

# EXPOSÉ

zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Offenbach, Blatt 23499 eingetragenen **30,14/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63069 Offenbach, Lauterbornweg 60, 62, Dietzenbacher Straße 121, 123, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst Kellerraum sowie dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz in der Sammelgarage im Aufteilungsplan mit als SNR PKW 9 bezeichnet.**



Der Verkehrswert des unbelasteten 30,14/1.000 Miteigentumsanteils wurde zum Stichtag 02.04.2025 ermittelt mit rd.

**256.000,00€**

---

## Allgemeines zum Objekt:

|                            |                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus (Wohnanlage)                                  |
| Objektadresse:             | Lauterbornweg 60, 62, Dietzenbacher Straße 121, 123<br>63069 Offenbach                   |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Offenbach, Blatt 23499, lfd. Nr. 1                                         |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Offenbach, Flur 12, Flurstück 50/24, zu bewertende Fläche 1.985 m <sup>2</sup> |
| Objektlage:                |                                                                                          |
| Bundesland:                | Hessen                                                                                   |
| Kreis:                     | Stadt Offenbach                                                                          |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ort und Einwohnerzahl:                                                         | Offenbach (ca. 135.000 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen:                                      | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Offenbach a.M. (Zentrum, ca. 3,5 km entfernt)<br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Wiesbaden (ca. 50 km)<br><u>Bundesstraßen:</u><br>B43 (ca. 1,5 km)<br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>Offenbach-Taunusring A661 (ca. 3,5 km)<br><u>Bahnhof:</u><br>Offenbach, Hbf (ca. 3,5 km)<br><u>Flughafen:</u><br>Frankfurt, Rhein-Main-Flughafen (ca. 20 km) |
| innerörtliche Lage:                                                            | Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3,5 km.<br>Geschäfte des täglichen Bedarfs in 1,0-1,5km Entfernung;<br>Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;<br>öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;<br>Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,5 km entfernt;<br>gute Wohnlage                                                                     |
| Art der Bebauung und Nutzungen in<br>der Straße und im Ortsteil:               | überwiegend wohnbauliche Nutzungen;<br>überwiegend offene, 2-4geschossige Bauweise                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Beeinträchtigungen:                                                            | normal (ortsüblich) durch Flugverkehr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Topografie:                                                                    | eben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Grundstück:</b><br>Gestalt und Form:                                        | <u>Straßenfront:</u><br>ca. 145 m;<br><br><u>mittlere Tiefe:</u><br>ca. 50 m;<br><br><u>Grundstücksgröße:</u><br>insgesamt 1.985m <sup>2</sup> ;<br><br><u>Bemerkungen:</u><br>unregelmäßige Grundstücksform;<br>Eckgrundstück                                                                                                                                                      |
| <b>Privatrechtliche Situation:</b><br>grundbuchlich gesicherte<br>Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter<br>Grundbuchauszug vom 02.05.2025 vor.<br>Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs<br>von Offenbach, Blatt 23499 keine wertbeeinflussenden<br>Eintragungen.<br><br>Es gibt ein begünstigendes Wegerecht an einem                                                                                                         |

Nachbargrundstück OF, Fl. 12, Flst.50/22.

**Öffentlich-rechtliche Situation:**

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem  
Baulastenverzeichnis vom 11.07.2024 vor.  
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- begünstigende Baulast auf Offenbach, Flur 12, Flurstück  
50/30:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet  
jederzeit und ungehindert die Zu- und Abfahrt zu den auf  
dem Grundstück daselbst

Nr. 50/23 (Lauterbornweg),

Nr. 50/28 (Lauterbornweg),

Nr. 50/20 (Lauterbornweg 52, 52A, 54, 54A)

Nr. 50/19 (Lauterbornweg 56, 56A, 58)

Nr. 50/24 (Lauterbornweg 60, 62, Dietzenbacher Straße)  
geplanten und ausgeführten baulichen Anlagen  
(gemäß Baulastplan)

- begünstigende Baulast auf Offenbach, Flur 12,  
Flurstücken 50/19, 50/20, 50/23 und 50/28:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke verpflichten  
sich, gemäß den Eintragungen im Lageplan vom  
10.12.1996, neunzehn Stellplätze zu errichten. Die  
Stellplätze 1-14 werden jederzeit und ungehindert  
einschließlich der Zu- und Abfahrt zugunsten des  
Grundstücks daselbst

Nr. 50/24 (Lauterbornweg 60, 62, Dietzenbacher  
Straße 121, 123)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 22.07.2024 ist das  
Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als  
altlastverdächtige Fläche aufgeführt. Auf dem  
Bewertungsgrundstück wurde aufgrund von geringen  
Schadstoffgehalten im Oberboden bisher kein  
Sanierungsbedarf gesehen. Bei Bodeneingriffen in tiefere  
Bereiche muss jedoch damit gerechnet werden, dass  
stärker belastetes Bodenmaterial freigelegt wird. Bei  
Baumaßnahmen werden daher zusätzliche  
Nebenbestimmungen erforderlich, um Gefährdungen, die  
während der Baumaßnahme oder der umgenutzten  
Fläche von der Altablagerung ausgehen können, zu  
unterbinden (gemäß Altlastenauskunft).

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts  
hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag  
und werden nicht vorgenommen. Diesbezügliche  
Umstände sind ggf. gesondert zu bewerten.

In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als  
altlastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der

Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im  
Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein  
rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die  
Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34  
BauGB zu beurteilen.

### **Gebäudebeschreibung:**

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (Wohnanlage);  
dreigeschossig;  
unterkellert (mit Kellerteilausbau);  
ausgebautes Dachgeschoss;  
freistehend

Baujahr:

1994 (gemäß Bauakte)

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

Konstruktionsart:

Massivbau

Umfassungswände:

Ziegelmauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

gepflegt, dem Baujahr entsprechend;

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Naturstein

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt,  
Hauseingang gepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten

Dachform:

Mansardwalmdach

Dacheindeckung:

Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### **Nutzungseinheiten:**

Kellergeschoss:

Kellerabstellräume, Waschküche, Trockenraum, Fahrradabstellraum, Heizungsraum

EG – 4. OG:

je Geschoss 4 Wohnungen

**Wohnungseigentum:**

Lage des Sondereigentums im  
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG links hinten im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet nebst Kellerraum.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen 65,58 m<sup>2</sup>.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

1 Wohn-/Esszimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad/WC, 1 Gäste-WC, 1 Balkon, 1 Kellerraum, 1 Abstellraum, 1 Schlafzimmer;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohnzimmer/Esszimmer rd. 31,5 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 11 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Küche rd. 8 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Diele rd. 5,5 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Bad/WC rd. 5 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Gäste-WC rd. 1,5 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Balkon rd. 4 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen
- Abstellraum rd. 1 m<sup>2</sup> straßenseitig gelegen

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

Vermietungssituation:

Das Objekt (Wohnung) ist derzeit vermietet.

**Raumausstattungen und Ausbaurzustand:**

Das Wohnungseigentum konnte nicht besichtigt werden. Eine Beschreibung kann deshalb nicht erfolgen.

**Allgemeine Hinweise:**

Dieses Exposé ist nur eine kurze Beschreibung des Objektes und hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für detailliertere Informationen und die Beschreibung der Wertermittlung selbst ist das Gutachten einzusehen.

**Anlagen:**

- 1: Fotos
- 2: Grundriss der Wohnung / Stellplatzübersicht
- 3: Wohn- und Nutzflächenberechnung

## Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 2



Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Seitenansicht des Bewertungsobjekts



Rückansicht des Bewertungsobjekts

## Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 2



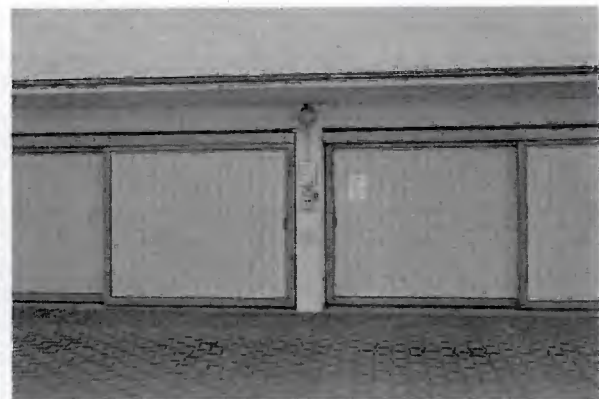
Rückansicht des Bewertungsobjekts



Ansicht des Hauseingangsbereichs



Ansicht der Garagenstellplätze



Ansicht der Garagenstellplätze

## Anlage 02: Grundriss der Wohnung, Stellplatzübersicht

Seite 1 von 2

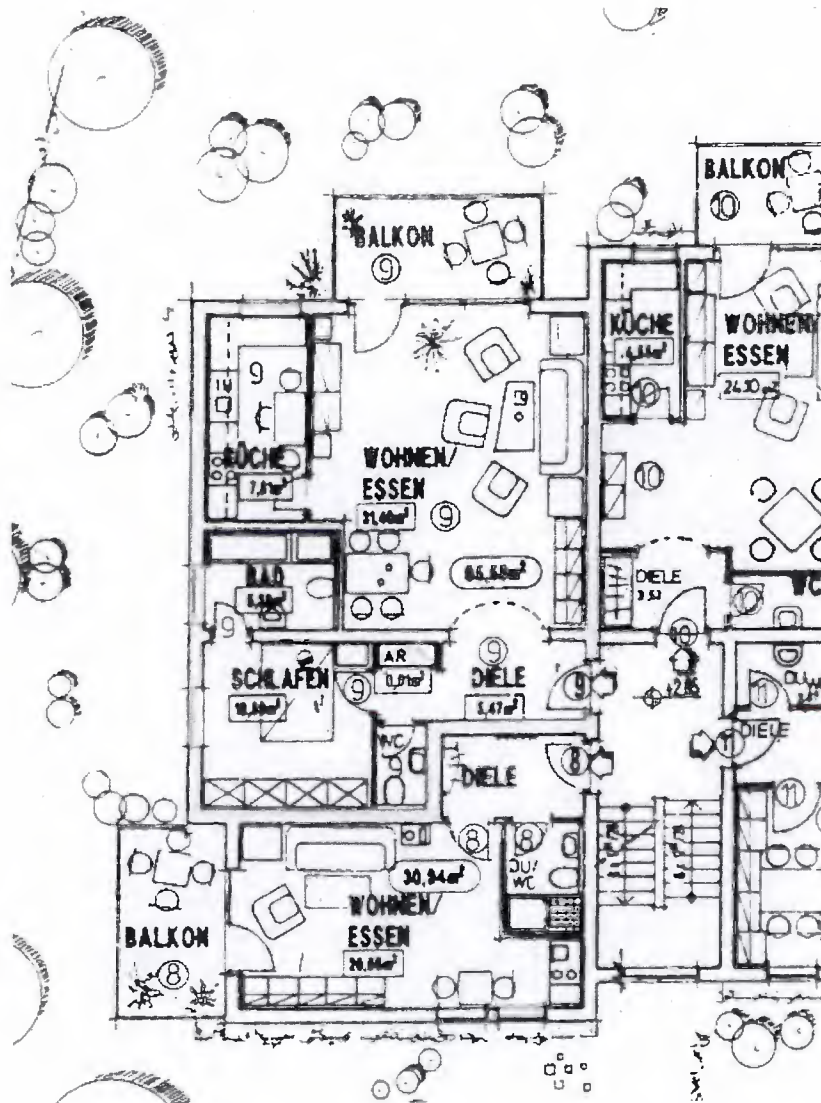


Abb. 1: Grundriss Wohnung 9

## Anlage 02: Grundriss der Wohnung, Stellplatzübersicht

Seite 2 von 2

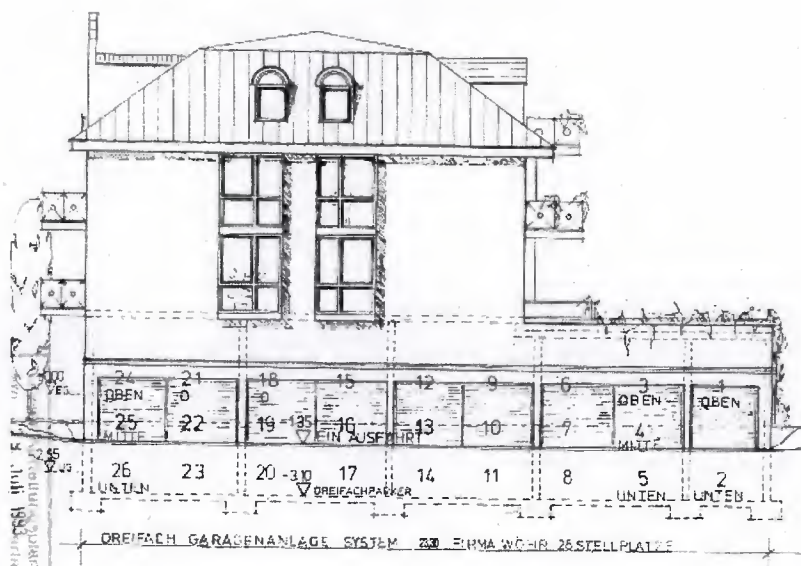


Abb. 2: Stellplatzübersicht

# Anlage 03: Wohn- und Nutzflächenberechnungen Seite 1 von 1

WOHNUNG NR: 9

1: OBERGESCHOSS

|          |       |      |      |      |                      |                      |
|----------|-------|------|------|------|----------------------|----------------------|
| Wohnen   | 5,405 | x    | 6,01 | =    | 32,48 m <sup>2</sup> |                      |
|          | ./.   | 0,75 | x    | 2,05 | =                    | 1,54 m <sup>2</sup>  |
|          | +     | 1,90 | x    | 0,74 | =                    | 0,46 m <sup>2</sup>  |
|          |       |      |      |      |                      | 31,40 m <sup>2</sup> |
| Schlafen | 3,26  | x    | 3,34 | =    |                      | 10,89 m <sup>2</sup> |
| Küche    | 3,885 | x    | 2,01 | =    |                      | 7,81 m <sup>2</sup>  |
| Bad      | 1,95  | x    | 2,76 | =    |                      | 5,38 m <sup>2</sup>  |
| WC       | 1,01  | x    | 1,62 | =    |                      | 1,64 m <sup>2</sup>  |
| Diele    | 2,76  | x    | 1,51 | =    | 4,17 m <sup>2</sup>  |                      |
|          | +     | 1,00 | x    | 1,30 | =                    | 1,30 m <sup>2</sup>  |
|          |       |      |      |      |                      | 5,47 m <sup>2</sup>  |
| A.S.     | 1,30  | x    | 0,70 | =    |                      | 0,91 m <sup>2</sup>  |
|          |       |      |      |      |                      | 63,50 m <sup>2</sup> |
|          |       |      |      |      |                      | 1,91 m <sup>2</sup>  |
| ./.      | 39    |      |      |      |                      | 61,59 m <sup>2</sup> |
| + Balkon | 3,99  | x    | 2,00 | =    |                      | 3,99 m <sup>2</sup>  |
|          |       |      |      |      |                      | 65,58 m <sup>2</sup> |

Wohnflächenberechnung (Auszug)