

Exposé zum Verkehrswertgutachten (gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:	Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garage Walpertswiesenweg 37 63073 Offenbach am Main
Wertermittlungstichtag:	04.07.2023
Ortsbesichtigung:	04.07.2023
Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach
Gerichtszeichen:	Az.: 7 K 15/22
Report-Nr.	2023-07-04
Erstelldatum:	24.07.2023



Verkehrswert Reihenmittelhaus: 565.000,- €
Verkehrswert Garage: 16.000,- €

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Reihenmittelhaus (RMH) mit Einliegerwohnung und Garage
Aktenzeichen	7 K 15/22
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	Walpertswiesenweg 37, 63073 Offenbach am Main
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Grundbuch von Bieber, Blatt 6998
Gemarkung Bieber	Lfd. Nr. 1, Flur 13, Flurstück 347/1 Lfd. Nr. 2, Flur 13, Flurstück 368
Tag der Ortsbesichtigung	04.07.2023
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	04.07.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	Flurstück 347/1: 210 m ² (Wohnhausgrundstück) Flurstück 368: 18 m ² (Garagengrundstück)
Baujahr RMH	1980
Gesamtnutzungsdauer RMH	70 Jahre
Restnutzungsdauer RMH	27 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Normalherstellungskosten RMH rd.	1.175 €/m ² BGF
Alterswertminderung RMH rd.	61,4 %
Brutto-Grundfläche (BGF Wohnhaus)	256 m ²
Wohnfläche ges. rd.	153 m ²
Mietansatz RMH (Nettokaltmiete § 558 BGB)	1.800 €/Monat
Mietvertrag	Ein Mietvertrag liegt nicht vor (Mietansatz bei üblicher fiktiver Vermietung)
Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)	1,0 %
Sachwertfaktor (§ 21 ImmoWertV)	1,94
Baulicher Zustand	Befriedigend
Aktuelle Nutzung	Eigengenutzt
Ergebnisse	
Sachwert	565.000,- €
Ertragswert	551.000,- €
Verkehrswert Reihenmittelhaus	565.000,- €
Verkehrswert Einzelgarage	16.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in Offenbach am Main (Ortsteil Waldhof/Bieber) handelt es sich um ein Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und Garage auf einem separaten Grundstück. Es handelt sich in Offenbach um eine mittlere bis gute Wohnlage. Auf der Grundlage der Feststellungen beim Ortstermin und dem überwiegend baujahrestypischen Ausbauzustand genügt das Wohnhaus mittleren Wohnansprüchen.

Baubestand auf dem Grundstück: Flurstück 347/1: Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus).
Flurstück 368: Einzel-/Fertigarage.

Besonderheit: Das Garagengrundstück, als eigenständiges (im Grundbuch unter einer eigenen laufenden Nummer gebucht) Grundstück, liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohnhaus in rd. 20 m fußläufiger Entfernung.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Kreisfreie Stadt: Offenbach am Main

Ort und Einwohnerzahl: Offenbach am Main rd. 131.300 Einwohner.
Das Grundstück liegt im Stadtteil Waldhof (Bieber), östlich der Innenstadt.

In Offenbach am Main ist eine überdurchschnittlich positive Bevölkerungsentwicklung seit 2011 feststellbar.

„Offenbach am Main ist die fünftgrößte hessische Stadt und eines von zehn Oberzentren in Hessen. Die kreisfreie Stadt liegt im Rhein-Main-Gebiet und grenzt direkt an die Nachbarstadt Frankfurt am Main, mit welcher ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet gebildet wurde (Quelle: Auszug Wikipedia).“

Definition Oberzentren (Auszug aus dem Regionalplan)
Oberzentren sind Großstädte mit möglichst 100.000 Einwohnern im städtebaulich zusammenhängenden Bereich oder auch Städte mit im Ansatz großstädtischem Charakter. Weitere Einstufungskriterien sind das Vorhandensein von Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs in den Bereichen Kultur und Bildung, Soziales und Sport, Verkehr, Verwaltung und Gerichte.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen ca. 26 km entfernt
Bahnhof: Haltestelle der Rodgaubahn (S-Bahn) in rd. 1,5 km Entfernung.
Bus: Gute Verbindungen ins Rhein-Main Gebiet; Haltestelle in fußläufiger Entfernung.

Autobahnauffahrt: Auf die A3 ca. 7 km entfernt

Nahe gelegene Zentren: Offenbach am Main Mitte ca. 6 km
Frankfurt am Main ca. 14 km

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Ortsteil Waldhof, östlich der Innenstadt. Die Lage des Grundstücks grenzt nördlich an die 4-spurig ausgebaute Bundesstraße 448.

Wohnlage: Mittlere bis gute Wohnlage.

Ausrichtung: Süden

Foto 1

Vorderansicht Nordost
vom Erschließungsweg



Foto 2

Rückansicht Süd vom
Garten



Foto 3

Ansicht Einzelgarage



Foto 4

Blick in den Walperts-
wiesenweg mit Kenn-
zeichnung des RMH