

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Bieber, **Blatt 8285** eingetragenen **92,500/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einer Wohnanlage bebauten Grundstück in 63073 Offenbach am Main, Vilbeler Straße 36 + 36 A-D, 38 + 38 A-E, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller des Reihenedhauses, im Aufteilungsplan mit Nr. 11** bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an Terrasse und Gartenfläche sowie an dem Doppelparker Nr. P 19 (unten) im Doppelparker 1



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bieber	<b>8285</b>	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bieber	3	123/3

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag  
03.11.2020 ermittelt mit rd.

**424.000 €.**

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 **Reihenendhaus Nr. 11**in **Offenbach am Main, Vilbeler Straße 36**Flur **3**Flurstücksnummer **123/3**Wertermittlungstichtag: **03.11.2020**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Bodenwert [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	708,75	2.027,00	133.000,00	
Summe:			708,75	2.027,00	133.000,00	

<b>Objektdaten</b>								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Einfamilien-Reihenendhaus		212,00	116,00 + 34,80 (150,80)	1999	70	49	
Gesamtfläche	Doppelparkgarage		37,20		1999	60	39	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	16.956,00	2.575,12 € (15,19 %)	2,50	1,35	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	881,23 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-54,61 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.811,67 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>25,01</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>29,48</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	435.000,00 € (110 % vom Sachwert)
Sachwert:	397.000,00 €
Vergleichswert:	439.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>424.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	03.11.2020

Bemerkungen

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:  
(vgl. Anlage 3)

im südöstlich gelegenen Stadtteil Bieber, im Wohngebiet zwischen Aschaffener Straße und Linzer Straße gelegen, nördlich verlaufende B448, nahes gelegenes Stadion Bieberer Berg, die Entfernung zum Stadtteilzentrum Bieber beträgt ca. 0,5 – 1 km, mit Geschäften des täglichen Bedarfs; KIGA, Schulen, Ärzte. mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;  
überwiegend aufgelockerte, 1-2 ½ geschossige Bauweise;  
Reihenhausbebauung, Ein- Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau

### 2.2 Grundstücksbebauung/ Nutzung

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einer Einfamilienhaus-Wohnanlage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem Sondereigentum der jeweiligen Wohnung Nr. 1 bis 11 des Aufteilungsplans. Auf dem Grundstück stehen 2 Doppelparkgaragen Nr. 1 und Nr. 2, mit insgesamt 4 Stellplätzen. Über die Stellplätze bestehen Sondernutzungsregelungen. Den einzelnen Eigentümern ist das Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und einer Gartenfläche zugeordnet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

### 3.1 Sondereigentum Einfamilienhaus Nr. 11

#### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilien-Reihenendhaus Nr. 11, Haus Nr. 36;  
eingeschossig;  
unterkellert;  
ausgebautes Dachgeschoss;  
einseitig angebaut

Gebäudedaten:

Bruttogrundfläche (BGF)	rd. 212m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG/DG inkl. Terrasse ½	<b>rd. 116m<sup>2</sup> netto</b>
Nutzfläche Hobbyr. u. Flur KG	rd. 34,80m <sup>2</sup>
Nutzfläche Heizr. u. Abstellr.	rd. 22,20m <sup>2</sup>
Flächen gesamt	rd. 173,00m <sup>2</sup>

Anmerkung: Der Hobbyraum entspricht nach Raumhöhe, Belichtungs- und Belüftungssituation nicht den Kriterien für Aufenthaltsräume und wird nicht als Wohnfläche angerechnet.

Baujahr:

1999

Modernisierung:

keine wesentliche

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

Fassade insgesamt verputzt, Rundgauben mit Zinkblechverkleidung

### 3.1.2 Nutzungseinheiten/ Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur m. Treppe, Heizungsraum, Abstellraum, Hobbyraum

Erdgeschoss:

Diele, Duschbad/WC, Wohnraum m. Essplatz u. Treppe, Küche, Terrasse

Dachgeschoss:

Flur, Bad, Elternzimmer, 2 Kinderzimmer, oberer Spitzboden

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist gut. Baukonstruktion entsprechend der Bauzeit. Ausstattung mittleres Niveau, zeitgemäß. Gepflegter Zustand.

Es bestehen o.g. Schäden und mäßiger Unterhaltungsstau.

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Doppelparkergarage (1)

Doppelparkergarage (1), 6 x 6 m, 4 Stellplätze mit hydraulischer Hebebühne, Stellplatz Nr. P 19 unten rechts; Baujahr: 1999;

Modernisierung: Flachdachabdichtung 2019 erneuert;

Bauart: massiv;

Außenansicht: verputzt;

Dachform: Flachdach;

Dach aus: Beton mit Pappe;

Tor: 2 manuelle Rolltore;

Ausstattungsmerkmale: Stromversorg., hydraulische Hebebühnen,

Zustand: normal

### 3.3 Außenanlagen

#### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz  
Hoffläche zwischen den Garagen und Wegeföhrung mit Betonverbundstein, Vorgartenfläche mit Rasen, Heckeneinfriedung, Pflanzrabatten, Mülltonnenabstellplatz neben Doppelparkergarage (1)

#### 3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrecht zum Bewertungsobjekt

Rasenfläche, Pflanzrabatten, Granitpalisaden, Sichtschutzzaun, Bepflanzung

### 3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

An Terrasse und Gartenfläche mit k-j-l-m gekennzeichnet (vgl. Sondernutzungsplan- Anlage) sowie am Doppelparker, Nr. P 19 (unten) im Doppelparker 1

### 3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand;  
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

Anlage 3



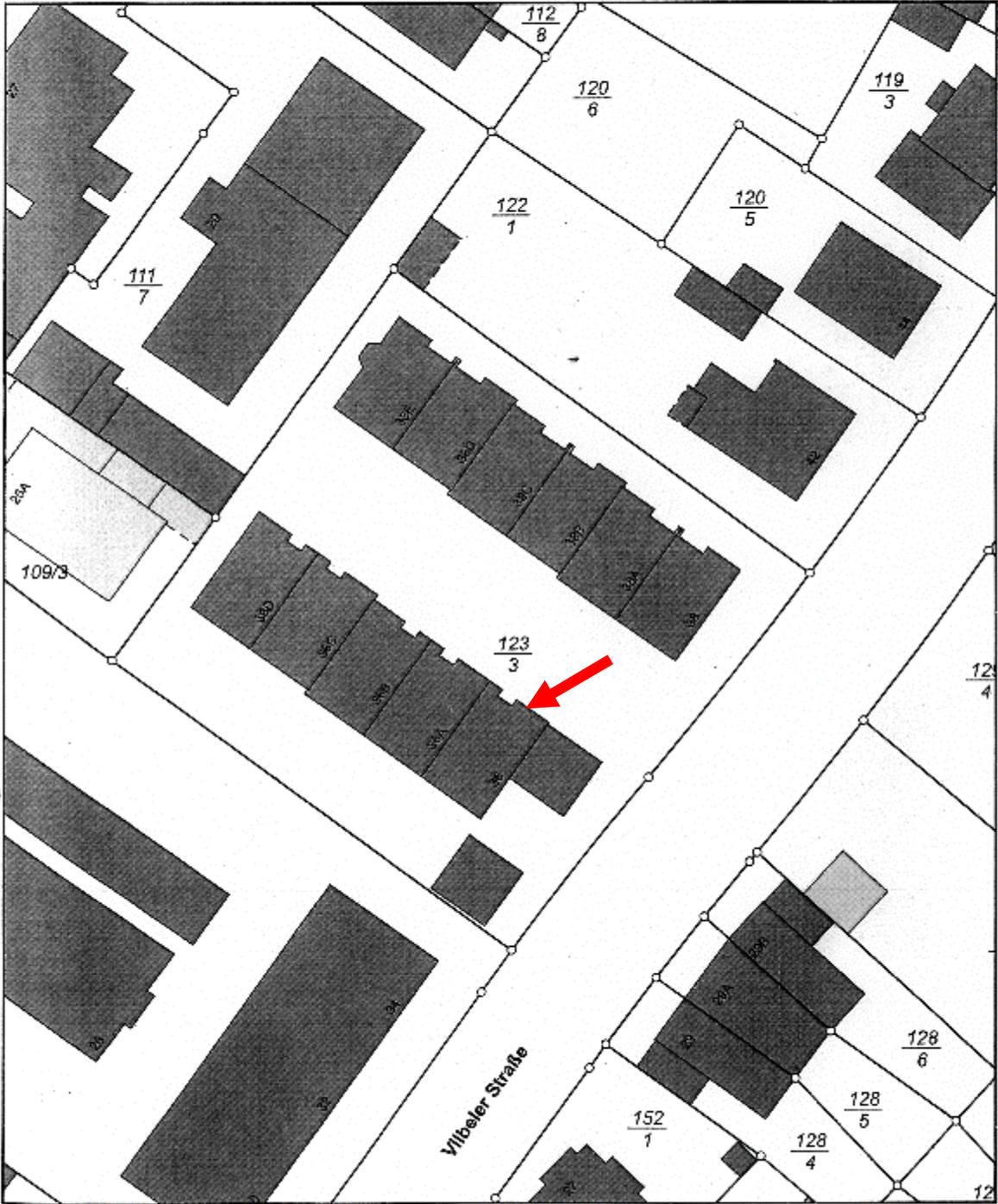
**Amt für Bodenmanagement Heppenheim**  
Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 23.07.2020  
Antrag: 200666618-1  
AZ: KB 2867593/20

Flurstück: 123/3  
Flur: 3  
Gemarkung: Bieber

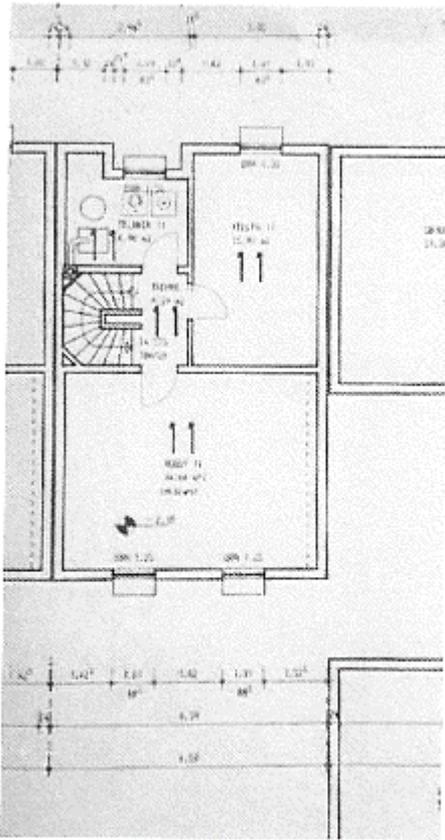
Gemeinde: Offenbach am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



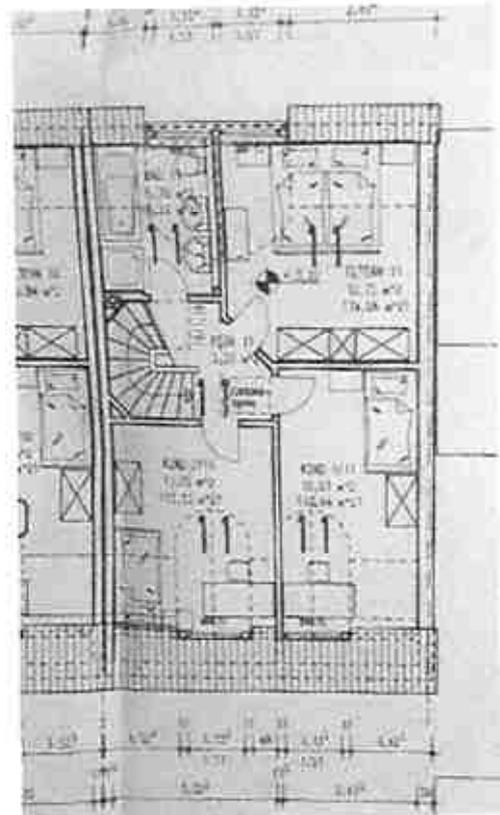
Maßstab 1:500  
0 5 10 15 Meter

Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsteile 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)

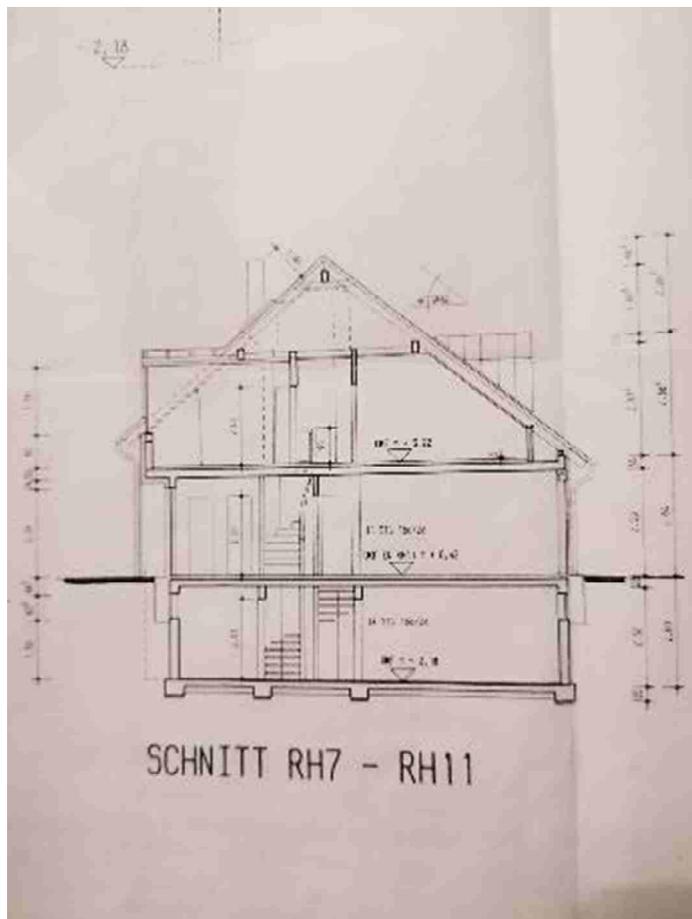
Anlage 4, S. 1



Grundriss Kellergeschoss

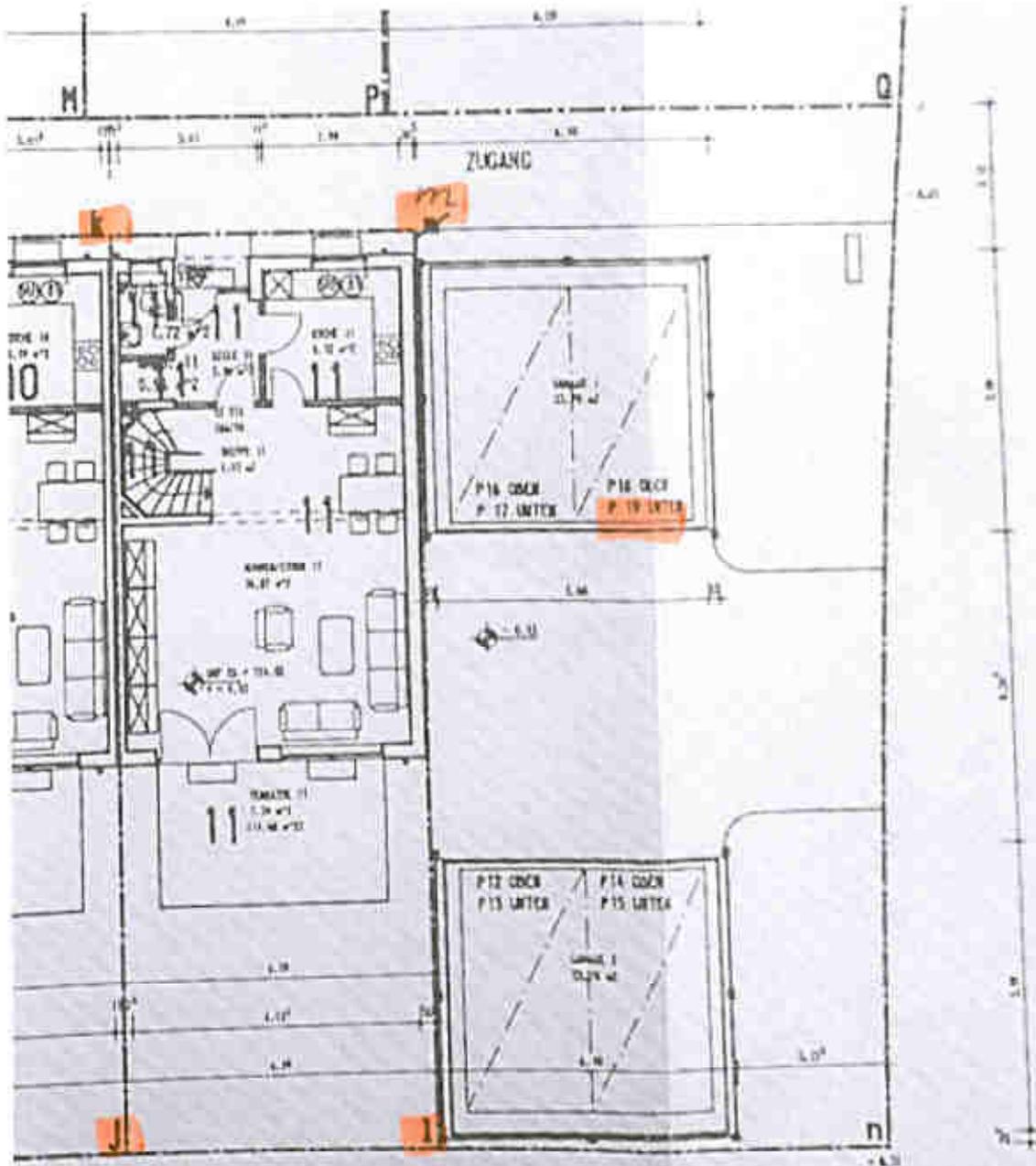


Grundriss Flachgeschoss



SCHNITT RH7 - RH11

S. 2



Grundriss Erdgeschoss mit SNR an der Terrasse, an der mit k-j-l-m gekennzeichnete Gartenfläche sowie an dem Doppelparker Nr. P 19 unten

**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 6



Bild 1: Südwestansicht



Bild 2: Garagenhof mit Doppelparker Nr. 19 unten

**Anlage 5: Fotos**

Seite 2 von 6



Bild 3: Weg zum Hauseingang Haus Nr. 36



Bild 4: Blick von der Vilbeler Straße aus südöstlicher Richtung zum Bewertungsobjekt

**Anlage 5: Fotos**

Seite 4 von 6

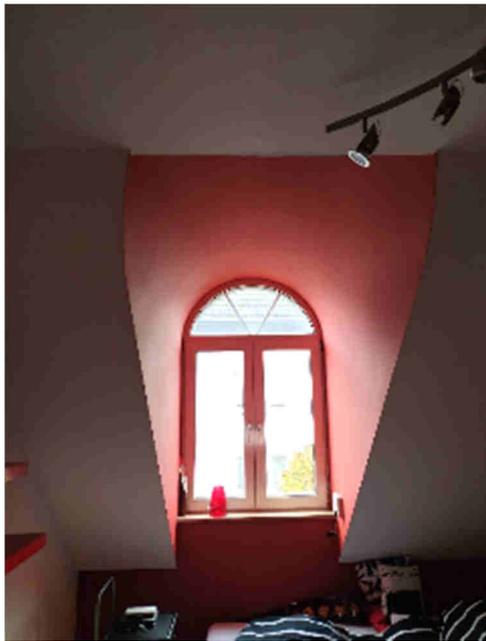


Bild 7: Dachgeschosszimmer mit Gaube nach Südwesten

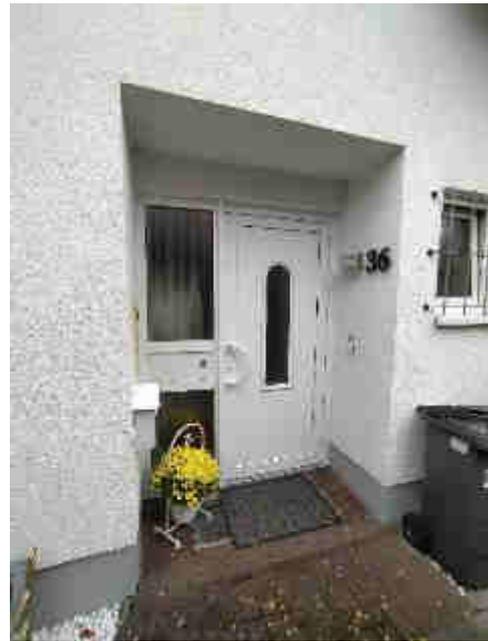


Bild 8: Hauseingang Nr. 36



Bild 9: Treppe zum Dachgeschoss



Bild 10: Duschbad/WC im EG