

Exposé zum Verkehrswertgutachten

(gem. Baugesetzbuch § 194)

Objektart und Adresse:

Erbbaurecht, bebaut mit einem
Zweifamilienwohnhaus
Gerhart-Hauptmann-Straße 15
63071 Offenbach am Main

Wertermittlungstichtag:

17.04.2024

Ortsbesichtigung:

17.04.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Offenbach am Main

Gerichtszeichen:

Az.: 7 K 29/22

Report-Nr.

2024-04-17

Erstelldatum:

22.05.2024



Von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs
unbelasteter Verkehrswert des Erbbaurechts:
60.000,- €

Zusammenfassung wesentlicher Daten

Objektart	Erbbaurecht, bebaut mit einem Zweifamilienwohnhaus und Gartenlauben
Aktenzeichen	7 K 29/22
PLZ, Ort, Straße, Hausnummer	63071 Offenbach am Main, Gerhart-Hauptmann-Straße 15
Grundbuch Amtsgericht Offenbach am Main	Erbbaugrundbuch von Offenbach, Blatt 7979
Gemarkung Offenbach/Main	Flur 18, Flurstück 8/89
Aktueller Erbbauzins (zum Wertermittlungsstichtag)	2.159,49 €/Jahr
Tag der Ortsbesichtigung	17.04.2024
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	17.04.2024
Auftraggeber	Amtsgericht Offenbach am Main
Allgemeine wertrelevante Daten	
Grundstücksfläche	754 m ²
Baujahr Wohnhaus ca.	1930
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre (ImmoWertV Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1)
Wohnfläche ca.	133 m ²
Erbbaurechtsvertrag vom	12.12.1928
Vereinbarte Laufzeit des Erbbaurechts	Beginn Oktober 1926 bis 30.09.2025
Restlaufzeit Erbbaurecht	1 Jahr und 4 Monate (Ablauf 30.09.2025)
Verlängerung Erbbaurecht bis	30.09.2025 (Ur Nr. 85; 1976)
Entschädigung bei Heimfall	2/3 vom gemeinen Wert
Heimfallansprüche	Vereinbart gem. Erbbaurechtsvertrag § 8
Baulicher Zustand	Reparatur- und Instandhaltungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	EG vermietet; OG familienintern genutzt
Ergebnisse	
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	60.000,- €
Verkehrswert Erbbaurecht (ohne Belastungen)	60.000,- €

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Bei dem Wertermittlungsobjekt in guter Wohnlage in Offenbach am Main, handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienwohnhaus bebautes Erbbaurecht. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Wohnhaus und Gartenlauben) sind instandhaltungsbedürftig, es besteht Bedarf zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden. Im Hinblick auf die Beschaffenheitsmerkmale und den energetischen Zustand, genügen die Wohnungen einfachen bis mittleren Wohnansprüchen.

Baubestand auf dem Grundstück: Zweifamilienwohnhaus und 3 Gartenlauben/-häuschen.

Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Hessen

Kreisfreie Stadt: Offenbach am Main

Ort und Einwohnerzahl: Offenbach am Main rd. 134.170 Einwohner (2022).

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).“

Überörtliche Anbindung / Entfernungen

Flughafen: Rhein-Main-Flughafen ca. 25 km entfernt

Bahnhof: Im Stadtzentrum, rd. 3 km entfernt.

Bus: In Offenbach; mit guten Verbindungen ins Rhein-Main Gebiet; eine Haltestelle in fußläufiger Entfernung.

Autobahnauffahrt: Auf die A3 ca. 6 km entfernt

Nahe gelegene Zentren: Offenbach Innenstadt ca. 3 km
Frankfurt am Main ca. 10 km

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Stadtteil Tempelsee, südlich der Innenstadt.

Wohnlage: Gute Wohnlage.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße: In der Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Doppelhäushälften (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser).

Immissionen: Gebietstypisch sind Immissionen durch Flugzeugverkehr (Anflugschneise Frankfurter Flughafen).

Foto 1

Ansicht Ost



Foto 2

Ansicht West vom Garten



Foto 3

Ansicht Anbau mit
Terrasse



Foto 4

Ansicht Garten

