

EXPOSÉ

zum Gutachten
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
im Teileigentumsgrundbuch von Dietzenbach, Blatt 9773 eingetragenen **18/100.000**
Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 63128
Dietzenbach, Michelstädter Weg 1, ..., **verbunden mit dem Sondereigentum an einem**
Garagenstellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 81 bezeichnet



Der Verkehrswert des unbelasteten Teileigentums (Garagenstellplatz)
wurde zum Stichtag 19.07.2024 ermittelt mit rd.

7.530 €.

Allgemeines zum Objekt:

Art des Bewertungsobjekts:

Teileigentum in einem Mehrfamilienwohnhaus
(Garagenstellplatz)

Objektadresse:

Michelstädter Weg 1, ..., 63128 Dietzenbach

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Dietzenbach, Blatt 9773, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/5, zu
bewertende Fläche 510 m²;
Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/6, zu
bewertende Fläche 633 m²;
Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/7, zu
bewertende Fläche 11.082 m²;
Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/8, zu
bewertende Fläche 121 m²;
Gemarkung Dietzenbach, Flur 11, Flurstück 370/9, zu
bewertende Fläche 197 m²
(ges. 12.543m²)

Objektlage:

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Dietzenbach (ca. 35.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt a.M. (ca. 15 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B459 (ca. 0,5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Dreieich (661), AS Obertshausen (A3) (ca. 7/8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> S-Bahn-Haltestelle Mitte (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt a.M. (Rhein-Main-Flughafen) (ca. 25 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend mehrgeschossige Bauweise; Wohnanlage
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben
Grundstück:	
Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 12.543m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

Privatrechtliche Situation:

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.05.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Dietzenbach, Blatt 9773 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Eine Baulastenauskunft liegt nicht vor. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. 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 trifft der Bebauungsplan (8JC – Zwischen Frankfurter Straße und Bahn) folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
VI-XIII = 6-13 Vollgeschosse (max.);
GFZ = 1,5 (Geschossflächenzahl);
g = geschlossene Bauweise

Gebäudebeschreibung:

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus (Wohnanlage);
6-13-geschossig;
unterkellert;
Flachdach;
tlw. überdachte Stellplätze (offene TG)

Baujahr:

1970 (gemäß Bauakte)

Modernisierung:

teilweise renoviert und modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung)

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

Wohnungseigentum:

Lage des Sondereigentums im
Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an einem Garagenstellplatz
(überdachter Außenstellplatz) im Aufteilungsplan mit Nr.
81 bezeichnet.

Wertermittlungsstichtag:

19.07.2024 (Vorgabe des Gerichts, Datum der
Gutachtenerstellung)

Qualitätsstichtag:

24.06.2022 entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung

Allgemeine Hinweise:

Dieses Expose 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: Auszug aus der Liegenschaftskarte im
Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung
des Bewertungsobjektes

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 1



Ansicht des Bewertungsobjekts
von der Straße aus



Ansicht des Bewertungsobjekts
vom rückwärtigen Grundstücksteil aus



Ansicht des TG-Stellplatzes



Ansicht des TG-Stellplatzes

Anlage 02: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes

Seite 1 von 1

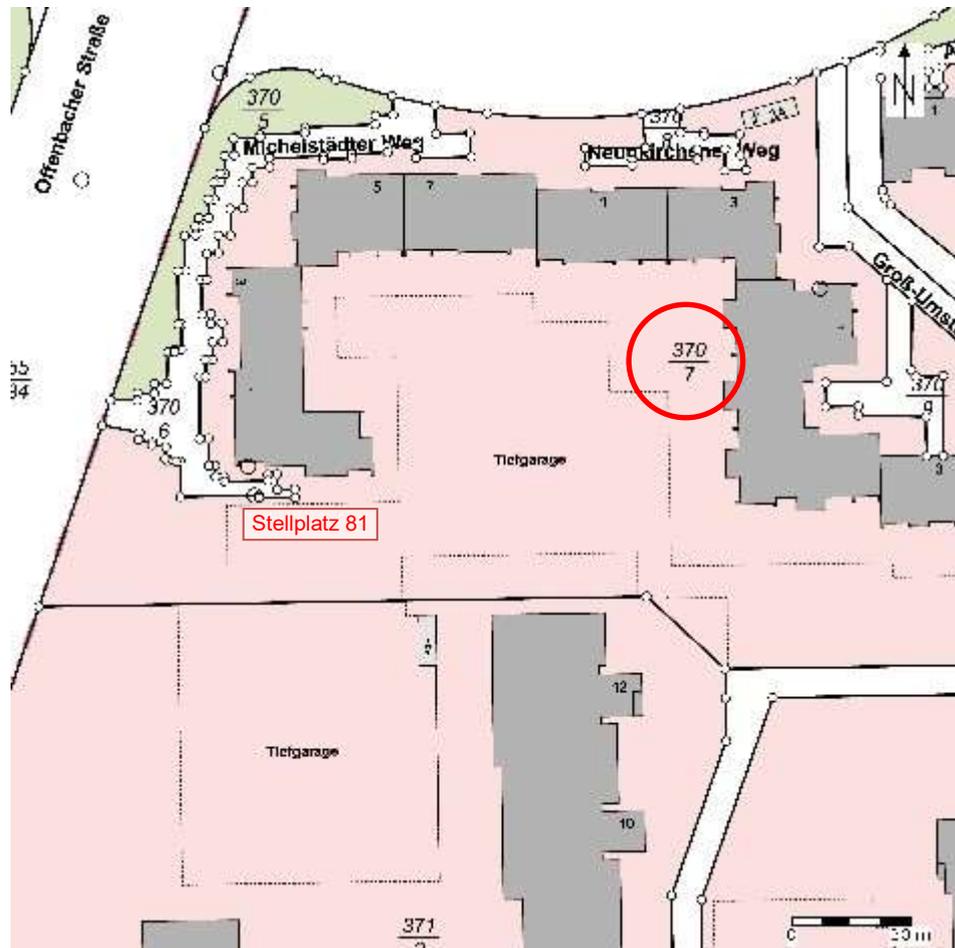


Abb. 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (lizenziiert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)