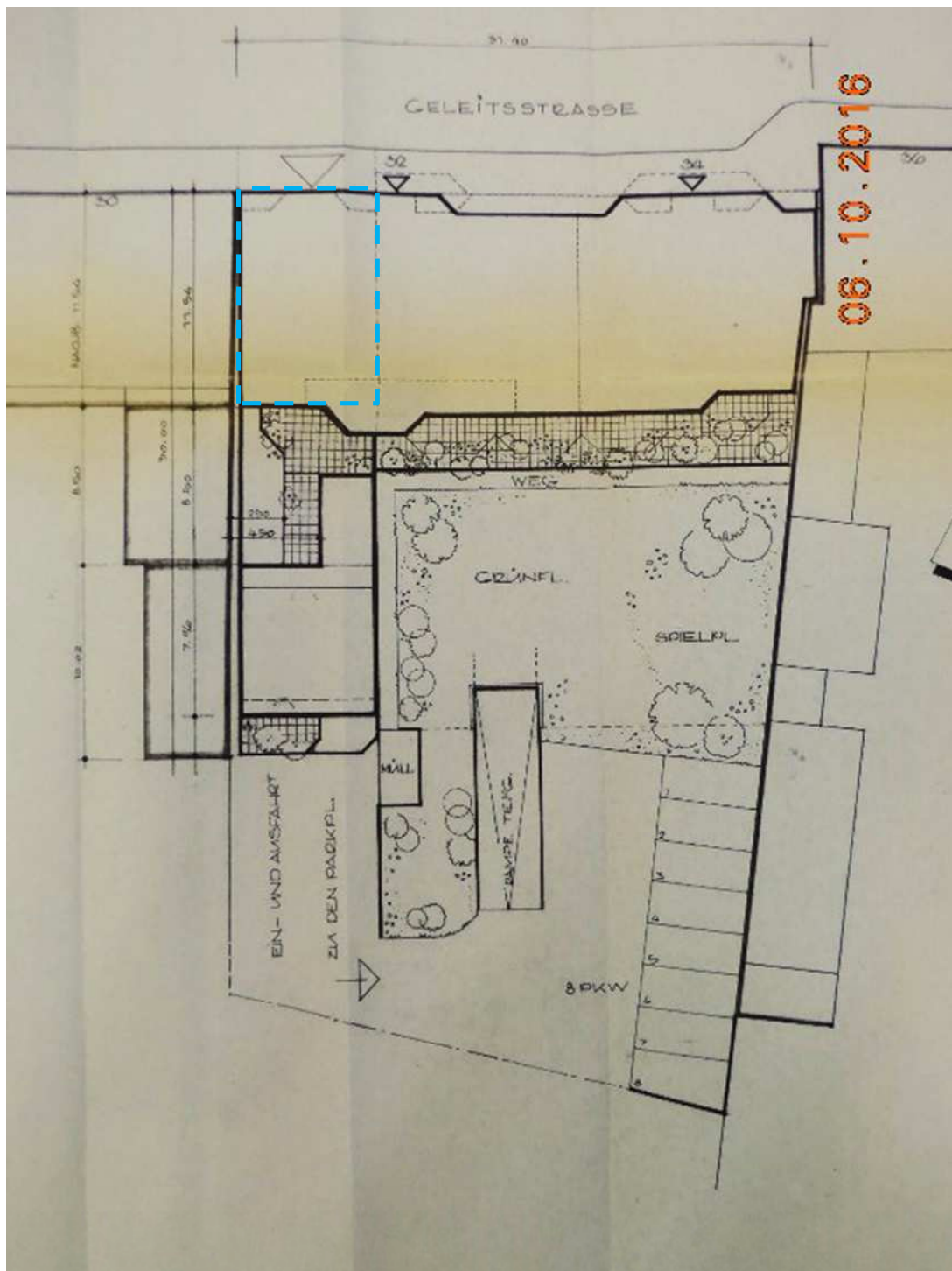
Seite 1 von 2



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
 §18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
 Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Karte 1: Lageplan (aus Gerichtsakte) mit ungefährender Lage des Teileigentums

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte und Grundstücksplan
Seite 2 von 2



Karte 2: Grundstücksplan (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 2

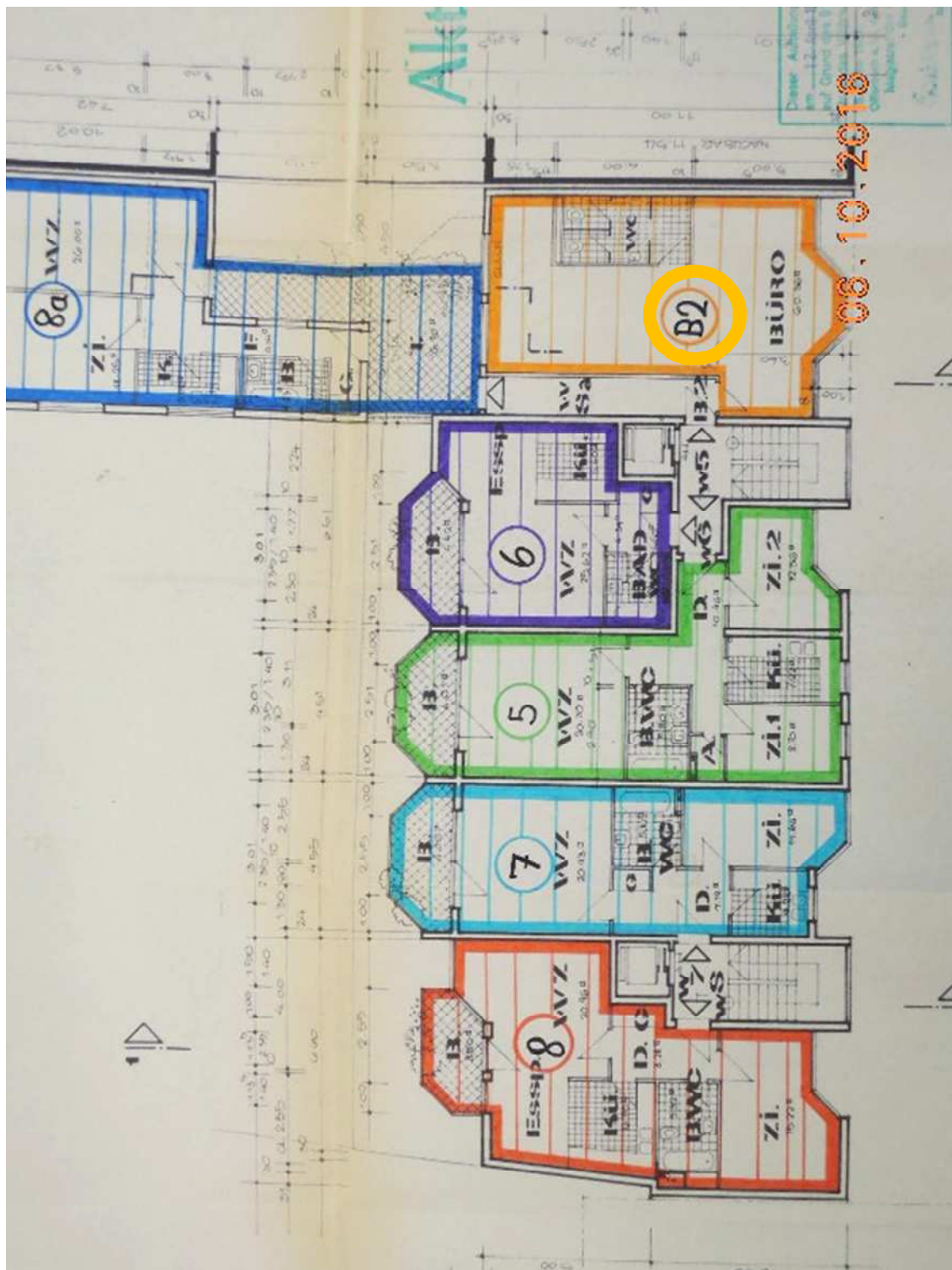


Abb. 1: Grundrissplan 2. Obergeschoss (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 4: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 2

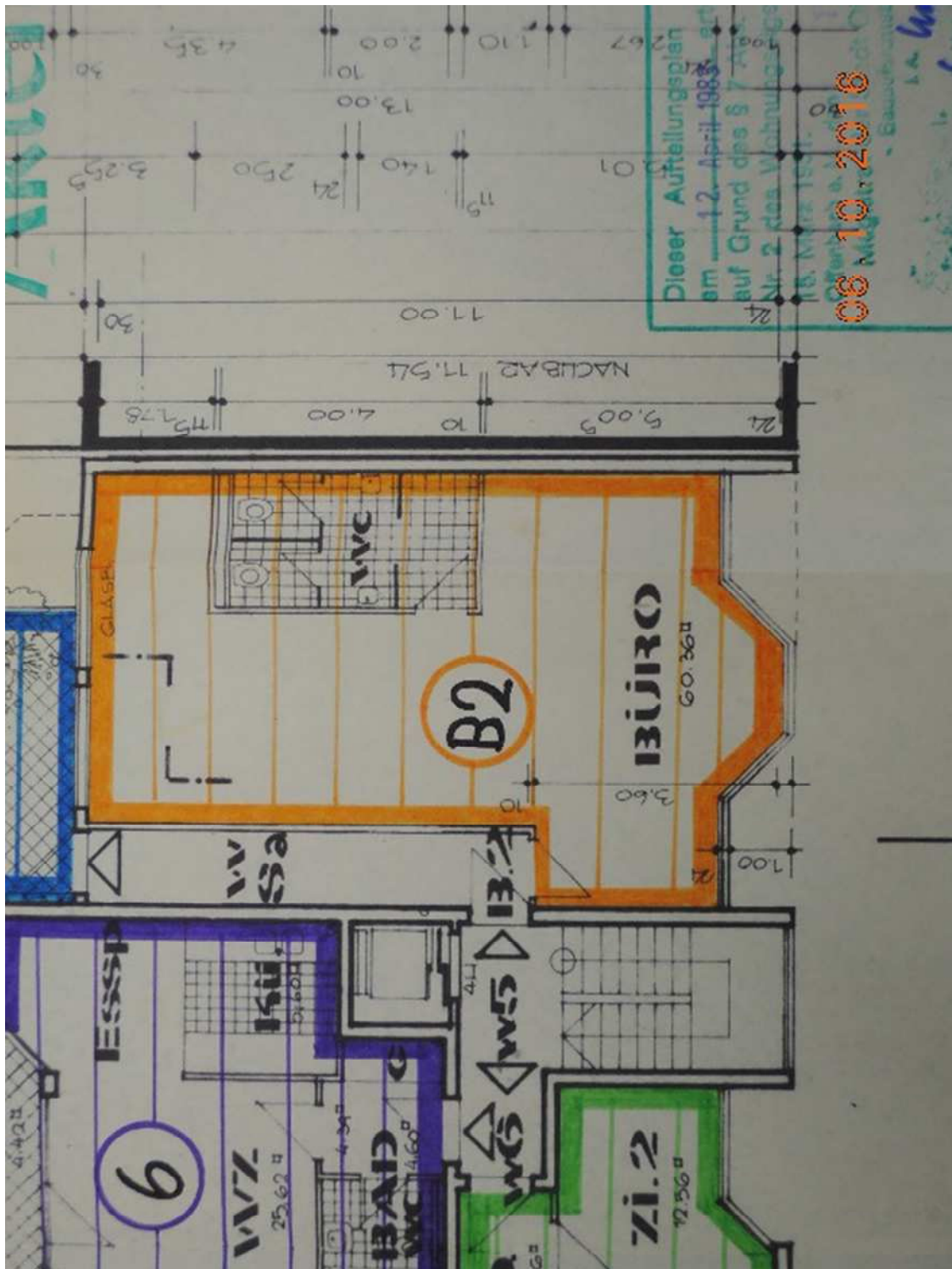


Abb. 2: Grundrissplan der Gewerbeinheit B 2 (aus Aufteilungsplan der Teilungserklärung)

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang und Treppenhaus

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Eingangsbereich (innen) Gewerbeeinheit (Foto von 2016)



Bild 4: Zimmer straßenseitig (Foto von 2016)

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Durchgang und WCs bzw. Küche (Foto von 2016)



Bild 6: Toiletten (Foto von 2016)

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Toiletten (Foto von 2016)



Bild 8: Tee-Küche (Foto von 2016)

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Zimmer (innenhofseitig) (Foto von 2016)



Bild 10: Rückansicht des Gebäudes mit Einfahrtsrampe zur Tiefgarage