

SV-Büro Strunck & Meinzer ♦ Thaddenstr.14 A ♦ 69469 Weinheim

Amtsgericht Offenbach  
- Zwangsversteigerungsgericht -  
Kaiserstraße 18  
63065 Offenbach

**Marion Strunck**  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

[www.BewertungvonImmobilien.de](http://www.BewertungvonImmobilien.de)

Datum: 16.08.2023

AZ.: OF 7K49/21

## Internetversion

**Bei dieser Internetversion handelt es sich um eine stark gekürzte Version des Originalgutachtens.**

# GUTACHTEN

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

im Teileigentumsgrundbuch von Offenbach Blatt 14402 eingetragenen **70,43/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Garagengebäude bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Karlstr. 71, verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem im Aufteilungsplan mit **Nr. 102** bezeichneten **Garagenstellplatz**



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag  
03.04.2023 ermittelt mit rd.

**15.000 €**

# 1 Grund- und Bodenbeschreibung

## 1.1 Lage

### 1.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern, Mathildenviertel gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, mehrgeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	typische innerstädtische Immissionen
Topografie:	eben

## 1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 110 m
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 2.413 m <sup>2</sup>
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

## 1.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten  Parkmöglichkeiten am Straßenrand (Anwohner mit Parkausweis, mit Parkscheibe Mo –Sa, 7 – 22 h 2 Stunden)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung/grenznahe Bebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	In der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Mit Schreiben vom 28.09.2021 des Regierungspräsidiums Darmstadt ist nach erfolgter Abfrage festzustellen, dass sich für das Grundstück ein Eintrag mit dem Status "Altstandort-Adresse/Lage überprüft" ergibt. Auf dem Grundstück waren u.a. eine Glycerinfabrik, Gerberei und Lederfabrik ansässig. Der Arbeitsname "Ortsbe-sichtigung negativ" weist darauf hin, dass sich bei einer Ortsbe-

sichtigung keine Hinweise auf äußerlich erkennbare altlastenrelevante Tatbestände ergeben haben. Die Informationen zu der Fläche zeigen bei der Branchenklasse des eingetragenen Betriebes jedoch ein hohes oder sehr hohes Gefährdungspotenzial. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.

Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 1.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.09.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Offenbach, Blatt 14402 folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/9 (Überschreitung des Grenzabstandes; Unterlassung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen; Unterlassung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/10 (Überschreitung des Grenzabstandes; Unterlassung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen; Unterlassung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/11 (Überschreitung des Grenzabstandes; Unterlassung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen; Unterlassung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/8 (Überschreitung des Grenzabstandes; Unterlassung der Aufstellung von Zäunen und Trennwänden; Versorgungskabel- und Versorgungsleitungsrecht; Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen; Unterlassung einer Grünfläche)
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/8 bestehend in einem Wegerecht zu den Tiefgaragenanlagen, Kinderspielpätzen und den herrschenden Grundstücken
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/9 bestehend in einem Wegerecht zu dem Kinderspielpatz
- Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/10 bestehend in einem Wegerecht zu dem Kinderspielpatz
- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht nebst den erforderlichen Anschlüssen, Ventilschächten und

sonstigen Nebenanlage; Instandhaltungs-, Änderungs- und Auswechslungsrecht, Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen, Verzicht auf Einwendungen, Verbot von anderen Heizungs- und Warmwasserzubereitungsanlagen) zugunsten der Firma ESSO AG in Hamburg

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Erstellen, Betreiben und Unterhalten einer Transformatorstation, Leitungsrecht, Wegerecht) zugunsten der Stadt Offenbach/Main (Stadtwerke) für die Dauer des Strombezuges und zehn Jahre darüber hinaus
- Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/10
- Grunddienstbarkeit (Wegerecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 2 Nr. 453/11  
Diese Belastungen sind für das Bewertungsobjekt nicht wertrelevant.
- Zwangsversteigerungsvermerk  
Diese Eintragung wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Sie ist nicht wertrelevant.

Herrschervermerke:

keine

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob Mietverhältnisse bestehen, konnte nicht festgestellt werden. Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 1.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

## 1.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Garagengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Ob der Garagenstellplatz vermietet ist, konnte nicht festgestellt werden.

## 2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 2.1 Gemeinschaftliches Eigentum - Garagengebäude

Baujahr: vermutlich um 1973

Bauart: Skelettbauweise (Stahlbeton), Ausfachungen Mauerwerk

Außenansicht: Beton, tlw. verputzt, Anstrich

Dach aus: Beton mit Flachdachabdichtung

Tor: Sektionaltore

Boden: Beton

### 2.2 Außenanlagen

#### 2.2.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzen

#### 2.2.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

keine

#### 2.2.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

75 PKW-Abstellplätze auf dem Parkdeck

## 2.3 Sondereigentum an dem Garagenstellplatz Nr. 102

### 2.3.1 Lage im Gebäude

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichneten Garagenstellplatz im Kellergeschoss.

### 2.3.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine
besondere Bauteile:	Rampe, Treppen
Baumängel/Bauschäden:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
sonstige Besonderheiten:	Unter TOP 4.1 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 02.05.2022 wurde die Vergabe der Planungsleistungen zur Ausschreibung der <b>Beton-/Boden- und Fugensanierungsarbeiten im Mitteldeck</b> der Gemeinschaft beschlossen (gesamte <b>Sanierungskosten rd. 500 T€</b> ), die aus der Rücklage der Gemeinschaft finanziert werden.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist baujahresgemäß.

## 2.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte zugeordnet.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:  keine
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2021 beträgt 408.098,24 € (jährliche Zuführung 100.000,00 €). Dem zu bewertenden Teileigentum sind somit 2.874,24 € zuzuordnen.  Die Hauseigentümerversammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.

## 2.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

### 3 Ermittlung des Verkehrswerts

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 70,430/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Parkhaus bebauten Grundstück in 63065 Offenbach, Karlstr. 71, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 102 bezeichneten Garagenstellplatz

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	14402	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach	2	453/13

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2023 mit rd.

**15.000 €**  
**in Worten: fünfzehntausend Euro**

geschätzt.

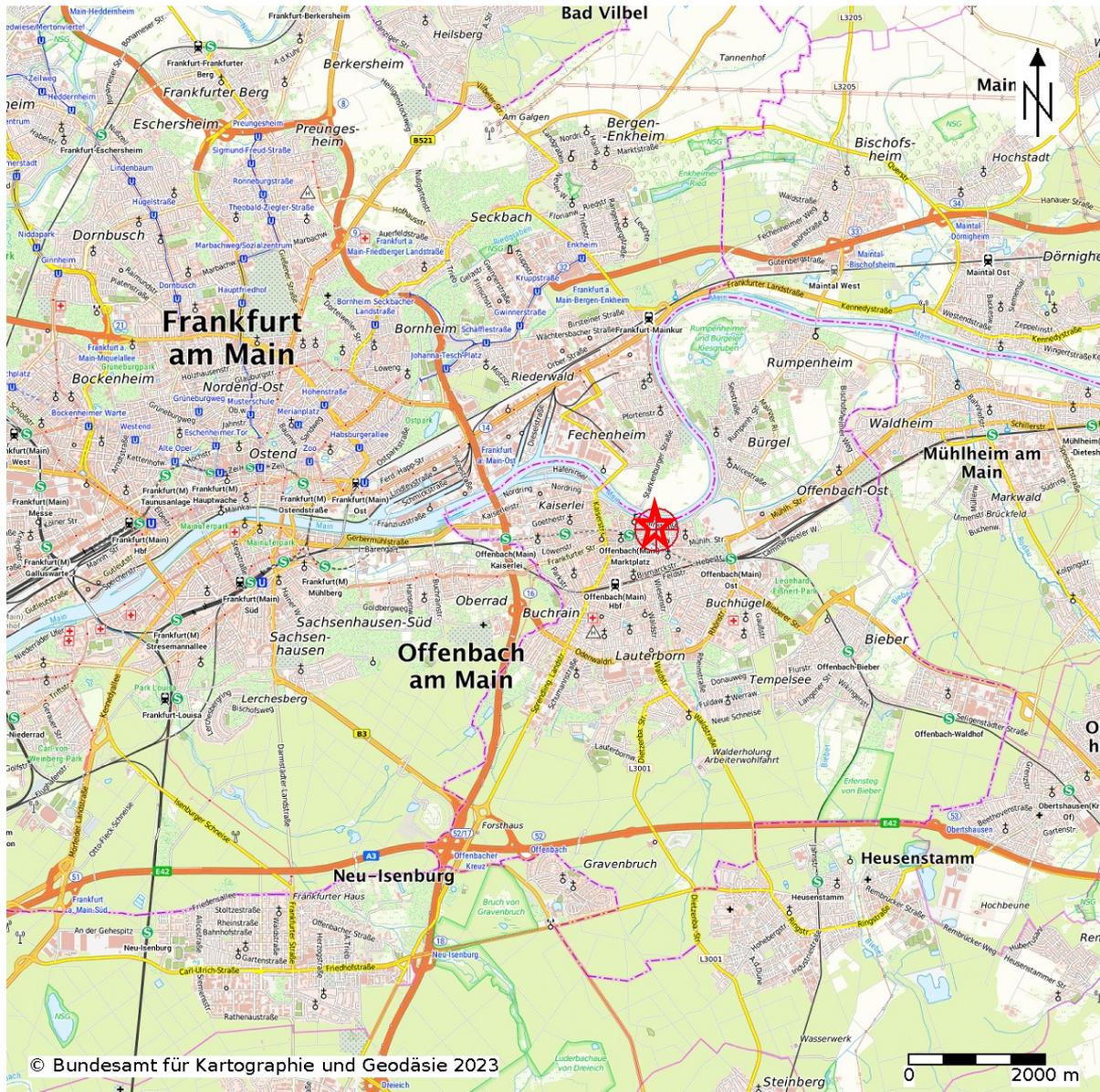
Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 16. August 2023



Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

16

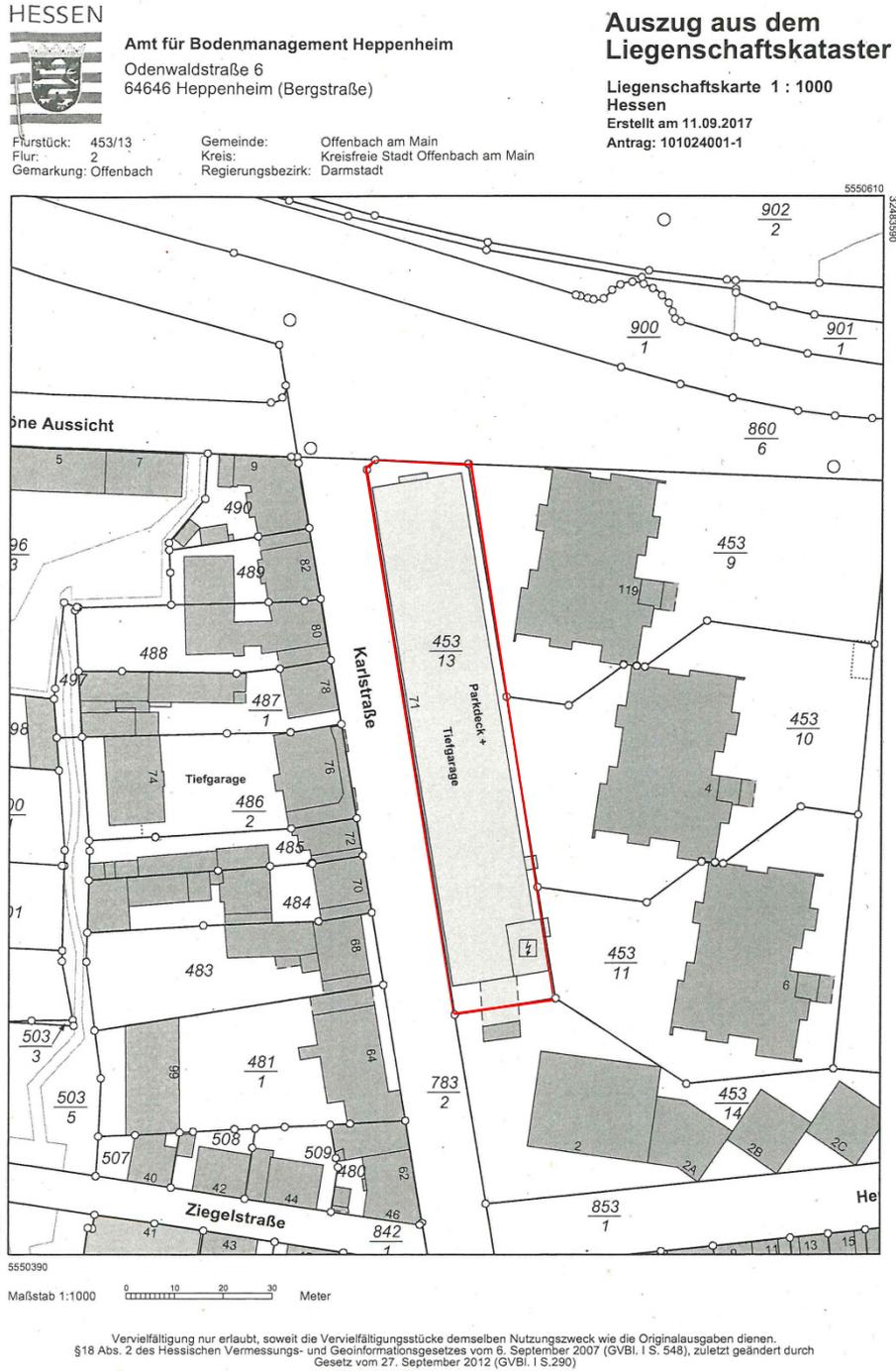


Abb. 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster (aus Gerichtsakte)



**Anlage 5: Fotos**

Seite 1 von 1



Bild 1: Straßenansicht, Ausfahrt



Bild 2: Innenansicht