

Exposee zum

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Offenbach a. M., **Blatt 23235** eingetragenen **103/1.000 Miteigen-
tumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 63065 Offenbach a. M.,
Herrmann-Steinhäuser-Straße 42 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der 1 Zi.-Wohnung**
(Wfl. rd. 29m²) **im DG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet**



Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Offenbach a. M.	23235	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Offenbach a. M.	23	267

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
10.07.2024 ermittelt mit rd.

58.300,- €.

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 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum Nr. 5; 1 Zi.-Wohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohnungen, die Wohnung ist seit einigen Jahren nicht bewohnt und im derzeitigen Zustand auch unbewohnbar
Objektadresse:	Herrmann-Steinhäuser-Straße 42 63065 Offenbach a. M.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Offenbach a. M., Blatt 23235, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Offenbach a. M., Flur 23, Flurstück 267 (138 m²)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	nordöstliche Stadtlage, zwischen Mathildenstraße und Mainstraße Ecklage Arthur-Zitschler-Straße gelegen; nahe gelegene Mainpromenade, Fußläufige Entfernung zum Stadtzentrum, zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzten; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße/Umgebung:	gemischt genutzt; geschlossene, mehrgeschossige Bauweise; Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser,
Beeinträchtigungen:	keine wesentliche erkennbar
Topografie:	eben

2.2 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);
Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Grundstück ist nach WEG in Miteigentumsanteile aufgeteilt und verbunden mit dem jeweiligen Sondereigentum der insgesamt 6 Wohnungen. Die zu bewertende Wohnung Nr. 5 ist seit vielen Jahren leer stehend bzw. in derzeitigem Zustand nicht bewohnbar.
Die weiteren Wohnungen im Objekt werden lt. Angaben des Eigentümers für Monteurzimmer vermietet.

2.3 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

2.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus; Altbau; 6 Wohnungen; viergeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut und entlang des Gehweges errichtet
Baujahr:	1914 (gemäß Angaben zum Ortstermin)
Modernisierungen:	2012- lt. Angaben zum Ortstermin, am gemeinschaftl. Eigentum- Fenster, hintere Dachfläche neu

	eingedeckt, Dachrinnen, Treppenhaus, Ver- und Entsorgungsin- stallation; Vom Eigentümer der übrigen Wohnungen wurde das Sonderei- gentum der Wohnungen modernisiert, Erneuerung der Hauseingangstüre
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	straßenseitige Putzfassade mit Fenstergewänden und Sims, normaler Zustand; rückseitig einfach verputzte Fassade (unrenoviert)

2.4 Sondereigentum an der Wohnung im DG und dem Kellerraum mit Nr. 5 bezeichnet

2.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der 1 Zi.-Wohnung im DG (5. Etage) und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die anrechenbare Wohnfläche beträgt rd. 29 m² . Die Grundfläche beträgt rd. 35m². Die Wohnfläche wurde von mir durch örtliches Aufmaß unter Berücksichtigung wohnwertabhängiger Abstufung ermittelt.
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer, 1 Flur, 1 DU/WC, 1 Küche, 1 Kellerraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Zimmer rd. 14,5 m² straßenseitig nach Süden gelegen • Küche rd. 8,5 m² nach Norden gelegen • Flur rd. 3,9 m² innenliegend • Dusche/WC rd. 2 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	tlw. unzureichend (Küchenraum)

2.4.2 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	1 Dachgaube
Baumängel/Bauschäden/Unterhaltungss- tatu:	Derzeit Rohbauzustand, unfertige Installationen, unfertige Wand-Boden- und Deckenflächen, fehlende Türen und Wohnungseingangstüre m. unzureichender Trennwand zum Treppenraum, fehlender Sanitärausbau (ggf. Rückbau der alten desolaten Ausstattung.
wirtschaftliche und sonstige Besonderheiten:	mangelnde Wärmedämmung (obere Geschossdecke), die Grundrissabweichung der Abgeschlossenheit zum Treppenhaus (vgl. 2.5.3 und Grundriss Anlage 5)
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums entspricht derzeit Altbau im Rohbauzustand. Unbewohnbarer Zustand. Ganzheitlicher Ausbau des WE erforderlich. Es bestehen die o.g. Mängel und sonstige Besonderheiten.

Anlage 3

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 267
Flur: 23
Gemarkung: Offenbach

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

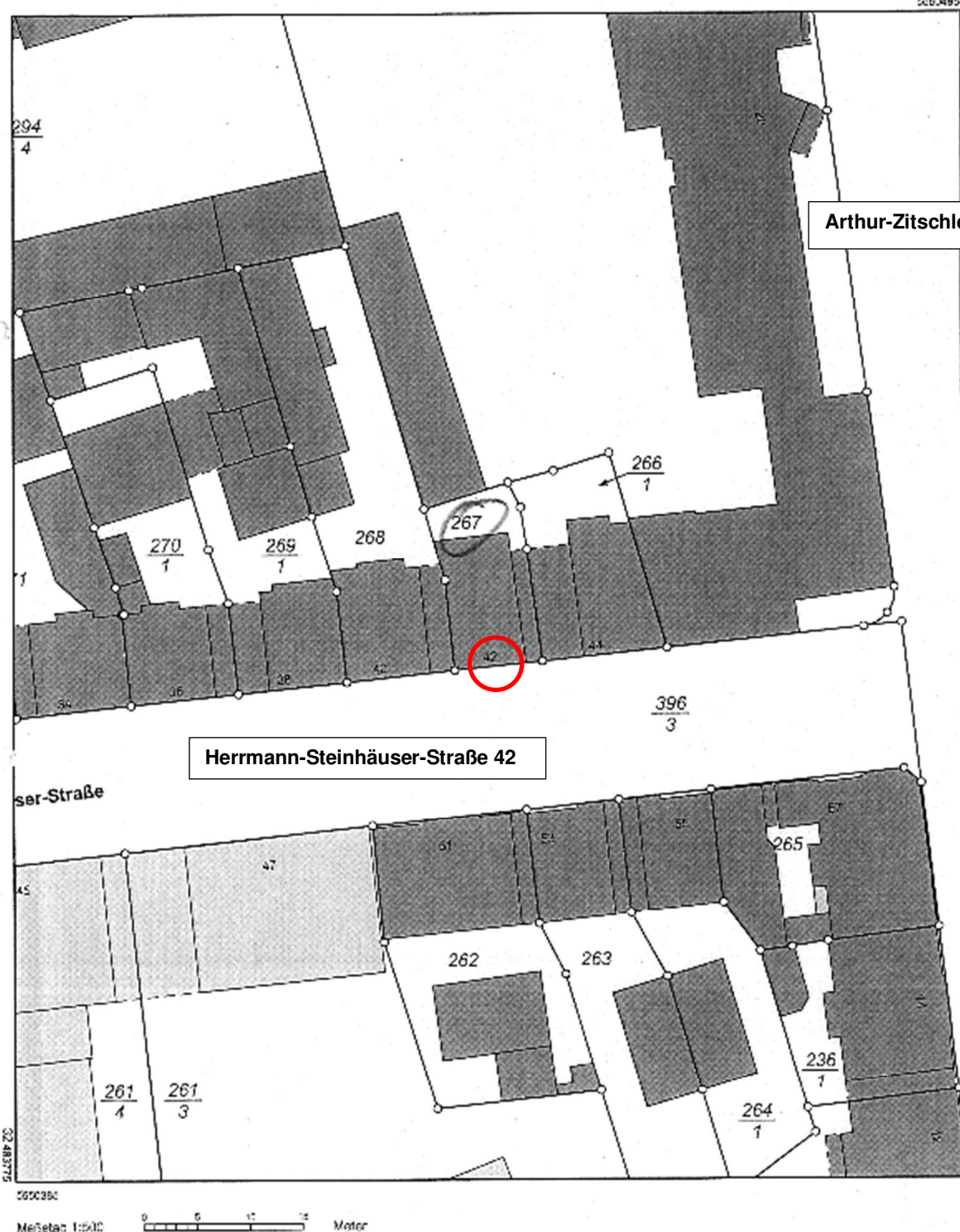
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen

Erstellt am 27.05.2019

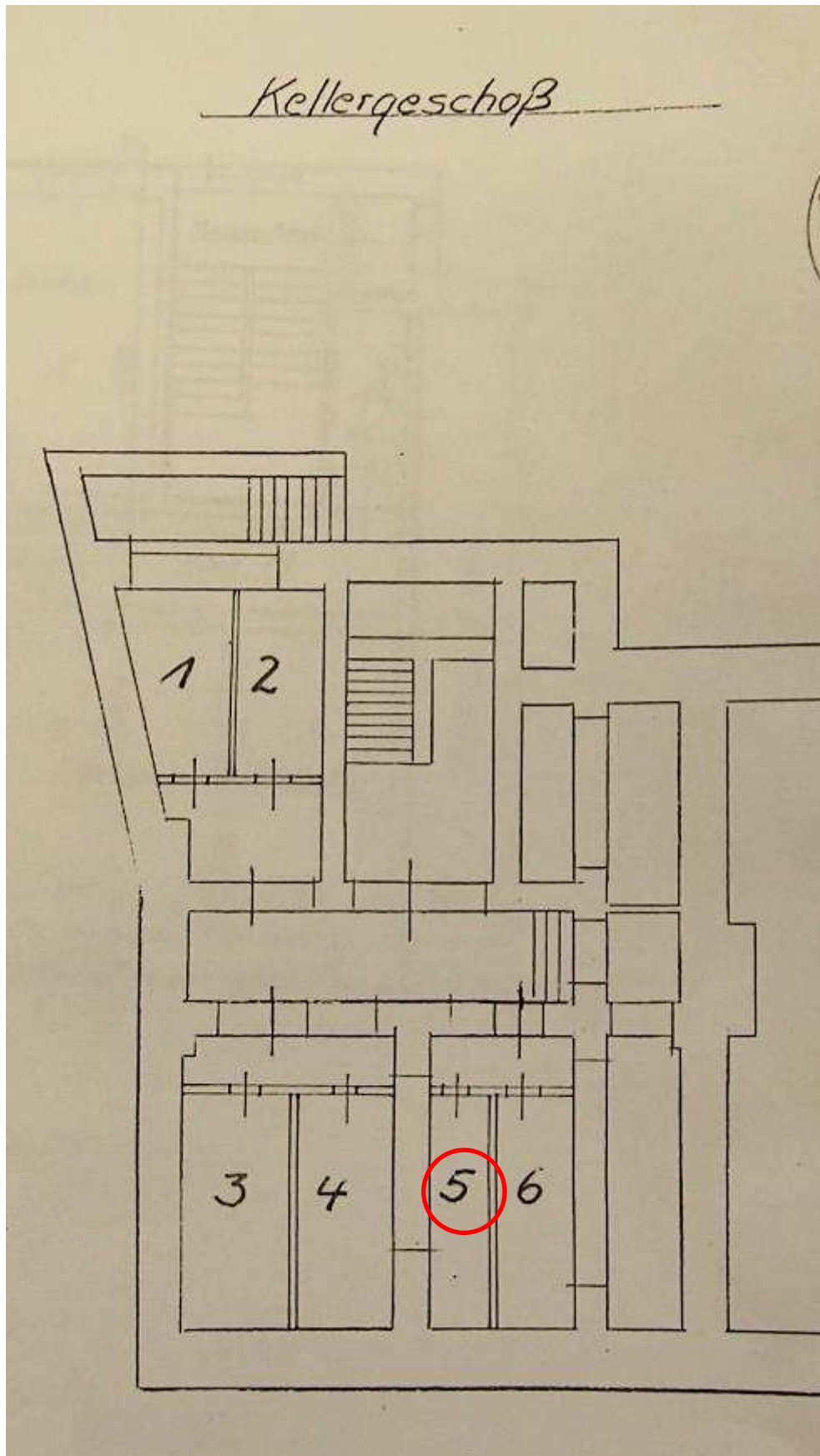
Antrag: 200363670-1

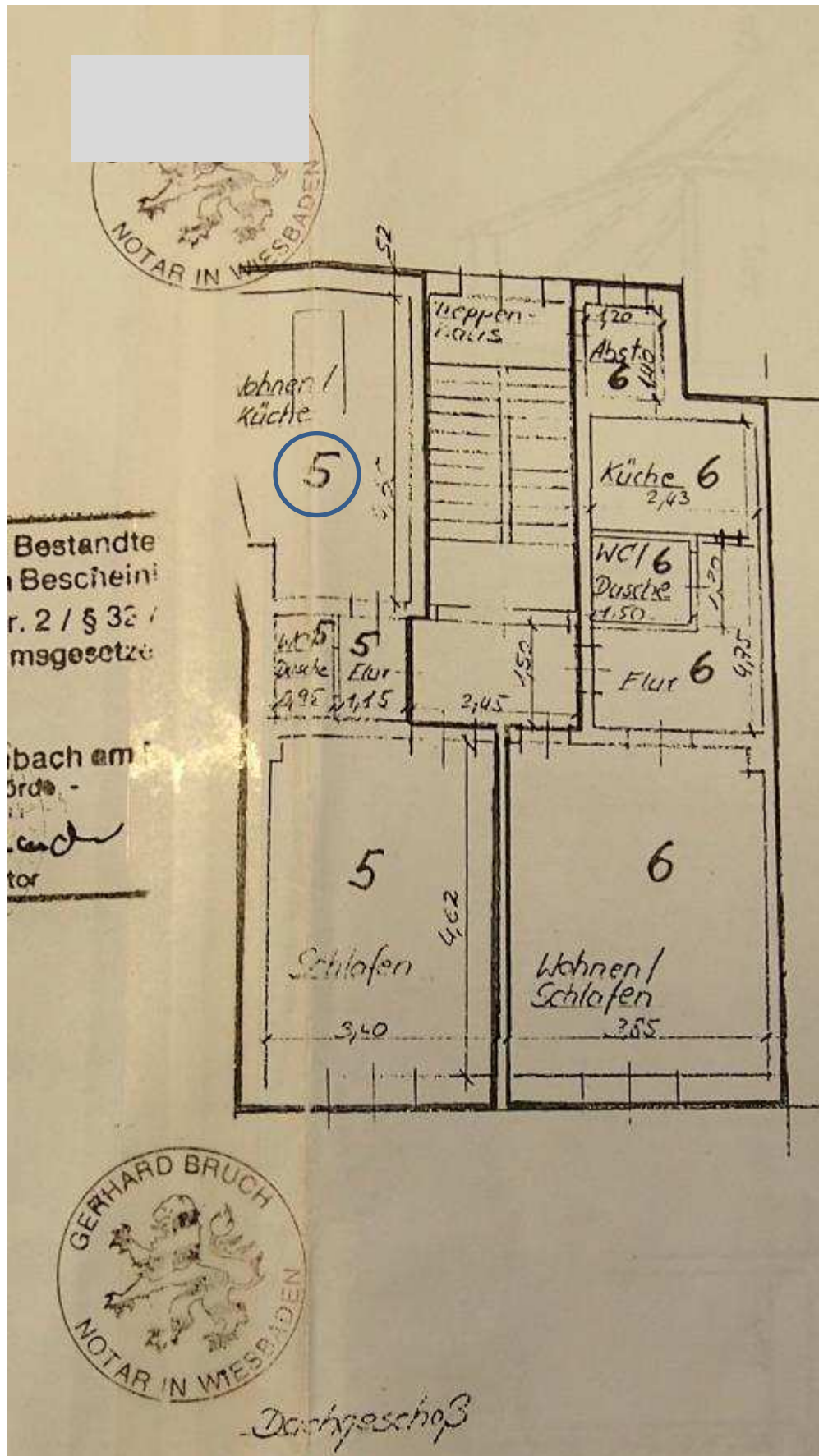
AZ: KB 2578551/19



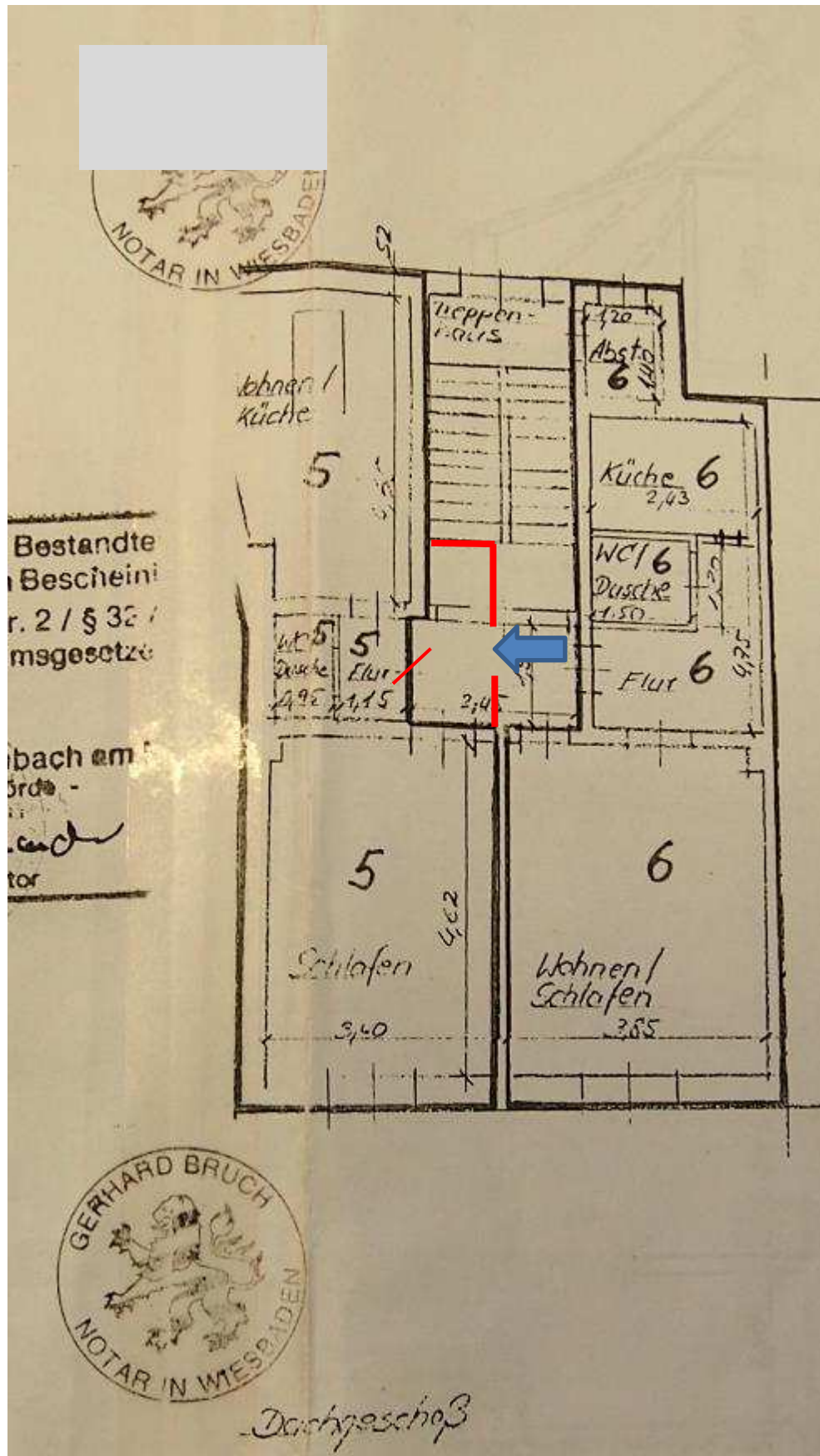
Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke denselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 8. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch
Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 62)

Anlage 4, S. 1

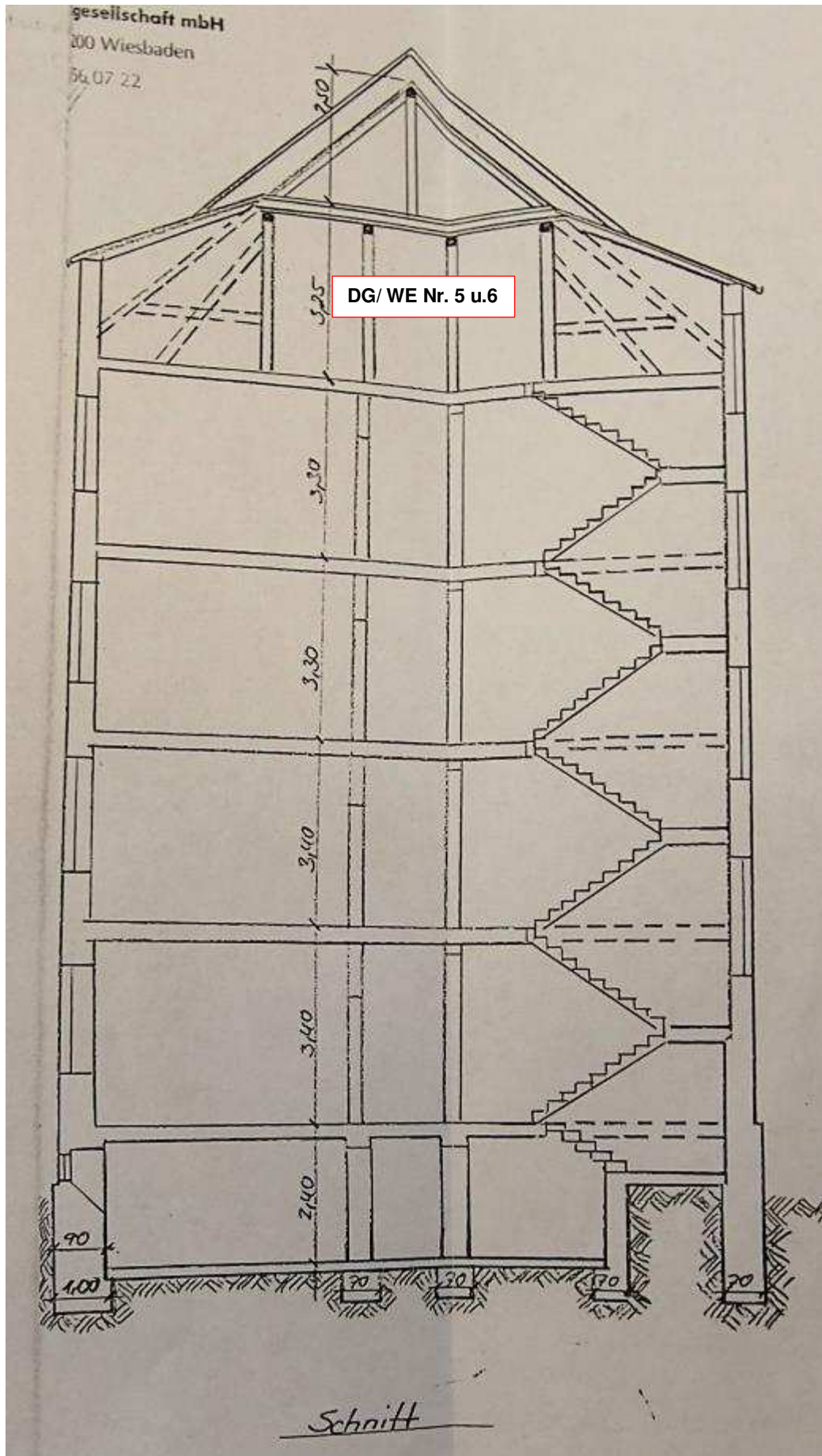




Grundriss aus dem Aufteilungsplan



Vorhandene Grundrissabweichung am WE Nr. 5



Anlage 5: Fotos z.T. vom 26.11.2019 und 10.07.2024

Seite 1 von 7



Bild 1: Wohnhausrückseite nach Norden



Bild 2: Vorderansicht des Mehrfamilienhauses nach Süden; WE Nr. 5 im DG links

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Hauseingang am Gehweg



Bild 6: Durchgang zum Treppenhaus



Bild 7: Treppe zum Dachgeschoss, WE Nr. 5 rechts; Nr. 6 links



Bild 8: 1. Etage