

EXPOSÉ

zum Gutachten
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Grundbuch von Offenbach, Blatt 8644, lfd. Nr. 1 eingetragene Grundstück
- Gemarkung Offenbach, Flur 23, Flurstück 52/1
- Hof- und Gebäudefläche, Eginhardstraße 7, 276m²
- bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (3 WE) und einem Hinterhaus (1 WE)



Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wurde
zum Stichtag 12.12.2024 ermittelt mit rd.

522.000,00€

Allgemeines zum Objekt:

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (3 WE) und einem Hinterhaus (1 WE)
Objektadresse:	Eginhardstraße 7 63071 Offenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach, Blatt 8644, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach, Flur 23, Flurstück 52/1, zu bewertende Fläche 276 m ²

Objektlage:

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Offenbach
Ort und Einwohnerzahl:	Offenbach (ca. 130.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Offenbach a.M. (Zentrum, ca. 1,0 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 50 km) <u>Bundesstraßen:</u> B43 (ca. 0,5 km), B448 (ca. 0,5 km) <u>Autobahnzufahrt:</u> Offenbach-Kaiserlei, A661 (ca. 3,0 km) <u>Bahnhof:</u> Offenbach, Hbf (ca. 1,5 km) <u>Flughafen:</u> Frankfurt, Rhein-Main-Flughafen (ca. 20 km)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,2 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt; mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (ortsüblich, durch Flugverkehr)
Topografie:	eben;
Grundstück:	
Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 12,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 22,5 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 276 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
Privatrechtliche Situation:	
grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.12.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II und III des Grundbuchs von Offenbach, Blatt 8644 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Öffentlich-rechtliche Situation:

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 13.12.2023 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.12.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Altablagerungsfläche aufgeführt.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht in das Denkmalschutzverzeichnis beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen nicht.

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Gebäudebeschreibung Mehrfamilienhaus:

Gebäudeart:

Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt;
zweigeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
freistehend

Baujahr:

1938 (gemäß vorliegenden Unterlagen)

Modernisierung:

1945 und später: teilweise modernisiert und renoviert (gemäß sachverständiger Schätzung)

Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel Sichtmauerwerk
Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend; <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; besseres Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1996
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Nutzungseinheiten:

Kellergeschoss:
Heizungsraum (Ölheizung), Abstellraum, Raum mit Öltank, Flur

Erdgeschoss:
Wohnung EG

Obergeschoss:
Wohnung OG

Dachgeschoss:
Wohnung DG

Raumausstattungen und Ausbauzustand (MFH)

Wohnung EG

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten mit Anstrich), im Bad Fliesen (raumhoch), in der Küche Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	einfache Holzverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität, Einzelspüle; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Wohnung OG

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten mit Anstrich), im Bad Fliesen (raumhoch), in der Küche Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	einfache Holzverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz

sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher Qualität, Einzelspüle; nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Wohnung DG

Bodenbeläge:	Holzdielen, PVC im Bad
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten mit Anstrich), Fliesensockel im Bad
Deckenbekleidungen:	einfache Holzverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holz
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Doppelwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Gebäudebeschreibung Nebengebäude (Hinterhaus):

Gebäudeart:	Nebengebäude (Hinterhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1945 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2021 modernisiert und renoviert (gemäß Angaben der Eigentümer)
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen;

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton)

Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 1996
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

Nutzungseinheiten:

Erdgeschoss:
Wohnung EG

Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Nebengebäude (Hinterhaus) konnte innen nicht besichtigt werden. Eine Beschreibung erfolgt soweit möglich anhand vorgelegter Fotos (2021).

Wohnung EG (Hinterhaus)

Bodenbeläge:	überwiegend Laminat, Fliesen im Bad/WC
Wandbekleidungen:	einfachen Tapeten (Raufasertapeten mit Anstrich), Fliesen (tlw. im Bad)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz;

	tlw. einfache Holzverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
Türen:	unbekannt
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch

Allgemeine Hinweise:

Dieses Exposé 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: Grundrisse 3: Wohn- und Nutzflächenberechnung
-----------------	---

Anlage 01: Fotos

Seite 1 von 11



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung

Anlage 01: Fotos

Seite 2 von 11



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung



Bild 4: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung

Anlage 01: Fotos
Seite 3 von 11



Bild 5: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung (Rückansicht)



Bild 6: Ansicht des Hauseingangsbereichs

Anlage 01: Fotos
Seite 4 von 11



Bild 7: Ansicht des Bewertungsobjekts (Hinterhaus, Abstellraum)



Bild 8: Ansicht des Bewertungsobjekts (Hinterhaus)

Anlage 01: Fotos
Seite 5 von 11



Bild 9: Ansicht des Hauseingangsbereichs (Hinterhaus)



Bild 10: Ansicht Abstellraum

Anlage 01: Fotos
Seite 6 von 11



Bild 11: Ansicht Balkon (Untrhaltungsrückstau)



Bild 12: Ansicht Hausanschluss Elektro (KG)

Anlage 01: Fotos
Seite 7 von 11



Bild 13: Ansicht Ölheizung (KG, Bj. 1996)



Bild 14: Ansicht Ölheizung (KG, Bj. 1996)

Anlage 01: Fotos
Seite 8 von 11



Bild 15: Ansicht Wohnung EG



Bild 16: Ansicht Wohnung EG

Anlage 01: Fotos
Seite 9 von 11



Bild 17: Ansicht Wohnung EG



Bild 18: Ansicht Wohnung EG

Anlage 01: Fotos
Seite 10 von 11



Bild 19: Ansicht Wohnung EG

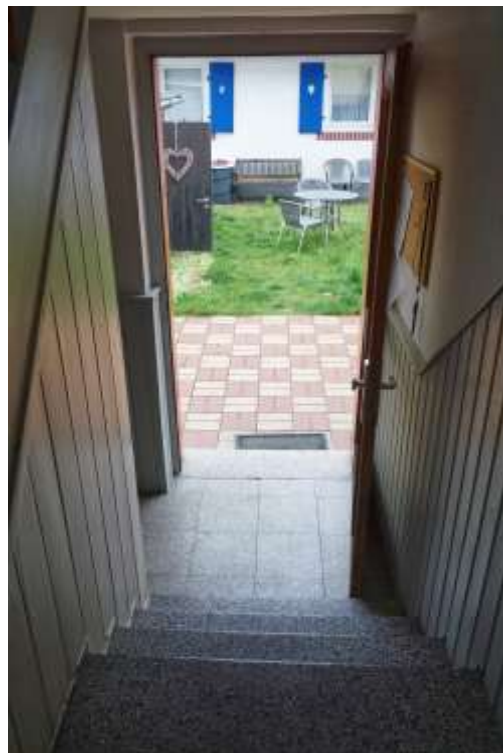


Bild 20: Ansicht des Hauseingangsbereichs, Treppenhaus

Anlage 01: Fotos
Seite 11 von 11

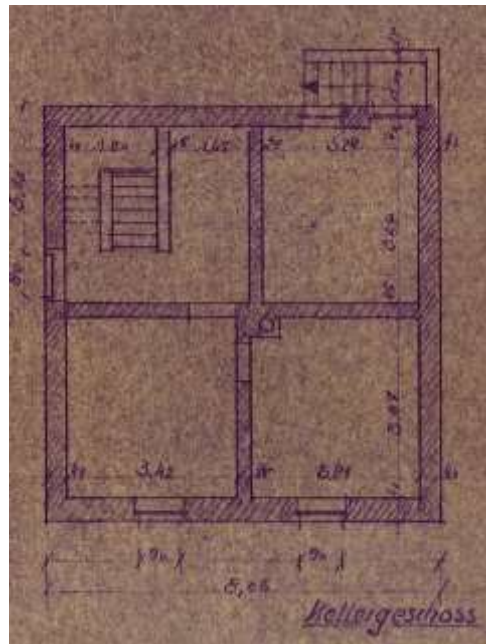


Bild 21: Ansicht des Treppenhauses

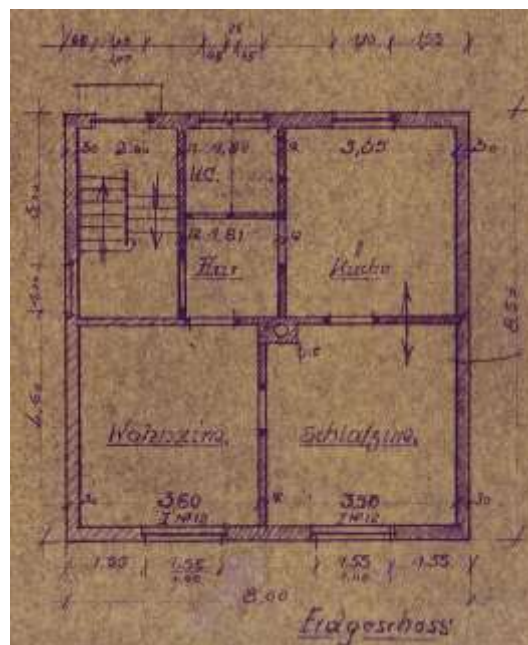


Bild 22: Ansicht Wohnungseingangstür (exemplarisch)

Anlage 02: Grundrisse (KG, EG, OG, DG, Hinterhaus)
Seite 1 von 3

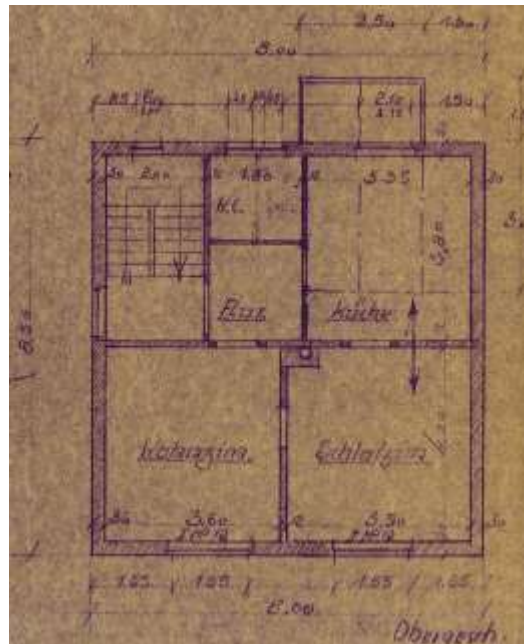


Skizze 1: Grundriss KG

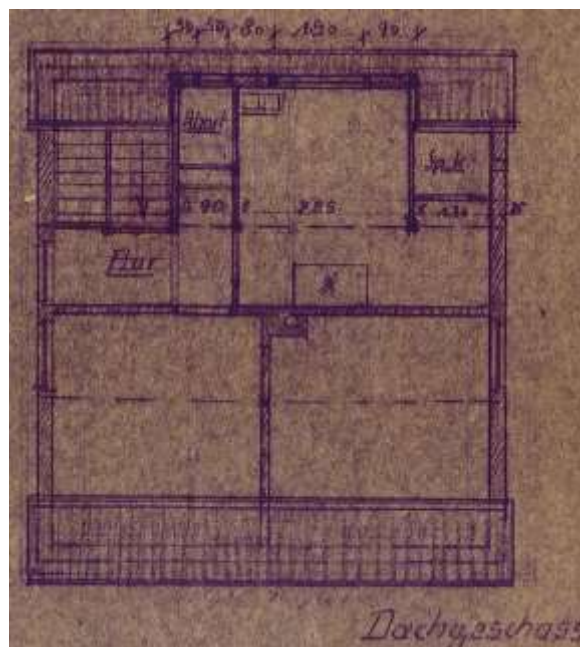


Skizze 2: Grundriss EG

Anlage 02: Grundrisse (KG, EG, OG, DG, Hinterhaus)
Seite 2 von 3

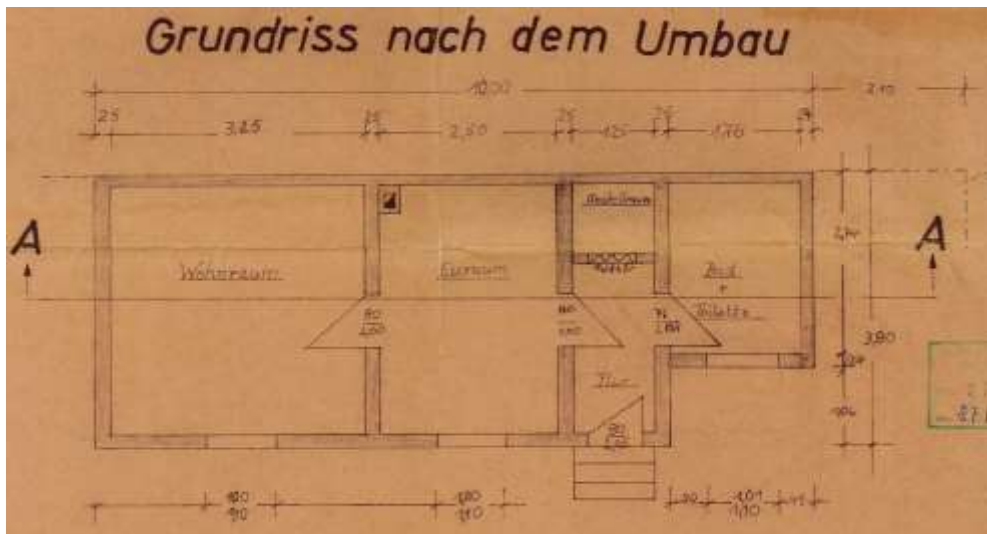


Skizze 3: Grundriss OG



Skizze 4: Grundriss DG

Anlage 02: Grundrisse (KG, EG, OG, DG, Hinterhaus)
Seite 3 von 3



Skizze 5: Grundriss Hinterhaus

Anlage 03: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
Seite 1 von 2

EGINHARDSTRASSE, 7, 63071 OFFENBACH AM MAIN
ERWEITERUNG EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

OFFENBACH, DEN 05.09.2022.

ENTWURFSVERFASSER:
AUFTRAGGEBER:

MATHIS ARCHITEKTUR & DESIGN GMBH
HERR STOLLE

ERDGESCHOSS

WFL EG

FLUR	3,38 QM
BAD	2,86 QM
KÜCHE/ ESSEN	12,26 QM
SCHLAFEN	14,81 QM
WOHNEN	14,19 QM
TERRASSE	3,70 QM

WFL EG TOTAL 51,20 QM

OBERGESCHOSS

WFL OG

FLUR	3,38 QM
BAD	2,86 QM
KÜCHE/ ESSEN	12,26 QM
SCHLAFEN	14,81 QM
WOHNEN	14,19 QM
BALKON	1,38 QM

WFL OG TOTAL 48,88 QM



Wohnflächenberechnung

Anlage 03: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
Seite 2 von 2

DACHGESCHOSS

WFL DG

FLUR	2,25 QM
WC	1,26 QM
KÜCHE/ ESSEN	10,85 QM
SCHLAFEN	11,64 QM
WOHNEN	11,37 QM
BAD	3,02 QM

WFL OG TOTAL 40,39 QM

WOHNNEBENGEBÄUDE

WFL NG

FLUR	2,56 QM
ABSTELL	0,96 QM
KÜCHE/ ESSEN	8,93 QM
SCHLAFEN/ WOHNEN	12,89 QM
BAD	5,20 QM

WFL NG TOTAL 30,54 QM

WFL TOTAL 171,01 QM



Unterschrift Bauherr

Unterschrift Entwurfsverfasser

Wohnflächenberechnung