

Datum: 28.03.2023

Az.: 7 K 64/20

Exposee zum

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des

im Wohnungsgrundbuch von Obertshausen, **Blatt 5113** eingetragenen **60/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63179 Obertshausen, Westendstraße 15 und 17, **verbunden mit dem Sondereigentum an der 3 Zi.- Wohnung (Wfl. rd. 69m²) im EG rechts (Haus Nr. 15) im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 3**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Obertshausen	5113	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Obertshausen	2	133/3

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
14.03.2023 ermittelt mit rd.

231.000 €.

Bei diesem Exposee handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Gesamtgutachtens.
Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts zu den Sprechzeiten montags bis freitags von
9.00 Uhr bis 12.00 Uhr eingesehen werden.

1

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 3**in **Obertshausen, Westendstraße 15**

Flur 2

Flurstücksnummer **133/3**Wertermittlungstichtag: **14.03.2023**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	811,87	2.562,00	125.000,00
Summe:			811,87	2.562,00	125.000,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus		2.362,00	69,00	1958	70	22
Wohnungseigentum	Garagen		60,00		1960	60	8

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Wohnungseigentum	7.452,00	1.492,54 € (20,03 %)	0,83	----	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.808,70 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-72,46 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.347,83 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	31,00
Verkehrswert/Reinertrag:	38,76

Ergebnisse	
Ertragswert:	229.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	233.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	231.000,00 €
Wertermittlungstichtag	14.03.2023

Bemerkungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Wohngebiet südwestliche Stadtlage, zwischen Bieberer Straße und Beethovenstraße gelegen;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 bis 1km; Geschäfte des täglichen Bedarfs im Zentrum, KIGA, Schulen und Ärzte;
mittlere Wohnlage

2.2 Grundstücksbebauung/ Nutzung

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude Haus Nr. 15 und 17 und einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum der Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 16.

Je Hausnummer 8 Wohnungen. Das Garagengebäude beinhaltet 4 Garagen. Sondernutzungsrechte sind zugeordnet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus (Haus Nr. 15)

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; Haus Nr. 15 und 17, 16 Wohnungen, je 8 Einheiten, dreigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1958
Modernisierung:	ca. 2008 Kunststoffenster mit Isolierverglasung, Hauseingangsbereich, Dämmung obere Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke (im Bereich des WE 3)
Außenansicht:	Putzfassade, Sockelputz mit Anstrich
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt bis zur Gutachtenfertigstellung nicht vor

3.1.2 Gemeinschaftliche Räume (Haus Nr. 15)

Kellergeschoss:

Treppenhaus, 2 Flure, Durchgang, Außentreppe, Wohnungskeller, Waschküche

Dachgeschoss:

Roher Speicherraum für die Gemeinschaft, mit Gebrauchsregelung zugeteilte Abstellflächen

3.2 Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts mit Nr. 3 bezeichnet

3.2.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der 3 Zi.-Wohnung im EG rechts (Haus Nr. 15) im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 3.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt nach Überprüfung der Angaben in der Teilungserklärung rd. 69 m² ; die Wohnflächenberechnung wurde nach wohnwertabhängiger Abstufung von mit geprüft und wird nachfolgend in der Wertermittlung in Ansatz gebracht. Die Berechnung ist für den Wertermittlungszweck hinreichend genau und nur für diesen gedacht.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Kinderzimmer, Balkon ½ Anteil, Kellerraum Nr. 3 (rd. 19,5m ²) <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 20,09 m² nach Südwesten gelegen• Schlafzimmer rd. 12,24 m² nach Nordosten gelegen• 1. Kinderzimmer rd. 11,59 m² nach Nordosten gelegen• Küche rd. 8,27 m² nach Nordosten gelegen• Flur/ Garderobe rd. 9,45 m² innenliegend• Bad rd. 4,64 m² nach Nordosten gelegen• Balkon 1/2 rd. 2,06 m² nach Südwesten gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

4 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts Im Gesamtgutachten enthalten
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts Im Gesamtgutachten enthalten
Anlage 3:	Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Grundrisse und Schnitt
Anlage 5:	Auszug der Fotos aus dem Gesamtgutachten

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

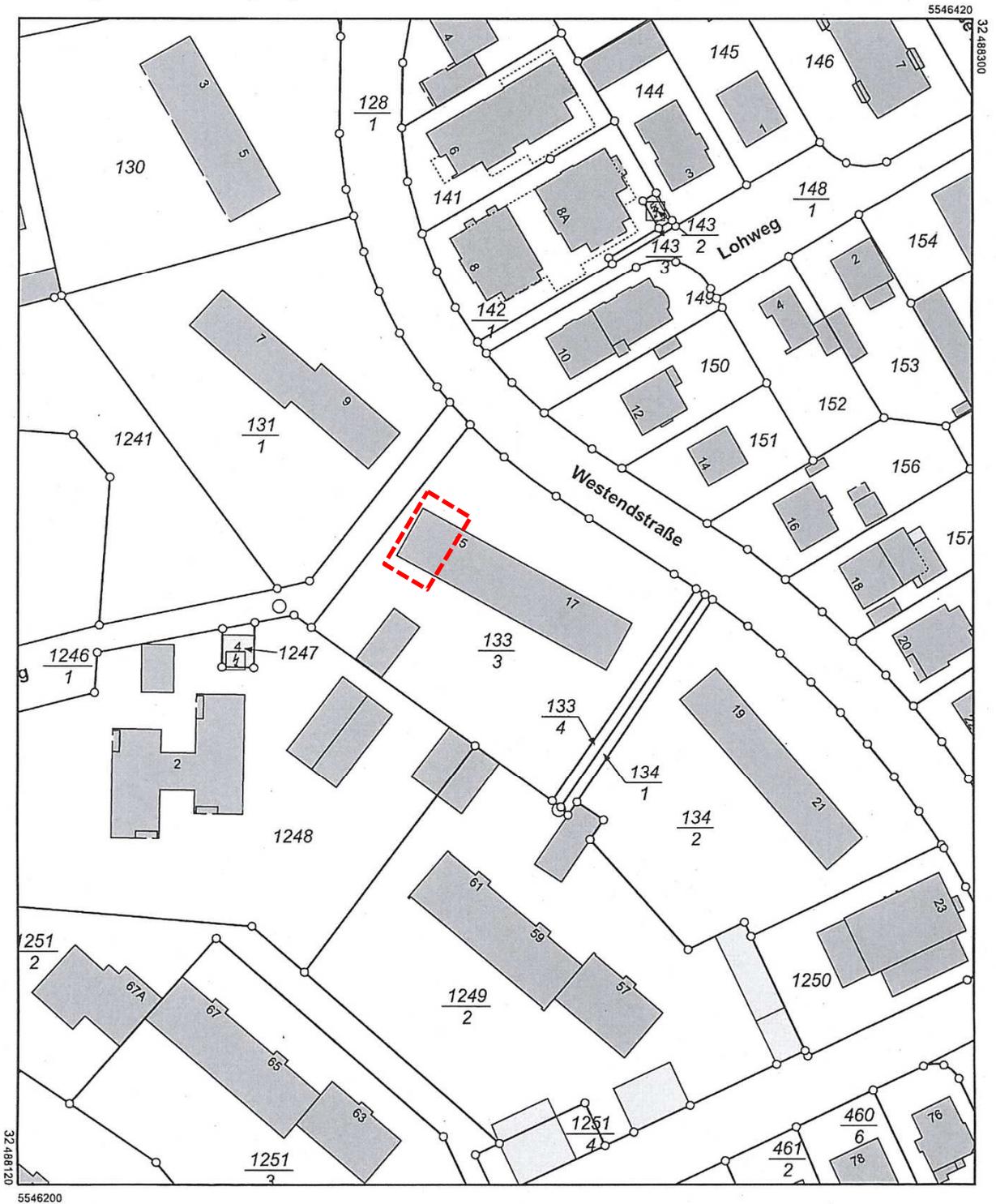
Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen

Erstellt am 12.09.2022

Antrag: 201481862-1

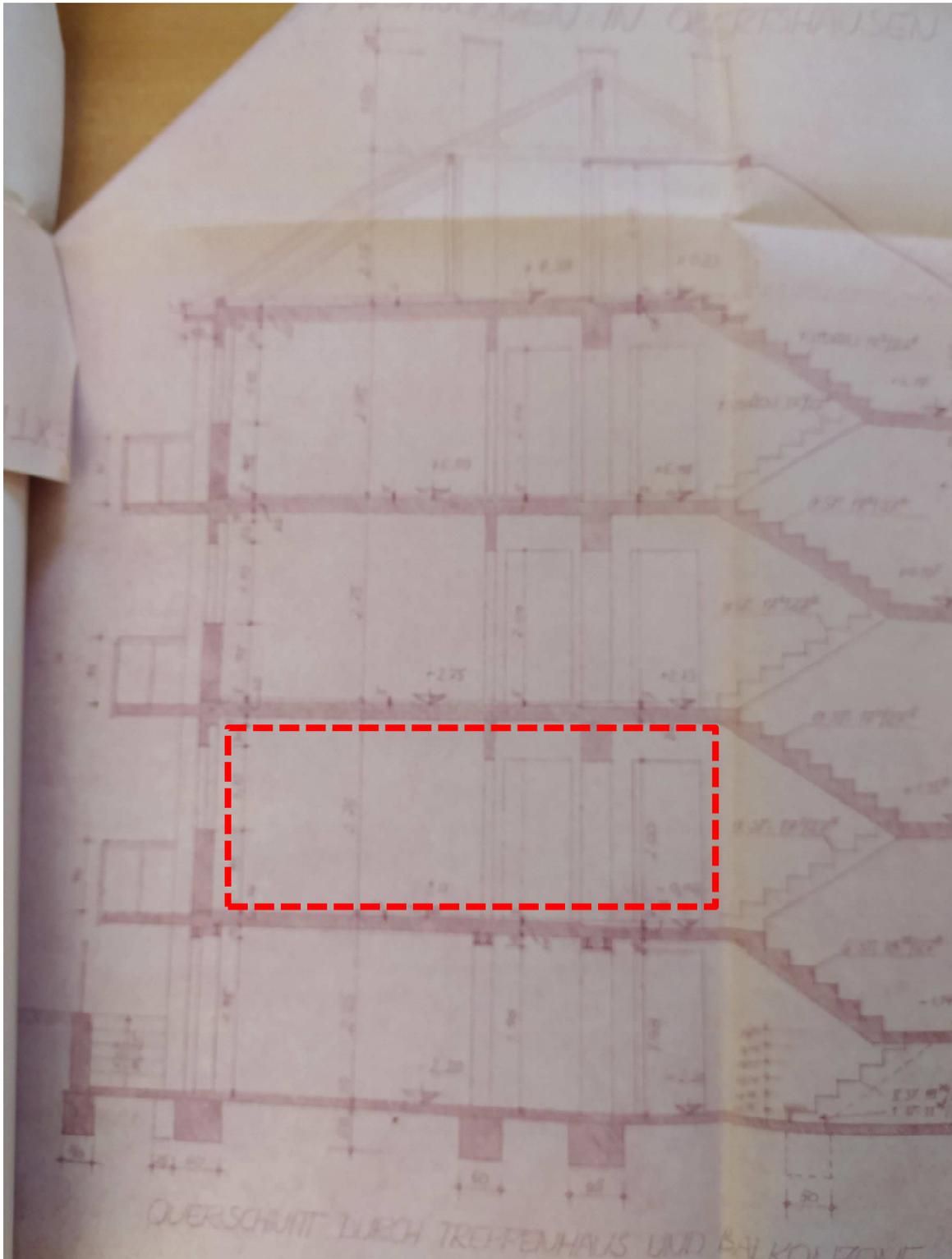
AZ: 555/19

Flurstück: 133/3
Flur: 2
Gemarkung: Obertshausen
Gemeinde: Obertshausen
Kreis: Offenbach
Regierungsbezirk: Darmstadt



Maßstab 1:1000





Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: Haus Nr. 15, WE Nr. 3 im EG rechts



Bild 2: Ansicht des MFH 15-17

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: Wohnungseingang



Bild 9: Schlafzimmer

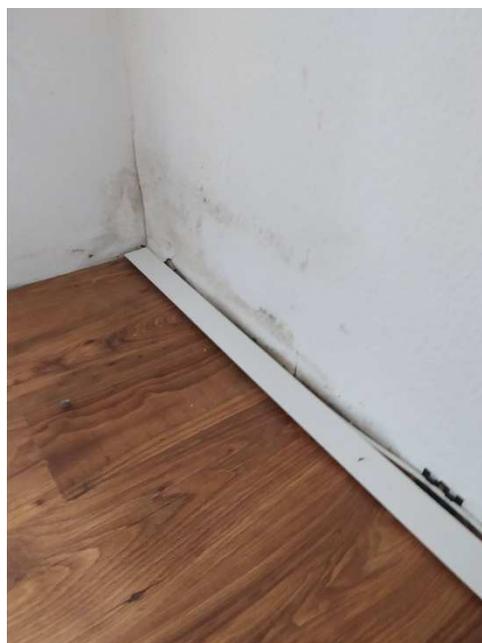


Bild 10: unfertiger Anstrich und Sockel

Anlage 5: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 11: Blick in den Flur



Bild 12: Blick in das Bad



Bild 13: Küche

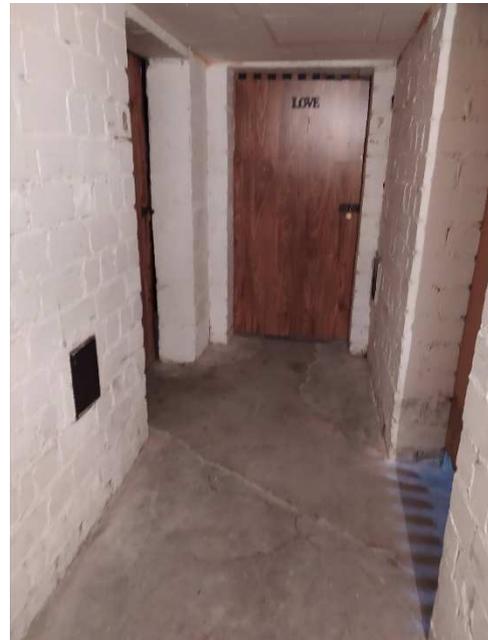


Bild 14: Flur vor dem Keller Nr. 3 links