



Datum: 19.08.2024

## GUTACHTEN

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

**das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebaute Grundstück, Geleitsstraße 89  
in 63067 Offenbach/M.**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach	9617	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach/Main	1	55

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 11.06.2024 geschätzt mit rd.

**870.000,00 €**



Straßenansicht Geleitsstraße



Liegenschaftskarte

**Hinweis:**

**Der Zugang zum Objekt war zum Ortstermin nicht gegeben. Die Bewertung beruht auf einer Außenbesichtigung.**

**INTERNETVERSION** (gekürzt und aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Das Original ist beim Amtsgericht einsehbar. Rückfragen sind ausschließlich an das Amtsgericht zu stellen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Angaben der vorliegenden Internetversion des Wertgutachtens keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen wird.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Grunddaten.....	3
2.	Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1	Grundstücksdaten.....	5
2.2	Lage.....	5
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen .....	9
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.8	Demografische Entwicklung .....	9
3.	Gebäudebeschreibung .....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Grunddaten.....	11
3.3	Mehrfamilienhaus .....	12
3.4	Nebengebäude – Ehem. Wurstküche und Kühlraum .....	14
3.5	Außenanlage, Nebengebäude.....	16
4.	Werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile und Nebengebäude .....	17
5.	Wertermittlung .....	19
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	19
5.2	Ermittlung des Bodenwertes / Bodenwertanteils .....	20
5.3	Ertragswertermittlung.....	21
5.4	Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung .....	22
5.5	Verkehrswert.....	24
6.	Literaturverzeichnis.....	25
7.	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
8.	Anlagen .....	26

## 1. Grunddaten

Auftraggeber:	Amtsgericht Offenbach am Main Aktenzeichen: 7K 59/22
Zweck der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragsschreiben vom:	22.04.2024 (Auftragseingang 02.05.2024) Der Beschluss vom 22.04.2024 liegt vor.
Eigentümer:	<i>anonymisiert</i> Eigentümer ist dem Gericht bekannt
Ortsbesichtigung:	11.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Korn (Sachverständige)
	Anmerkung: Zum Termin ist keiner der Beteiligten erschienen.  Der Zugang zum Gebäude war zum Ortstermin nicht gegeben. <b>Es wurde daher nur eine Außenbesichtigung durchgeführt.</b>
Wertermittlungstichtag:	11.06.2024
Qualitätstichtag:	11.06.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug (Blatt 9617), Ausdruck vom 01.09.2023</li><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 28.06.2024</li><li>• Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, Stadt Offenbach am Main – Bauaufsichtsamt, 04.09.2023</li><li>• Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, 06.09.2023</li></ul> Von der Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Bodenrichtwertauskunft, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Bodenrichtwertinformationssystem „BORIS Hessen“, 06.08.2024</li><li>• Digitale Bauakte<sup>1</sup>, Stadt Offenbach am Main, Bauaufsicht, 02.05.2024</li></ul>

---

<sup>1</sup> Bauakte: Dies ist die Betitelung für die bei den Baugenehmigungsbehörden geführten amtlichen Akten, welche alle das Bauvorhaben betreffende Vorgänge und Planunterlagen beinhalten.

- Mündliche und schriftliche Auskünfte von den zuständigen Ämtern der Stadt Offenbach am Main (siehe Fußnoten in den jeweiligen Abschnitten)

**Hinweise:**

Die erhaltenen Angaben und die zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauzahlen, Vereinbarungen, Baubeschreibung, Verträge, etc.) sind Basis und Bestandteil der Bewertung. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass andere als die zugrunde gelegten Gegebenheiten oder Vereinbarungen zutreffen, ist das Gutachten ggf. zu modifizieren.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verbindlichkeit derartiger Äußerungen und Auskünfte kann die Sachverständige in dieser Wertermittlung keine Gewährleistung übernehmen.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch:	<u>Grundbuch von</u> Offenbach		<u>Blatt</u> 9617	
Kataster:	<u>Gemarkung</u> Offenbach/Main	<u>Flur</u> 1	<u>Flurstück</u> 55	<u>Fläche</u> 523 m <sup>2</sup>

### 2.2 Lage

Bundesland: Hessen

Ort und Einwohnerzahl: Offenbach am Main, ca. 138.335 Einwohner  
(Stand 31.12.2018, Quelle: Stadt Offenbach am Main,  
Melderegister)

Offenbach am Main ist die fünftgrößte Stadt in Hessen und liegt im Ballungsraum Rhein-Main-Gebiet. Offenbach ist eine kreisfreie Stadt.

Offenbach ist Dienstleistungszentrum und Standort der Kreativwirtschaft. In Offenbach befindet sich die Hochschule für Gestaltung (HfG) und der Deutsche Wetterdienst. U.a. hierdurch ist die Stadt überregional bekannt. Wichtige Wirtschaftszweige sind Industrie (Maschinen- und Fahrzeugbau, Chemie), Handel, Logistik/Spedition und die Kommunikations- und Dienstleistungsbranche. In Offenbach sind Krankenhäuser, Amtsgericht, Finanzamt, Polizeipräsidium, Industrie- und Handelskammer und zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden. Kulturell bietet Offenbach u.a. mit dem Deutschen Ledermuseum oder dem Klingspornmuseum vielfältige Möglichkeiten. Offenbach verfügt über zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sowie über Kulturangebote in den verschiedensten Bereichen. Ergänzt wird dieses durch zahlreiche Angebote im nahegelegenen Frankfurt am Main.

Überörtliche Anbindung /  
Entfernungen:

Bundesstraße B 43, B 46 und B 448 führen durch das Stadtgebiet

Bundesautobahn: BAB 661, Anschluss Offenbach Kaiserlei  
(ca. 2,4 km entfernt)  
BAB 3, Anschluss am Offenbacher Kreuz  
(ca. 6,5km entfernt)

Bus: Innerstädtische Busverbindungen  
Nächste Haltestelle nahe dem Objekt

<u>Bahnhof:</u>	Regional- und S-Bahnhof (ca. 700m entfernt)
<u>Flughafen:</u>	Rhein-Main-Flughafen, ca. 20km entfernt
<u>Landeshauptstadt Wiesbaden:</u>	ca. 45km entfernt
<u>Frankfurt Innenstadt:</u>	ca. 9,5km entfernt
innerörtliche Lage:	Im westlichen Randbereich des Stadtteils „Zentrum“, nahe der Ludwigstraße. Die Ludwigstraße trennt den Stadtteil „Zentrum“ vom Stadtteil „Westend“.
Wohnlage:	Mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	wohnbauliche Nutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss
Immissionen:	Fluglärm (Rhein-Main-Flughafen)
topografische Grundstückslage:	Nahezu eben
Gestalt und Form:	unregelmäßig, Abmessung Straßenfront Geleitsstraße: ca. 15,50 m Grundstücksbreite: von ca. x12,50m bis ca. xx15,50m Grundstückstiefe: von ca. 36,00m Grundstücksgröße: 523 m <sup>2</sup>

### 2.3 Erschließung

Straßenart:	Nebenstraße, Anliegerstraße, „Fahrradstraße“
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Bürgersteig beidseitig, teilweise asphaltiert und teilweise mit Betonplattenbelag, Parkmöglichkeiten beidseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas; Kanal (Misch- bzw. Trennsystem); Telefon
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Gebäude des Bewertungsobjektes stehen grenzständig. Die Gebäude der Nachbarflurstücke 54 und 56/1 stehen grenzständig. Auf dem im rückwärtigen Bereich angrenzenden Flurstück steht ein Nebengebäude grenzständig.

Baugrund, Grundwasser<sup>2</sup> (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen<sup>3</sup>: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.09.2023 vor.

In Abteilung II ist folgende Eintragung vorhanden:  
- Anordnung der Zwangsversteigerung  
(7 K 22/23, eingetragen am 01.09.2023)

Bewertung der Eintragungen:  
Der Eintragungen wird keine weitere Wertrelevanz zugeordnet.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

Altlasten: Die Anfrage zur Altlastenauskunft beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt hat folgende Auskunft ergeben:

„In der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich ein Eintrag mit dem Status „Altstandort-Adresse/Lage überprüft“ für das angefragte Grundstück ergibt. Auf dem Grundstück war u.a. eine Reinigung von Zentralheizungsanlagen ansässig. Der Arbeitsname „Ortsbesichtigung negativ“ weist darauf hin, dass sich bei einer Ortsbesichtigung keine Hinweise auf äußerlich erkennbare altlastenrelevante Tatbestände ergeben haben. Die Informationen zu der Fläche zeigen bei den Branchenklassen des eingetragenen Betriebes jedoch ein hohes oder sehr hohes Gefährdungspotenzial (Branche/WZ: 4 oder 5). Daher verbleibt die Fläche in der Datenbank. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist mit erhöhten Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes zu rechnen.“<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

<sup>3</sup> Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

<sup>4</sup> Schriftliche Auskunft vom 06.09.2023, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt

Beim Ortstermin war der Zugang zum Gebäude und den Freiflächen nicht gegeben.  
Weitere Überprüfungen fanden seitens der Sachverständigen nicht statt.

Es wird im Rahmen vorliegenden Gutachtens von ungestörten und altlastenfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

Sollten sich andere Erkenntnisse ergeben ist der Verkehrswert ggfls. anzupassen.

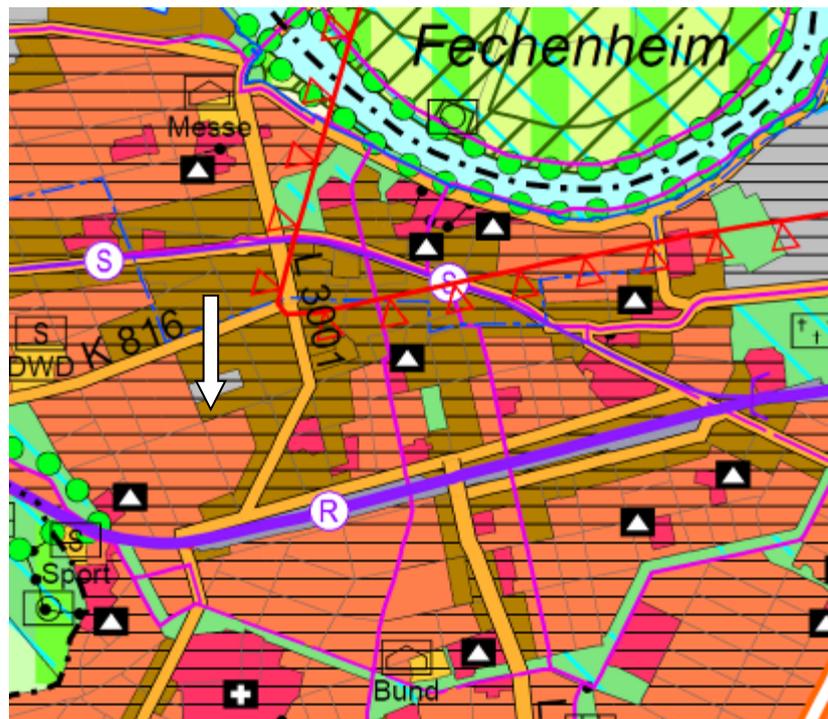
Vermietungssituation: Nicht bekannt

Nutzung: Überwiegend zu Wohnzwecken (Annahme)

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation – Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

M = Mischgebiet



Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010  
Frankfurt-Rhein-Main

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Daher ist hier §34 des Baugesetzbuches (BauGB) anzuwenden. Nach diesem ist „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der

baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ...“

- Bauordnungsrecht: Die Bewertung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt.
- Abweichungen zur Baugenehmigung bzw. zum Bauordnungsrecht sind der Sachverständigen keine bekannt.
- Weitergehende Untersuchungen fanden nicht statt.
- Satzungen: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Offenbach am Main.

## 2.6 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Es sind keine Baulasten vorhanden.<sup>5</sup>
- Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz<sup>6</sup>

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land
- Beitrags- und Abgabenzustand: Aufgrund Baujahr des Objektes und Erschließungszustand werden die Kanal- und Erschließungsbeiträge nach BauGB für das Grundstück als erbracht unterstellt. Weitere konkrete Ausbauabsichten sind nicht bekannt.
- Das Bewertungsgrundstück wird demnach bezüglich Beiträgen und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitrags- und abgabefrei unterstellt.

## 2.8 Demografische Entwicklung

Die Angaben sind der Internetplattform „wegweiser-kommune.de“ (Zugriff am 07.08.2024) entnommen.

- Demografietyt: 7 „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener und sozioökonomischer Dynamik“
- Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre : Für die Stadt Offenbach/M. ist ein Bevölkerungszuwachs in den Jahren 2017 bis 2022 von 5,9% zu verzeichnen.

---

<sup>5</sup> Schriftliche Auskunft vom 04.09.2023, Stadt Offenbach am Main, Bauaufsichtsamt

<sup>6</sup> DenkXweb.denkmalpflege-hessen, Abfrage online 12.08.2024

(Stand 2022)

Bevölkerungsindikatoren,  
Stand 2021:

- Durchschnittsalter (Jahre): 40,7
- Anteil unter 18-Jährige (%): 18,7
- Anteil Elternjahrgänge (%): 22,6
- Anteil 65- bis 79-Jährige (%): 11,2
- Anteil ab 80-Jährige (%): 5,1
- Einwohnerdichte (Einwohner je Hektar): 29,9

Demographische Merkmale: Städte und Gemeinden des Demografietyps 7 weisen überwiegend folgende demografische Merkmale auf:

- Überwiegend Großstädte mit überdurchschnittlicher Bevölkerungsentwicklung
- Viele Hochqualifizierte am Wohn- und Arbeitsort
- Hoher Anteil von Einpersonen-Haushalten
- Geringe Kaufkraft und hohe Soziallasten

### 3. Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins, beziehungsweise Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, das heißt offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Die Liegenschaft Geleitsstraße 89 in Offenbach/M ist mit einem Mehrfamilienhaus mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Nebengebäuden bebaut. Das Mehrfamilienhaus besteht aus drei Vollgeschossen, ist vollunterkellert und hat nach äußerlichem Anschein ein nicht ausgebautes Dachgeschoss.**

**Im Hof befindet sich weiter ein eingeschossiges Gebäude (ehemalige Wurstküche und Kühlraum), nicht unterkellert sowie eine Einzelgarage und ein Schuppen.**

**Der Zugang zum Objekt war zum Ortstermin nicht gegeben. Es konnte ein kurzer Blick in den Hof genommen werden. Ein weiteres Betreten der Liegenschaft fand nicht statt.**

#### 3.2 Grunddaten

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus, mit drei Vollgeschossen, nicht ausgebautes Dachgeschoss (Annahme), voll unterkellert, Satteldach
Baujahr:	Mehrfamilienhaus: ca. 1887 Nebengebäude, ehem. Wurstküche und Kühlräume: ca. 1968 Garagenbauten: Baujahr nicht bekannt
Umbau/Modernisierungs- / Instandhaltungsarbeiten: (in den letzten ca. 20 Jahren)	Nicht bekannt
Energiestandard:	Der Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor.

### 3.3 Mehrfamilienhaus

Dach:	Dachform: Satteldach, Ziegeldeckung
Konstruktionsart:	Massivbau
Außenansicht:	Putz und Anstrich, Natursteingesims, teilweise Natursteinelemente über den Fenstern Sockel: Fliesen, ca. 1m hoch  Ladenbereich: Verkleidung mit Travertinplatten
Außenwände: (gem. Plan)	Kellergeschoss: d= ca. 75cm – 80cm Erdgeschoss: d= ca. 65cm 1. Obergeschoss: d= ca. 52cm 2. Obergeschoss: d= ca. 40cm Dachgeschoss: d= ca. 25cm
Fenster:	Kunststofffenster, Kunststofflamellenrollläden, Natursteinfensterbänke außen, Natursteingewände  Laden: Aluminium-Glasschaufenster
Innenwände:	Mauerwerk bzw. Leichtbauwände (Annahme)
Decken: (gem. Plan)	Über Kellergeschoss: massiv Über Obergeschosse: Holzbalkendecken
Treppe, innen:	Nicht bekannt
Zufahrtstor-/tür:	2-flügeliges Zufahrtstor zum Hofbereich, Aluminiumrahmentür mit Oberlicht, Oberlicht mit Drahtglasfüllung, Stand- und Gehflügel Auskleidung mit massiven Platten
Hauseingang(sbereich):	Hauseingang auf der Rückseite des Gebäudes: Aluminiumtür mit Glasfüllung und Seitenteil  Zugang Laden, straßenseitig: Aluminiumtür mit Glasfüllung  Hintereingang Laden auf der Rückseite des Gebäudes: Aluminiumtür mit Glasfüllung  Briefkasten und Klingelanlage im 2-flügeligen Zufahrtstor zum Hofbereich integriert.
Innentüren:	Nicht bekannt
Fußböden:	Nicht bekannt
Wandoberflächen:	Nicht bekannt
Deckenoberflächen:	Nicht bekannt
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Zinkblech

Schornsteine:	über Dach, massiv
Heizung:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Misch- bzw. Trennsystem (Annahme)
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme)
Sanitärobjekte:	Nicht bekannt
Küche:	Nicht bekannt
	Anmerkung: Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung
Grundrissaufteilung: (gem. Planunterlage)	Siehe Anlage Planunterlagen
	Anmerkung: Es ist nicht bekannt, inwieweit die Pläne dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen. Seitens der Sachverständigen konnte das Objekt nicht besichtigt werden.
Wohn- /Nutzfläche Mieteinheiten:	Die Wohnfläche / Nutzfläche wurde anhand den vorliegenden Planunterlagen annähernd ermittelt und ist nur für vorliegende Wertermittlung bestimmt. Gemäß vorliegenden Planunterlagen von 1975 (siehe Anlage) sind eine Ladeneinheit und drei Wohneinheiten vorhanden. Es ist nicht bekannt inwieweit die Pläne dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen. Seitens der Sachverständigen konnte das Objekt nicht besichtigt werden.
	Gewerbliche Einheit (Laden), Erdgeschoss: Ca. 39 m <sup>2</sup>
	Wohnung 1, Erdgeschoss: Ca. 61 m <sup>2</sup>
	Wohnung 2, 1. Obergeschoss Ca. 123 m <sup>2</sup>
	Wohnung 3, 2. Obergeschoss Ca. 123 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>Summe Wohnfläche: Ca. 307 m<sup>2</sup></b>
	<b>Summe Nutzfläche, Laden: Ca. 39 m<sup>2</sup></b>

Es sind weitere Nutzflächen im Keller- und Dachgeschoss  
vorhanden.

Nach äußerem Anschein ist das Dachgeschoss nicht zu Wohnraum ausgebaut.  
In der Bauakte finden sich Bauanträge / Baugenehmigungen zum Ausbau des Dachgeschosses. Die Baugenehmigungen sind jedoch mit dem Hinweis versehen, dass diese erloschen sind, da die Baumaßnahmen nicht innerhalb der Geltungsdauer ausgeführt wurden.

Besondere Bauteile: Keine wertrelevanten Bauteile vorhanden

Besondere Einbauten: Außenmarkise (Laden)  
Keine weiteren bekannt

Bauschäden und Baumängel (von außen erkennbar): Siehe Abschnitt 5

Sonstige wertbeeinflussende Umstände: Siehe Abschnitt 5

### 3.4 Nebengebäude – Ehem. Wurstküche und Kühlraum

Dach: Dachform:  
Pulldach, Ziegeldeckung

Konstruktionsart: Massivbau

Außenansicht: Fliesen (hofseitig)

Außenwände: d= ca. 30cm  
(gem. Plan)

Fenster: Kunststofffenster

Innenwände: Nicht bekannt

Decke: Nicht bekannt  
(gem. Plan)

Treppe, innen: Ohne (gemäß Plan)

Außentür: Kunststofftür mit Glasausschnitt (zwei Stück)

Innentüren: Nicht bekannt

Fußböden: Nicht bekannt

Wandoberflächen: Nicht bekannt

Deckenoberflächen:	Nicht bekannt
Dachrinnen, Regenfallrohre:	Zinkblech
Schornsteine:	über Dach, massiv
Heizung:	Nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	Nicht bekannt
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Misch- bzw. Trennsystem (Annahme)
Elektroinstallation:	Nicht bekannt
Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz (Annahme)
Sanitärobjekte:	Nicht bekannt
Küche:	Nicht bekannt  Anmerkung: Einbauküchen sind nicht Gegenstand der Wertermittlung
Grundrissaufteilung: (gem. Planunterlage)	Siehe Anlage Planunterlagen  Anmerkung: Es ist nicht bekannt, inwieweit die Pläne dem aktuellen Stand vor Ort entsprechen. Seitens der Sachverständigen konnte das Objekt nicht besichtigt werden.
Nutzfläche:	Die Nutzfläche wurde anhand den vorliegenden Planunterlagen annähernd ermittelt und ist nur für vorliegende Wertermittlung bestimmt.  Nutzfläche gesamt: ca. 97 m <sup>2</sup>
Besondere Bauteile:	Keine
Besondere Einbauten:	Keine bekannt
Bauschäden und Baumängel (von außen erkennbar):	Siehe Abschnitt 5
Sonstige wertbeeinflussende Umstände:	Siehe Abschnitt 5

### 3.5 Außenanlage, Nebengebäude

Befestigte Flächen:	Die Hoffläche ist vollständig mit Pflaster belegt. Die Hofzufahrt ist betoniert.
Grünflächen:	Es sind keine Grünflächen vorhanden
Einfriedung:	Die Begrenzung zu den Nachbargrundstücken ist durch Grenzbebauung des Bewertungsobjektes bzw. durch Grenzbebauung der Nachbargebäude bzw. Mauern gegeben
Mülltonnenstellplatz:	Im Hofbereich
Nebengebäude:	<u>Metalleinzelgarage</u> Metallkonstruktion, Flachdach, Metallschwinger Die Garage war nicht weiter einsehbar  <u>Schuppen</u> Konstruktion massiv (Annahme), Pultdach, 2-flügeliges Tor Der Schuppen war nicht weiter einsehbar
Stellplätze:	Ca. 3 Stück im Hofbereich für Kleinwagen mit geringer Breite bzw. Motorräder. Die Hofzufahrt ist sehr beengt.

#### 4. Werterhöhende und wertmindernde Umstände / Baumängel und Bauschäden / Besondere Einbauten und Besondere Bauteile und Nebengebäude

Vorbemerkung:

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig!).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Vorbemerkung:

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig!).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**Bauschäden und  
Baumängel /  
Unterhaltungsrückstau:**

Ein dem Baujahr entsprechender Objektzustand wird bei der Berechnung mittels der Alterswertminderung berücksichtigt.

Als Instandhaltungsrückstau bzw. als Bauschaden / Baumängel sind folgende Punkte zu bewerten und in Abzug zu bringen:

- |   |         |
|---|---------|
| - Verschmutzung der Hausfassade durch Graffiti und kleinere Ausbesserungsarbeiten | 2.000 € |
|---|---------|

**Wertmindernde /  
werterhöhende  
Umstände:**

**Fehlende Innenbesichtigung Wohnhaus:**

Das Wohnhaus war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich.

Der Zustand im Inneren des Gebäudes kann daher nicht beurteilt werden.

Es wird ein Sicherheitsabschlag von **rd. 46.000** (ca. 5% des vorläufig ermittelten Ertragswert) für eventuell vorhandene Bauschäden, Baumängel und Instandhaltungsrückstau vorgenommen.

- 46.000 €

**Summe:**

rd. - 48.000 €

(Ansatz im Sach- und Ertragswertverfahren)

<b>Besondere Einbauten, Besondere Bauteile und Nebengebäude:</b>	- Außenmarkise (kein Restwert vorhanden)	0 €
	- Einzelgarage	400 €
	- Schuppen	1.000 €
	<b>Summe Besondere Einbauten u. Bauteile</b>	<b>400 €</b>
	<b>Summe Nebengebäude</b>	<b>1.000 €</b>
<b>Summe:</b>		<b>1.400 €</b>

(Ansatz im Sachwertverfahren)

## 5. Wertermittlung

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach §194 BauGB wird der Verkehrswert "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) festgelegt. Diese nennt hierfür folgende drei Verfahren:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, wird das Wertermittlungsverfahren nach folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Werteinschätzung ausreichend Vergleichspreise (wie es z.B. bei Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücken in der Regel der Fall ist) zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig angesehen.

Entsprechend obiger Erläuterungen, ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) zu ermitteln, weil hier die zu erzielende Rendite im Vordergrund steht und nicht ausreichend Vergleichsobjekte vorliegen. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Bewertung vorliegenden Objektes ist nicht möglich, weil keine Kaufpreise von hinreichend vergleichbaren Objekten vorliegen. Die im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses angegebenen Vergleichsdaten werden zur Plausibilisierung herangezogen.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 35-39 ImmoWertV 2021) wird für vorliegendes Bewertungsobjekt als nicht geeignet angesehen. Es stehen für die Objektart keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung. Ein Sachwertverfahren kann aber nur mit aus dem Markt abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren durchgeführt werden. Die Anwendung des Sachwertverfahrens scheidet daher beim Bewertungsobjekt aus.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV 2021) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle von Vergleichswerten zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

## 5.2 Ermittlung des Bodenwertes / Bodenwertanteils

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für die Lage des Bewertungsgrundstücks **1.125,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

xxx

### Bodenwertermittlung der Bewertungsgrundstücke

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 11.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Ausgangswert: b/a-freier Bodenrichtwert</b>		<b>= 1.125,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>B01</b>	
<b>I. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	11.06.2024	× 1,00	B02
<b>II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>				
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	1,50	1,50	× 1,00	B03
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	M (Mischgebiet)	× 1,00	B04
<b>angepasster b/a-freier Bodenrichtwert rd.</b>		<b>= 1.125,00 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>III Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		<b>Erläuterung</b>
Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	1.125,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 523,00 m <sup>2</sup>	
<b>Gesamtbodenwert</b>	<b>= 588.375,00 €</b>	
<b>Gesamtbodenwert rd.</b>	<b>= 588.000,00 €</b>	

xxx

### 5.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- bzw. Nutzfläche/ Anzahl (m <sup>2</sup> ) bzw. (Stk.)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
		€/ (m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Mieteinheiten</b>				
Laden, Erdgeschoss	39,0	14,00	546,00	6.552,00
Wohnung 1, Erdgeschoss	61,0	8,00	488,00	5.856,00
Wohnung 2, 1. Obergeschoss	123,0	8,00	984,00	11.808,00
Wohnung 3, 2. Obergeschoss	123,0	8,00	984,00	11.808,00
Nebengebäude (ehem. Wurstk.)	97,0	6,00	582,00	6.984,00
Garage	1	50,00	50,00	600,00
Stellplätze Kleinwagen/Motorrad	3	20,00	60,00	720,00
<b>Summe</b>	<b>443,0</b>		<b>3.694,00</b>	<b>44.328,00</b>

**Rohrertrag** (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **44.328,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
**22,00%** der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete **- 9.752,16 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 34.575,84 €**

**Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)  
**1,60%** von 588.000,00 €  
 (Liegenschaftszinssatz, anteiliger rentierlicher Bodenwert) **- 9.408,00 €**

**Ertrag der baulichen Anlagen** **= 25.167,84 €**

**Vervielfältiger** (gem. Anlage zur ImmoWertV)  
 bei p = **1,60%** Liegenschaftszinssatz  
 und n = Ø **15** Jahren Restnutzungsdauer **x 13,24**

**Ertragswert der baulichen Anlagen** **= 333.279,32 €**

**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 588.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 921.279,32 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**  
 (§ 8 ImmoWertV 2021)  
 - Wertmindernd (vgl. Abschnitt 4) **- 48.000,00 €**

Ertragswert **= 873.279,32 €**

**Ertragswert** **rd. 870.000,00 €**

Wiederverkaufspreis €/m<sup>2</sup>: 1.964  
 Rohertragsfaktor: 19,63

## 5.4 Vergleichswertermittlung – zur Plausibilisierung

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke sind hierbei auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen. Die im Folgenden aufgeführten Vergleichsfaktoren entstammen dem „Immobilienmarktbericht Stadt Offenbach am Main 2024 – Vorabzug.

Im Jahr 2023 wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 44 Verkaufsfälle für Mehrfamilienhäuser registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Verkaufsfälle von 26 auf 44 gestiegen. 25 der Kauffälle sind Mehrfamilienhäuser mit einem Baujahr bis 1949, 18 mit Baujahr 1950-1974 und 1 mit Baujahr 1975-1999.

Für die Auswertung der Mehrfamilienhäuser (ohne Neubauten) wurden alle geeigneten Kauffälle im Zeitraum vom 01.12.2022 bis 30.11.2023 berücksichtigt, deren Grundstücksfläche unter 1.500 m<sup>2</sup>, deren Wohnfläche unter 1.500 m<sup>2</sup>, deren Nettokaltmiete zwischen 4 €/m<sup>2</sup> und 16 €/m<sup>2</sup> und deren Restnutzungsdauer über 15 Jahre, bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, lag. Der Auswertungen lagen 43 Kauffälle zugrunde.

Aufgrund der mangelnden Kenntnis zur Beschaffenheit und der Ausstattung der Vergleichsobjekte zum Kaufpreisdatum wird vorliegende Auswertung nur zur Plausibilisierung des durch das Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes herangezogen.

### Vergleichswertermittlung mittels Vergleichsfaktor – Gebäundefaktor

Der Gutachterausschuss hat für Mehrfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von 400 bzw. 500 m<sup>2</sup> und einer Miete von 8 €/m<sup>2</sup> einen durchschnittlichen Wiederverkaufswert von **2.377 bzw. von 2.187 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche ermittelt. Das Bezugsobjekt der Auswertung hat ein Baujahr von 1975 und eine Grundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup>. Der Kaufzeitpunkt ist der 01.01.2023.

Die vermietbare Wohn-/Nutzfläche des Bewertungsobjektes beträgt 443 m<sup>2</sup>. Der gemittelte Mietzins liegt bei rd. 8 €/m<sup>2</sup> (vermietbare) Wohn-/Nutzfläche. Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjektes ist 523 m<sup>2</sup>. Das fiktive Baujahr des Bewertungsobjektes wird mit 1969 angesetzt. Nach Interpolation zur Wohnungsgröße und Anwendung von im Immobilienmarktbericht ausgewiesenen Anpassungsfaktoren für abweichendes Baujahr und Grundstücksfläche ermittelt sich der Vergleichswert zu **2.224 €/m<sup>2</sup>** (vermietbare) Wohn-/Nutzfläche. Im Jahr 2023 bis zum Wertermittlungsstichtag sind die Immobilienpreise gefallen. Zur Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag wird ein Abschlag von ca. 7% vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften, insb. Lage und Baujahr und Marktlage wird der Gebäundefaktor von **2.070 €/m<sup>2</sup>** (vermietbare) Wohn-/Nutzfläche angesetzt.

<b>Vergleichswert mittels Gebädefaktor:</b>				
Wohnfläche x Gebädefaktor		=	vorläufiger Vergleichswert	
443 m <sup>2</sup>	x	2.070	=	917.010 €

**vorläufiger Vergleichswert** rd. **917.000 €**

- **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**  
Wertmindernd (vgl. Abschnitt 4) - 48.000 €

Vergleichswert 869.010 €

**Vergleichswert** rd. **870.000 €**

Der mittels des Ertragswertverfahrens ermittelte Verkehrswert von **870.000 €** wird als plausibel erachtet.

## 5.5 Verkehrswert

Wertermittlungsergebnisse:

Wertermittlungstichtag	11.06.2024
Bodenwert	EUR 588.000,00
Ertragswert	EUR 880.000,00

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der Verkehrswert wird daher vom Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrswert für

das mit einem Mehrfamilienhaus und Nebengebäuden  
bebaute Grundstück, Geleitsstraße 89  
in 63067 Offenbach/M

wird zum Wertermittlungstichtag **11.06.2024** mit rd.

**870.000,00 €**

**in Worten: Achthundertsiebzigttausend Euro**

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Langenselbold, den 19. August 2024

Sabine Korn

Dipl.-Ing.(FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH), Architektin

von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen  
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Die Sachverständige hat an dem von ihr gefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 6. Literaturverzeichnis

- [L1] **Sprengnetter, Hans Otto** (Hrsg.): Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen und Lehrbuch und Kommentar, Sinzig 2024
- [L2] **Kleiber** (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln 2023
- [L3] **Tillmann, Kleiber, Seitz** (Hrsg.): Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, München 2017
- [L4] **Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Offenbach am Main** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Stadt Offenbach am Main 2024 - Vorabzug, Offenbach Juli 2024
- [L5] **Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse** (Hrsg.): Immobilienmarktbericht 2024, Daten des Immobilienmarktes Südhessen - Vorabzug, Heppenheim März 2024

## 7. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB** Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. IS. 674)

**BauNVO** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 21. November 2017 (BGBl. IS. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802)

**ImmoWertV** Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, vom 14. Juli 2021 (BGBl. IS. 2805), in Kraft getreten am 1. Januar 2022.

**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. IS. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. IS. 5252)

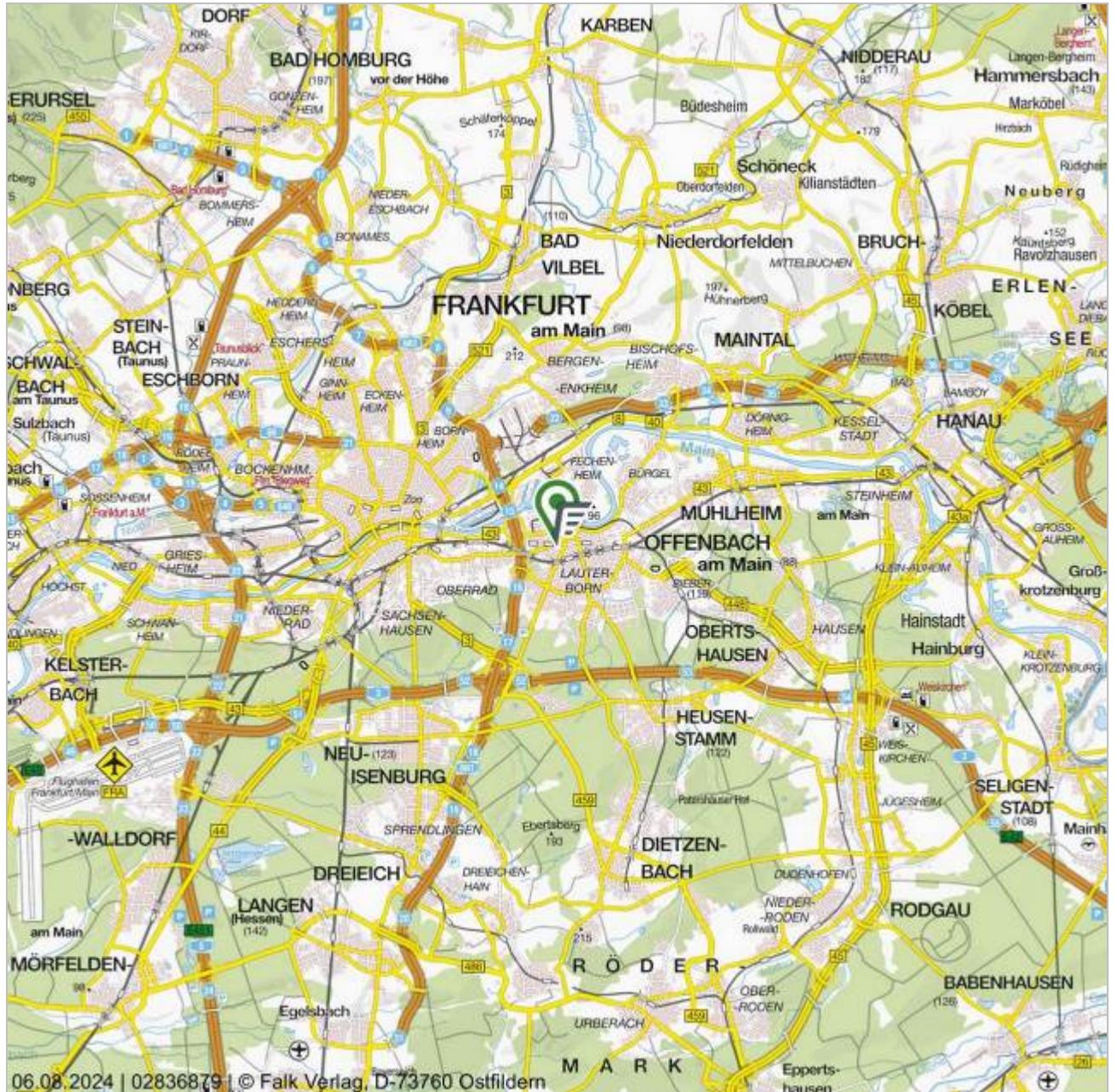
**WoFIV** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. IS. 2346)

### Hinweis:

Die ImmoWertV 2021 ist am 01. Januar 2022 in Kraft getreten und ist seitdem bei der Erstellung von Verkehrswertgutachten anzuwenden, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag. Gemäß § 10 der ImmoWertV sind „bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei der Anwendung dieser Daten von der ImmoWertV abzuweichen, soweit dies zur Wahrung der Modellkonformität erforderlich ist.“ Die Bewertungsmodelle, einschließlich ihrer Begrifflichkeiten können daher von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 in Teilen abweichen.

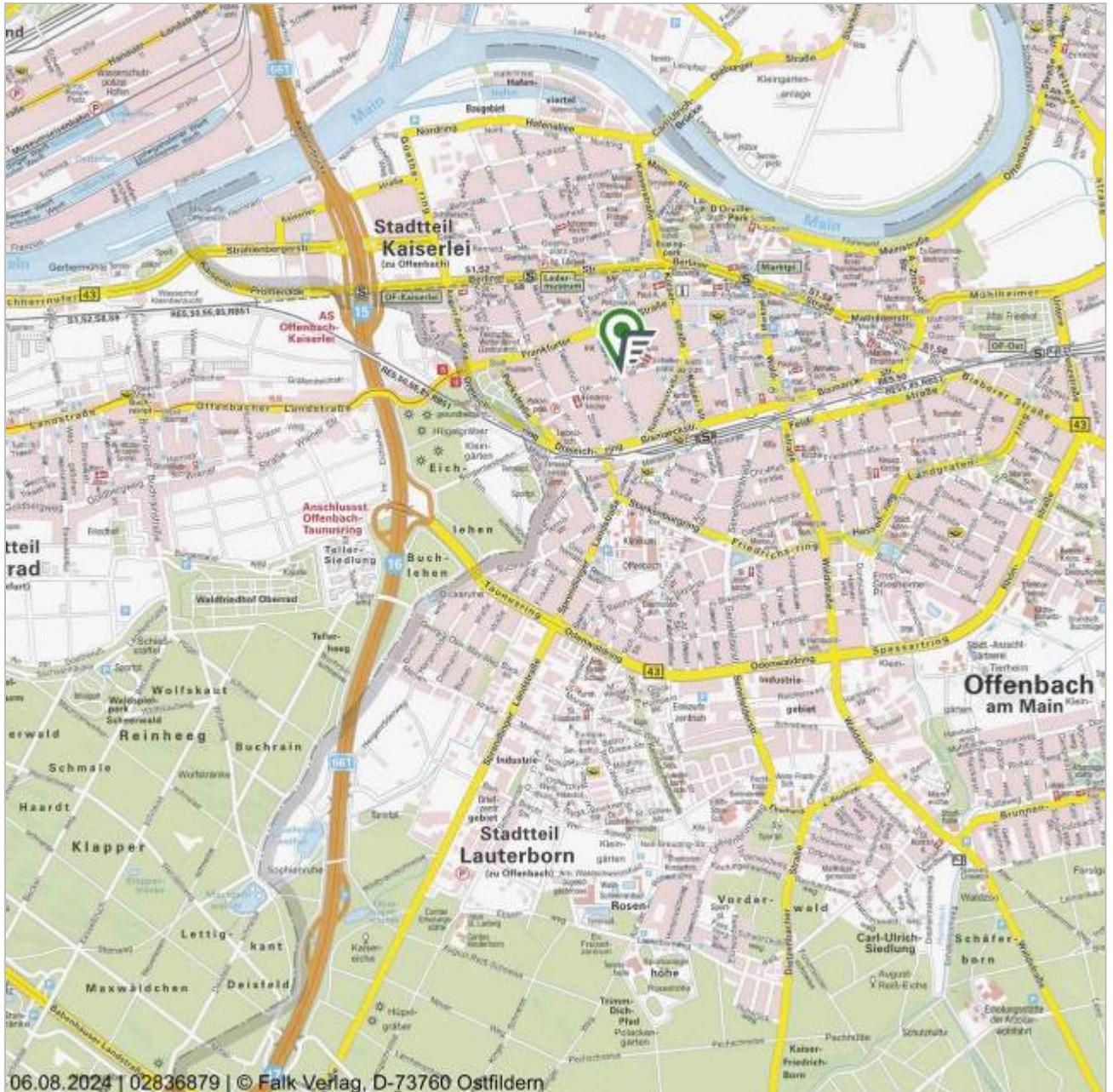
## 8. Anlagen

### Übersichtskarte



Lizenziert über [www.geoport.de](http://www.geoport.de)

## Stadtplan



## Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Heppenheim

Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim (Bergstraße)

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

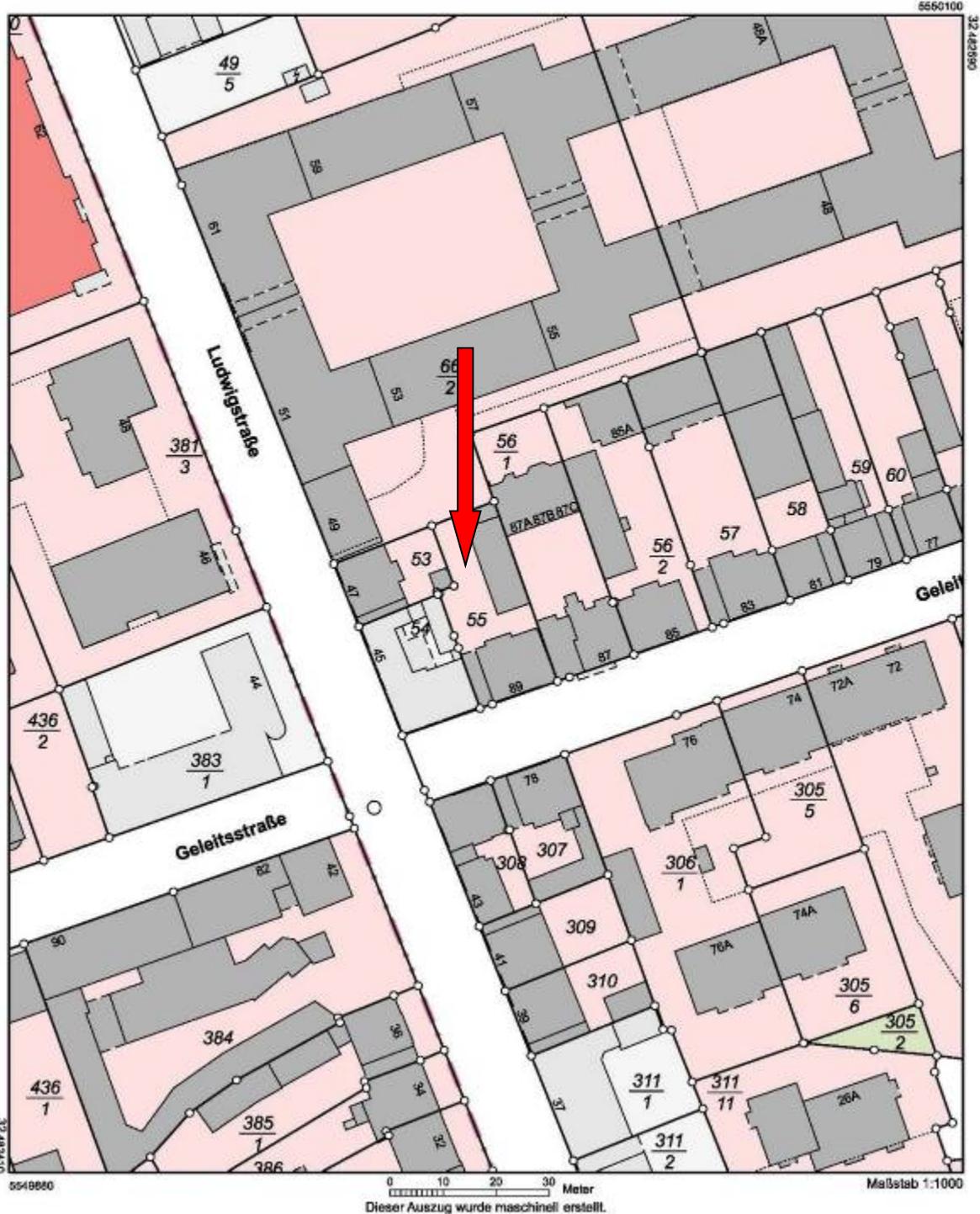
Hessen

Erstellt am 02.05.2024

Antrag: 202539247-1

Flurstück: 55  
Flur: 1  
Gemarkung: Offenbach

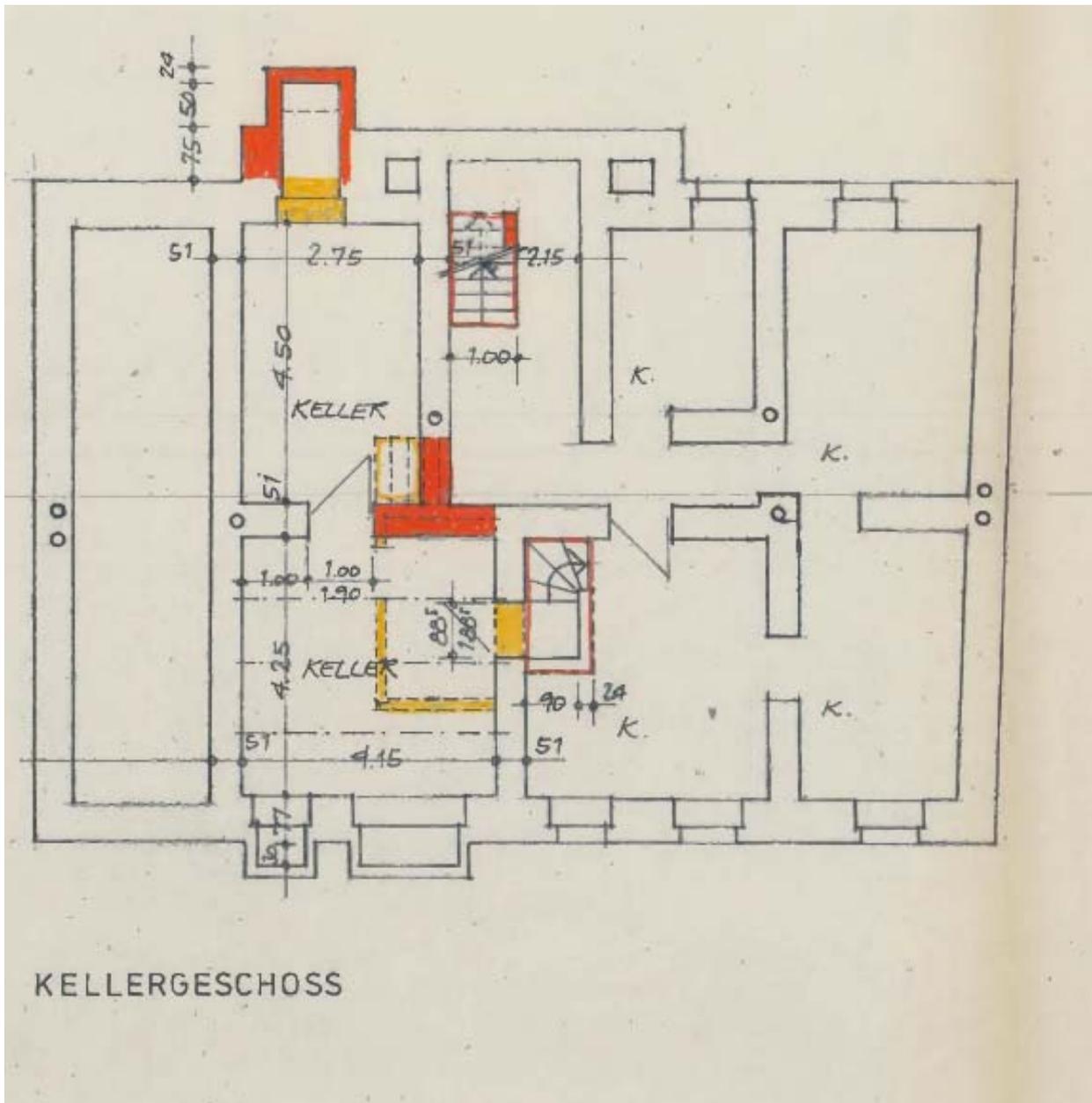
Gemeinde: Offenbach am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Offenbach am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



## Grundriss Kellergeschoss:

Planunterlage 1975

Es ist nicht bekannt, inwieweit der Plan dem aktuellen Stand vor Ort entspricht.  
Seitens der Sachverständigen konnte das Objekt nicht besichtigt werden.

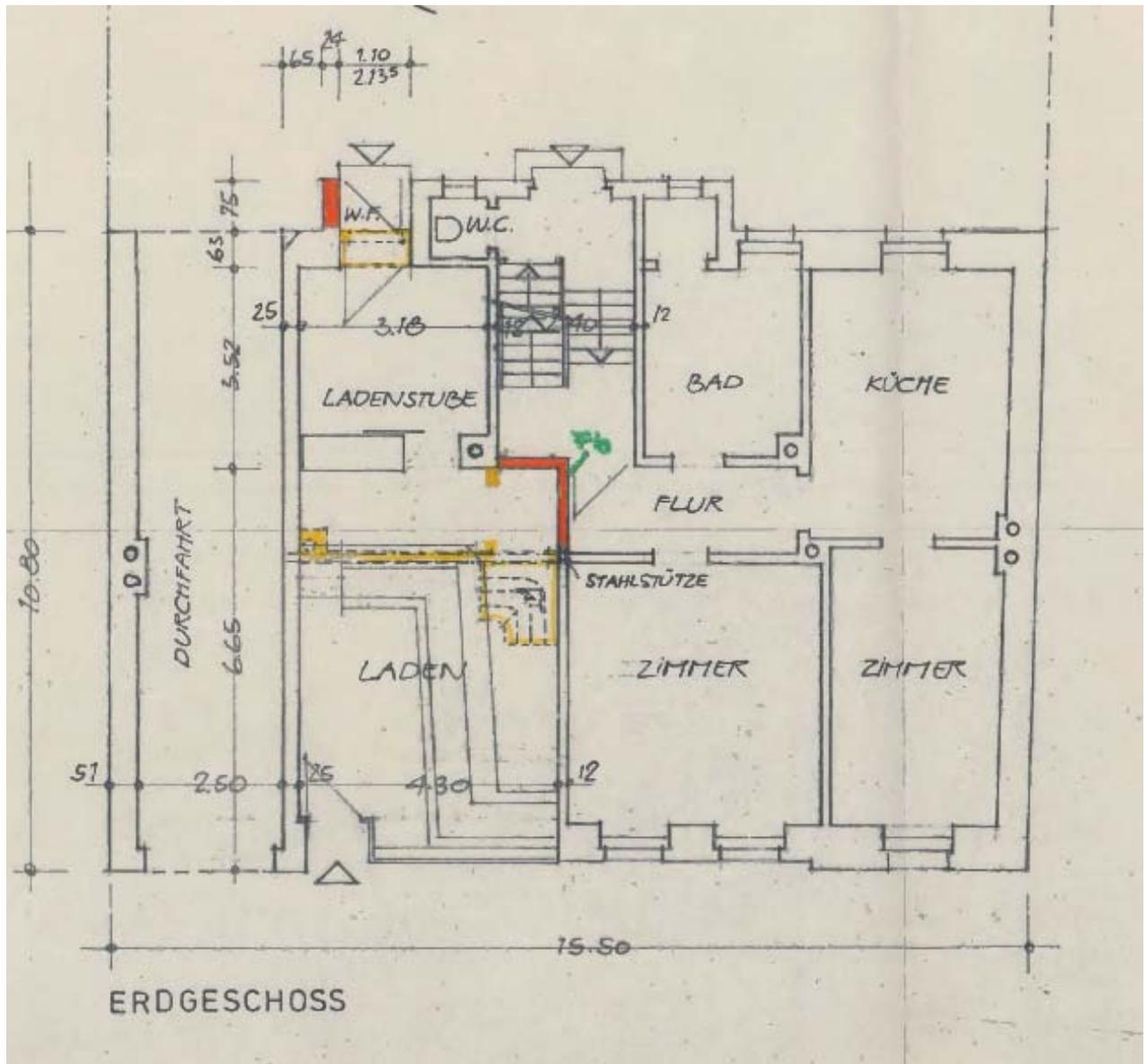


Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach am Main

## Grundriss Erdgeschoss:

Planunterlage 1975

Es ist nicht bekannt, inwieweit der Plan dem aktuellen Stand vor Ort entspricht.  
Seitens der Sachverständigen konnte das Objekt nicht besichtigt werden.

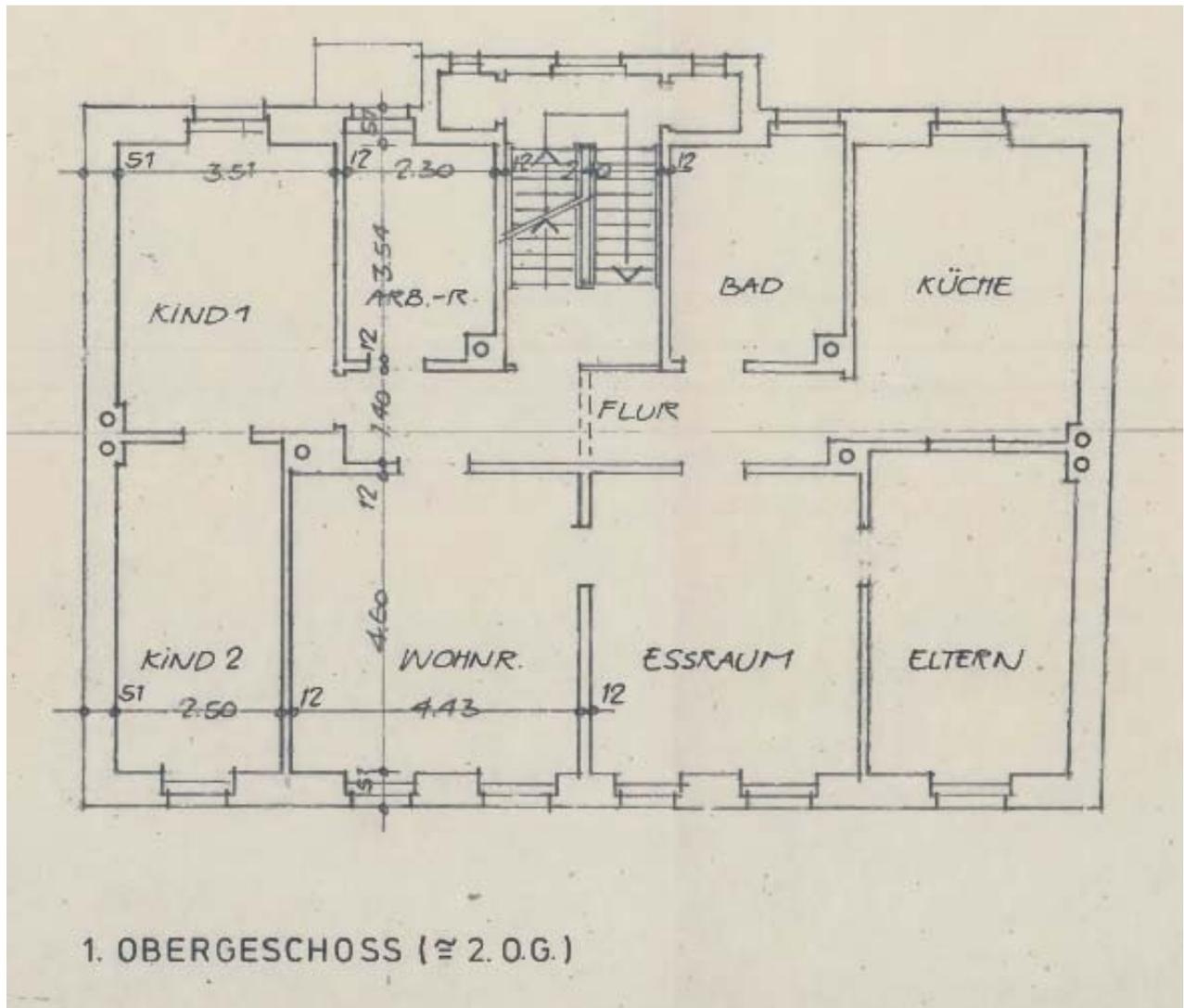


Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach am Main

## Grundriss Obergeschoss:

Planunterlage 1975

Es ist nicht bekannt, inwieweit der Plan dem aktuellen Stand vor Ort entspricht.  
Seitens der Sachverständigen konnte das Objekt nicht besichtigt werden.

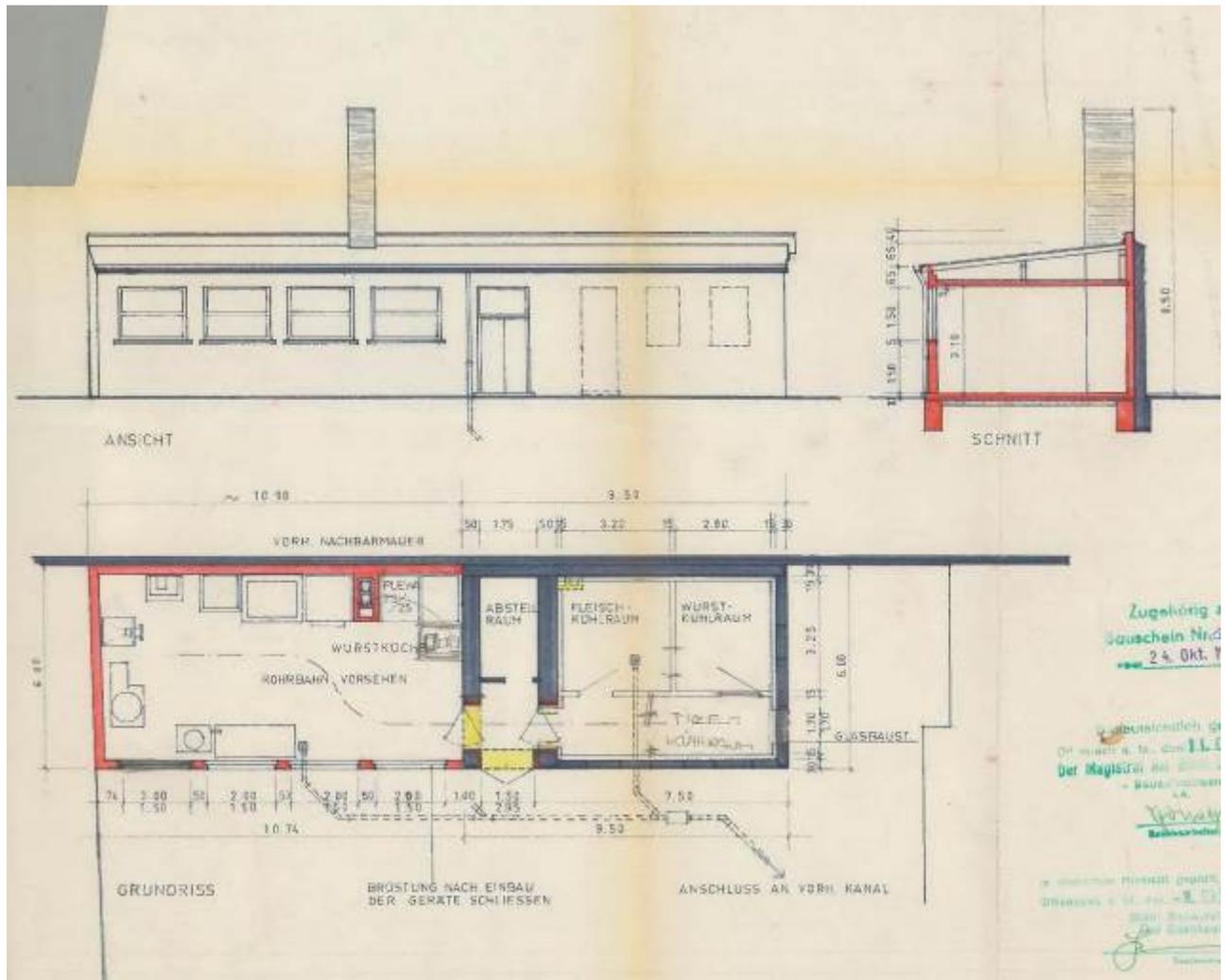


Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach am Main

## Nebengebäude – ehem. Wurstküche u. Kühlraum: Planunterlage 1968

Es ist nicht bekannt, inwieweit der Plan dem aktuellen Stand vor Ort entspricht.  
Seitens der Sachverständigen konnte das Objekt nicht besichtigt werden.

Die Außenansicht weicht vom Ist-Zustand ab.



Quelle: Bauakte, Bauamt Offenbach am Main

## Fotodokumentation

### Außenansichten

#### Straßenansicht Süden



#### Eingangsbereich Wohnhaus

#### Zugang Laden



### Umgebung

#### Blick in die Geleitsstraße nach Norden

#### Querstraße = Ludwigstraße



**Blick in die  
Geleitsstraße nach  
Süden**

