

Datum: 01.11.2024
Az.: 7 K 54/22

Exposee zum

GUTACHTEN

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

8.701/94.559 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Mehrfamilienhäuser bebauten Grundstück in 63071 Offenbach, Ahornstraße 48 u. 48a, **verbunden mit dem Sondereigentum an der 3 Zi.-Wohnung im 1.OG des Hauses Nr. 48, nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche m. Stellplatz im Aufteilungsplan mit SN 1.3 bezeichnet**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	31486	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach	22	511/9
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	31486	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach	22	510/5



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
24.10.2024 ermittelt mit rd.

374.000 €.

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 1.3**in **Offenbach, Ahornstraße 48, 48a**Flur **22**Flurstücksnummer **510/5 u. 511/9**Wertermittlungstichtag: **24.10.2024**

Bodenwert						
	Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]
	Wohnungseigentum	baureifes Land	frei	538,12	1.351,00	66.900,00
	Summe:			538,12	1.351,00	66.900,00

Objektdaten								
	Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
	Wohnungseigentum	Mehrfamilienhaus			83,00	2015	80	71

Wesentliche Daten					
	Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	Wohnungseigentum	11.748,00	1.862,36 € (15,85 %)	2,20	----

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	805,98 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-21,69 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	4.506,02 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	31,84
Verkehrswert/Reinertrag:	37,83

Ergebnisse	
Ertragswert:	366.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	389.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	374.000,00 €
Wertermittlungstichtag	24.10.2024

Bemerkungen

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	östliches Stadtgebiet von Offenbach; südöstlich der Bieberer Straße und südwestlich der Rhönstraße gelegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, KIGA, Schulen, Ärzte in fußläufiger Entfernung, mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gemischt genutzt; aufgelockerte, mehrgeschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, gewerblich genutzte Anwesen
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Nordausrichtung

2.2 Grundstücksbebauung/ Nutzung

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit zwei Wohngebäuden (Bauteil 1 und 2) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum der insgesamt 9 Wohnungseigentume.
Im Vorderhaus Nr. 48 befinden sich 6 Wohneinheiten; die 2 Wohnungen im EG je als Maisonettewohnung mit Räumen im Kellergeschoss.
Im Hinterhaus Nr. 48a besteht das WE im EG aus 2 Wohnungen. Somit 3 Wohnungseigentume mit 4 Wohnungen. Die 2 Wohnungen im OG sind Maisonettewohnungen zum Dachgeschoss.

Die zu bewertende Wohnung 1.3 befindet sich im 1.OG des Vorderhauses, Haus Nr. 48; Sondernutzung an einer Gartenfläche mit Stellplatz ist zugeordnet. Den Wohnungen sind offene PKW-Stellplätze zugeordnet.

2.3 Gemeinschaftliches Eigentum – Mehrfamilienhaus Nr. 48 und Nr. 48a

Nachfolgende Beschreibung zum MFH Nr. 48

2.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, 6 Wohnungen; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	2015

2.3.2 Gemeinschaftliche Räume

Kellergeschoss:
Treppenflur, 6 Wohnungskeller, Vorraum, Fahrradraum, Hausanschlußr. u. Heizung, Waschraum, Räume zur Maisonettewohnung 1.1 und 1.2 im Erdgeschoss

Erdgeschoss:
Treppenhaus

Obergeschoss:
Treppenhaus

2.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrassen, Balkone, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsschaden:	Feuchtigkeitsschäden an den Wänden im Kellergeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht Sanierungsbedarf der o.g. nässebelasteten Putzschäden im Keller.

Hinweis:

Nässeschäden am Hinterhaus Nr. 48a, es besteht Instandsetzungsbedarf an der gemeinsamen grenzseitigen Entwässerungsrinne mit Haus Nr. 50a.

2.3.4 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

anteilige Gartenfläche mit Rasen und befestigte Stellplatzfläche mit Rasengitterstein

2.4 Sondereigentum an der Wohnung 1.3 im 1.OG des Hauses Nr. 48, nebst Kellerraum

2.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der 3 Zi-Wohnung im 1.OG des Vorderhauses Nr. 48, nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Angaben der Teilungserklärung rd. 83 m² ; Die Wohnflächenberechnung wurde von mir durch stichprobenhaftes Aufmaß in Anlehnung an die zurückgezogene DIN 283/II. BV geprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Wohnzimmer m. Essplatz, 1 offene Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Abstellr. (WC), 2 Zimmer, 1 Balkon, 1 Kellerraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer/Essplatz rd. 25,3 m² straßenseitig nach Süden gelegen • Schlafzimmer rd. 16,01 m² nach Osten gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 10,51 m² hofseitig gelegen • Küche rd. 8,64 m² nach Süden gelegen • Diele rd. 8,62 m² innenliegend • Bad rd. 7,68 m² nach Osten gelegen • WC rd. 1,4 m² innenliegend

- Balkon zu 1/2 rd. 2,98 m² straßenseitig nach Süden gelegen
-
- Kellerraum 3,87 m²

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Ausreichend

Lichte Raumhöhe: Ca. 2,45 m

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal; Ausstattung mittleres bis gehobenes Niveau. Wohnung normal nutzbar. Gepflegter Zustand. Es bestehen o.g. Bauschäden.

2.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An der Gartenfläche m. Stellplatz, im Aufteilungsplan mit SN 1.3 bezeichnet

2.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand

3 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 04: Grundrisse, Schnitt, Freiflächenplan

Anlage 05: Fotos

Falk-Stadtplan

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 63071

Ort: Offenbach

Straße: Ahornstraße

Hausnummer: 48

Transaktionsnummer: 20241028-8809-113100 - 1 -



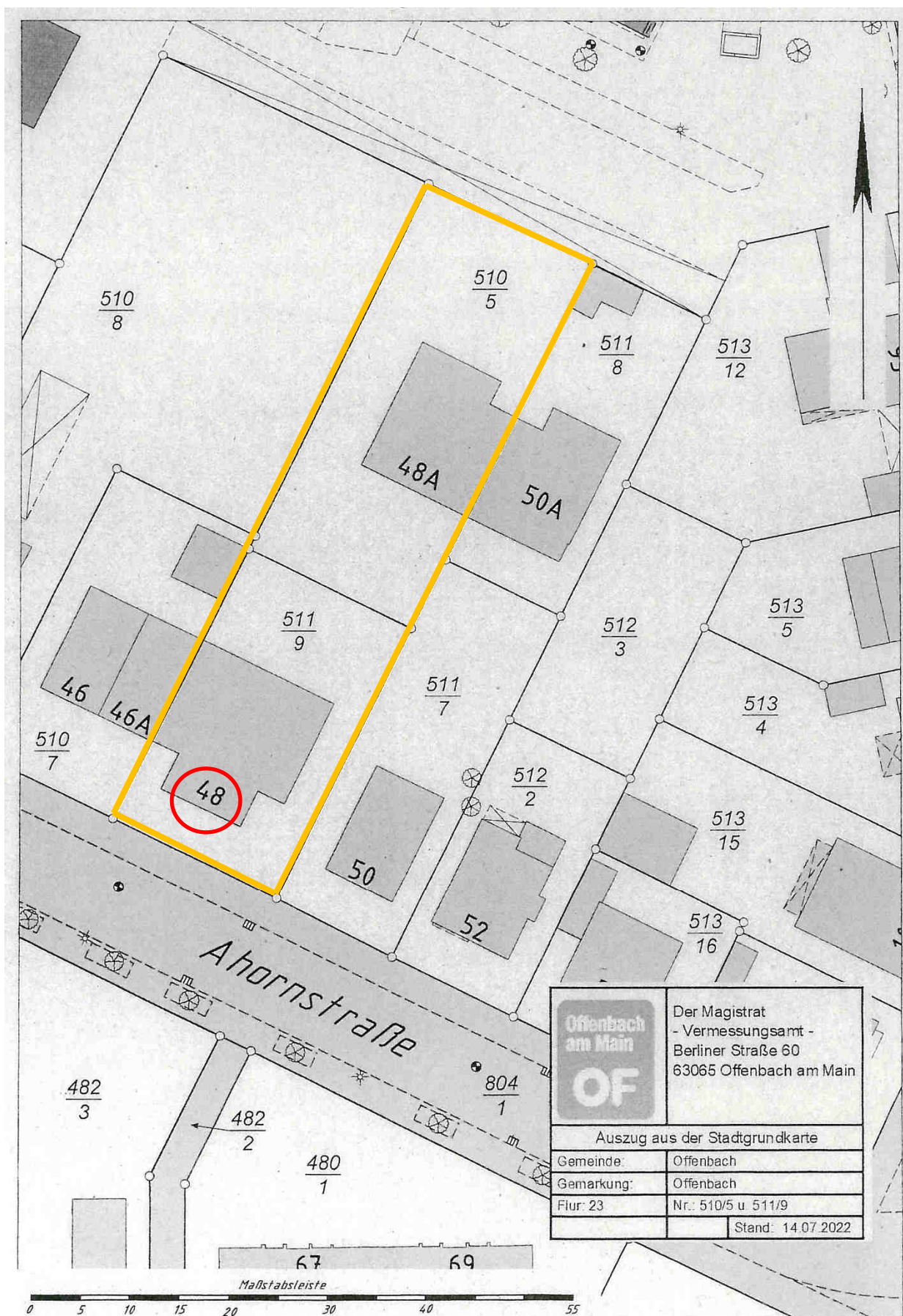
1 Quellennachweis

Quelle: Falk-Verlag, MAIRDUMONT

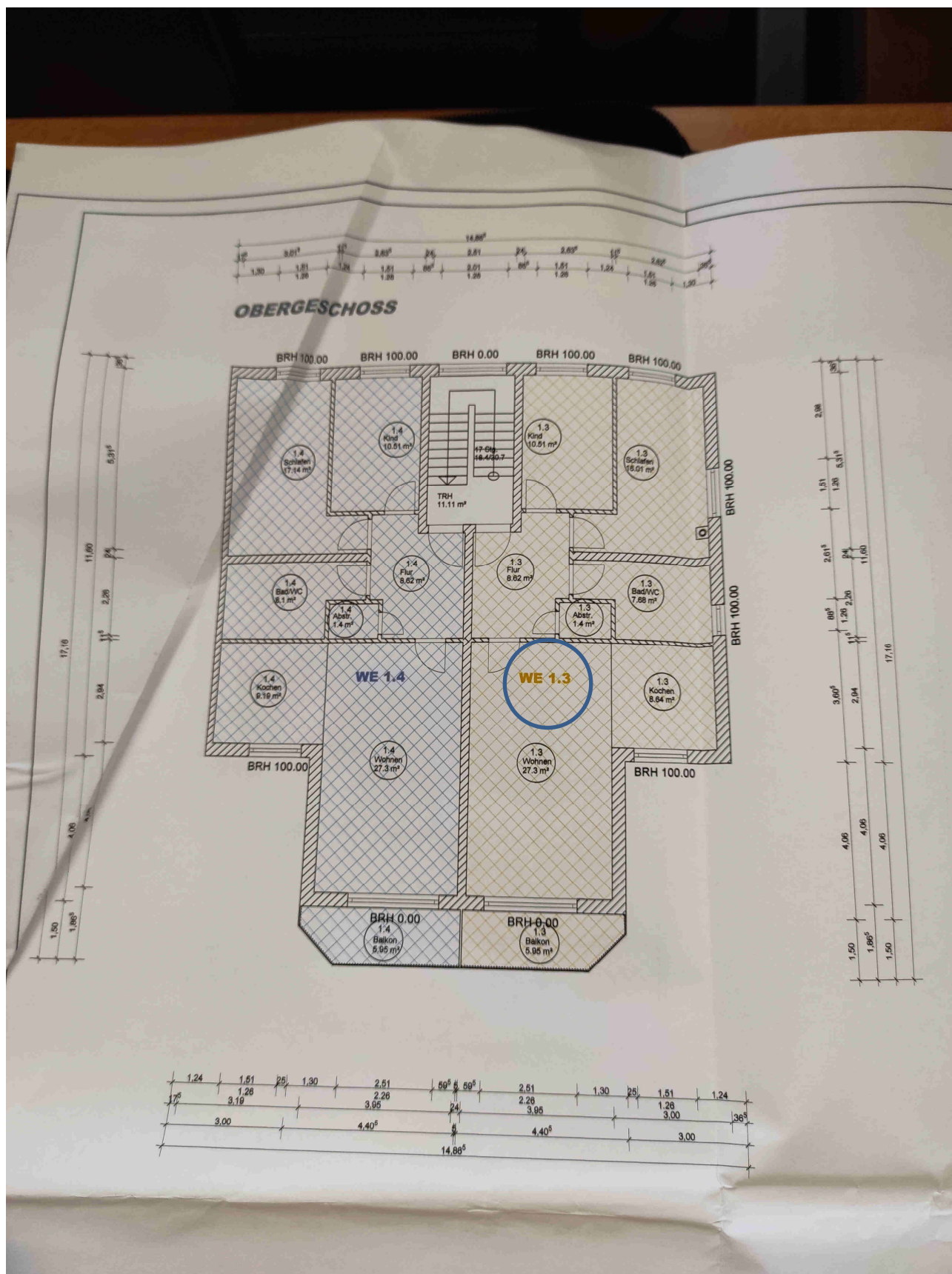
73760 Ostfildern

Aktualität: 28.10.2024

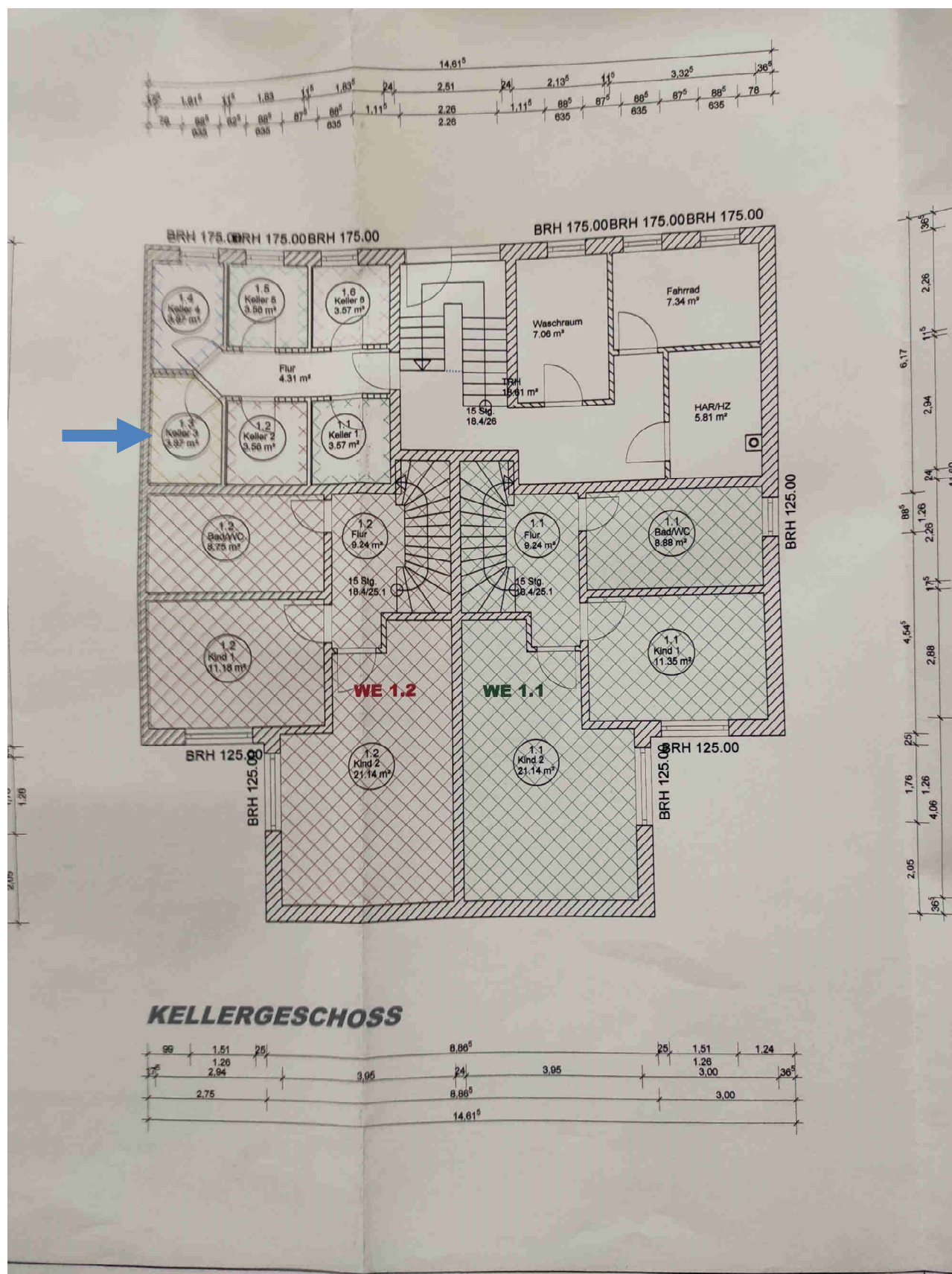
Maßstab: 1:15.000



Liegenschaftskarte



Wohnung 1.3 im 1.OG, Haus Nr. 48



Kellerraum 1.3

