

Dipl.-Ing. **Heinz B ö s** – Untere Marktstraße 38 – 64823 Groß-Umstadt

Datum: 25.07.2024

Az.: 7 K 70/18

Exposee zum

G U T A C H T E N

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

im Wohnungsgrundbuch von Offenbach a. M., **Blatt 23235** eingetragenen **103/1.000 Miteigentumsanteils** 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	Ifd. 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 m ²)

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 Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte; 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 Entsorgungsinstallations;
Vom Eigentümer der übrigen Wohnungen wurde das Sondereigentum der Wohnungen modernisiert,
Erneuerung der Hauseingangstüre

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht: straßenseitige Putzfassade mit Fenstergewänden und Simsse, 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: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, 1 Flur, 1 DU/WC, 1 Küche, 1 Kellerraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- 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/Unterhaltungsstau: Derzeit Rohbauzustand, unfertige Installationen, unfertige Wand-Boden- und Deckenflächen, fehlende Türen und Wohnungseingangstüre m. unzureichender Trennwand zum Treppenraum, fehlender Sanitärausbau (ggf. Rückbau der alten de-solaten 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



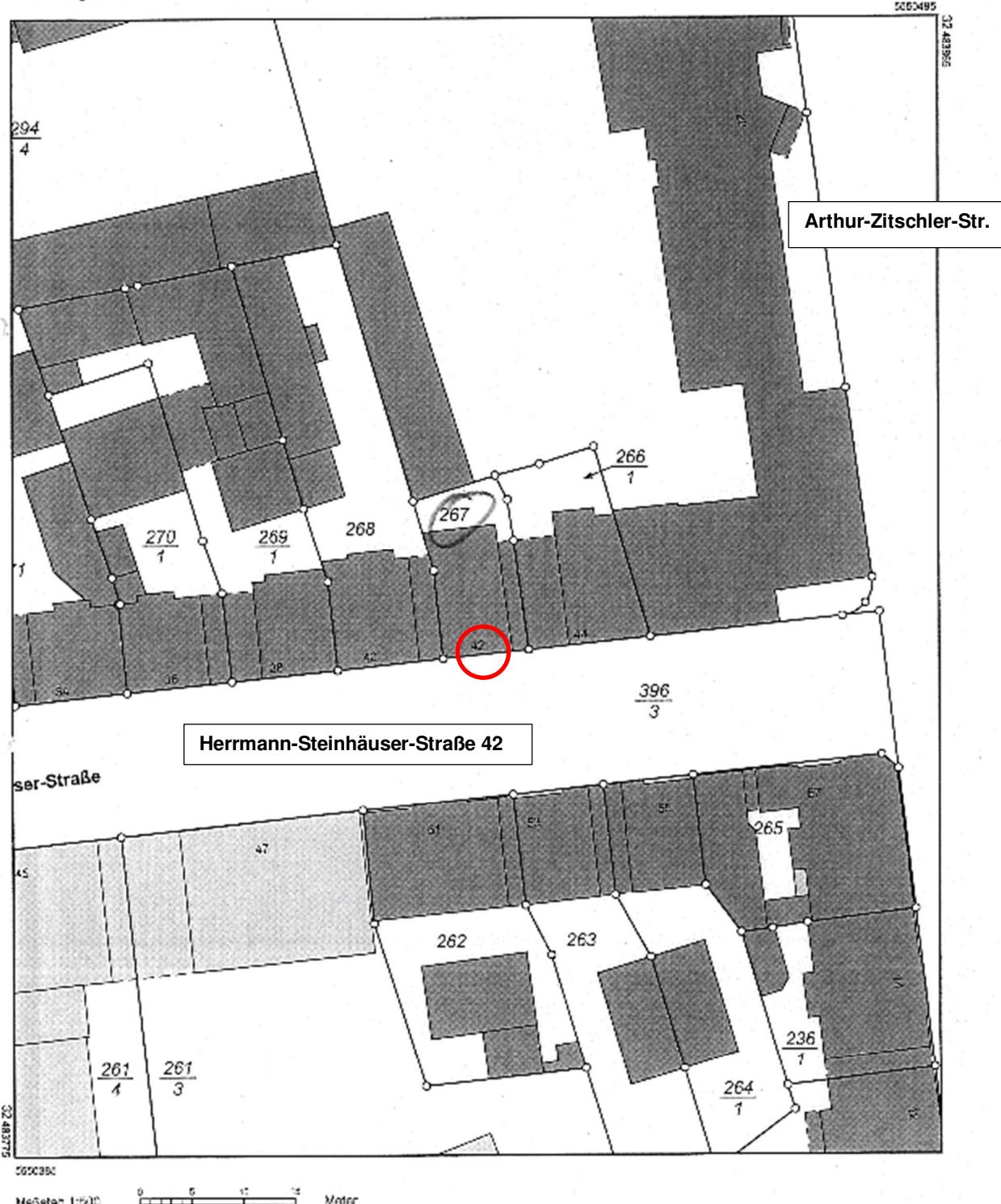
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim (Bergstraße)

Flurstück: 287
Flur: 23
Gemarkung: Offenbach

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

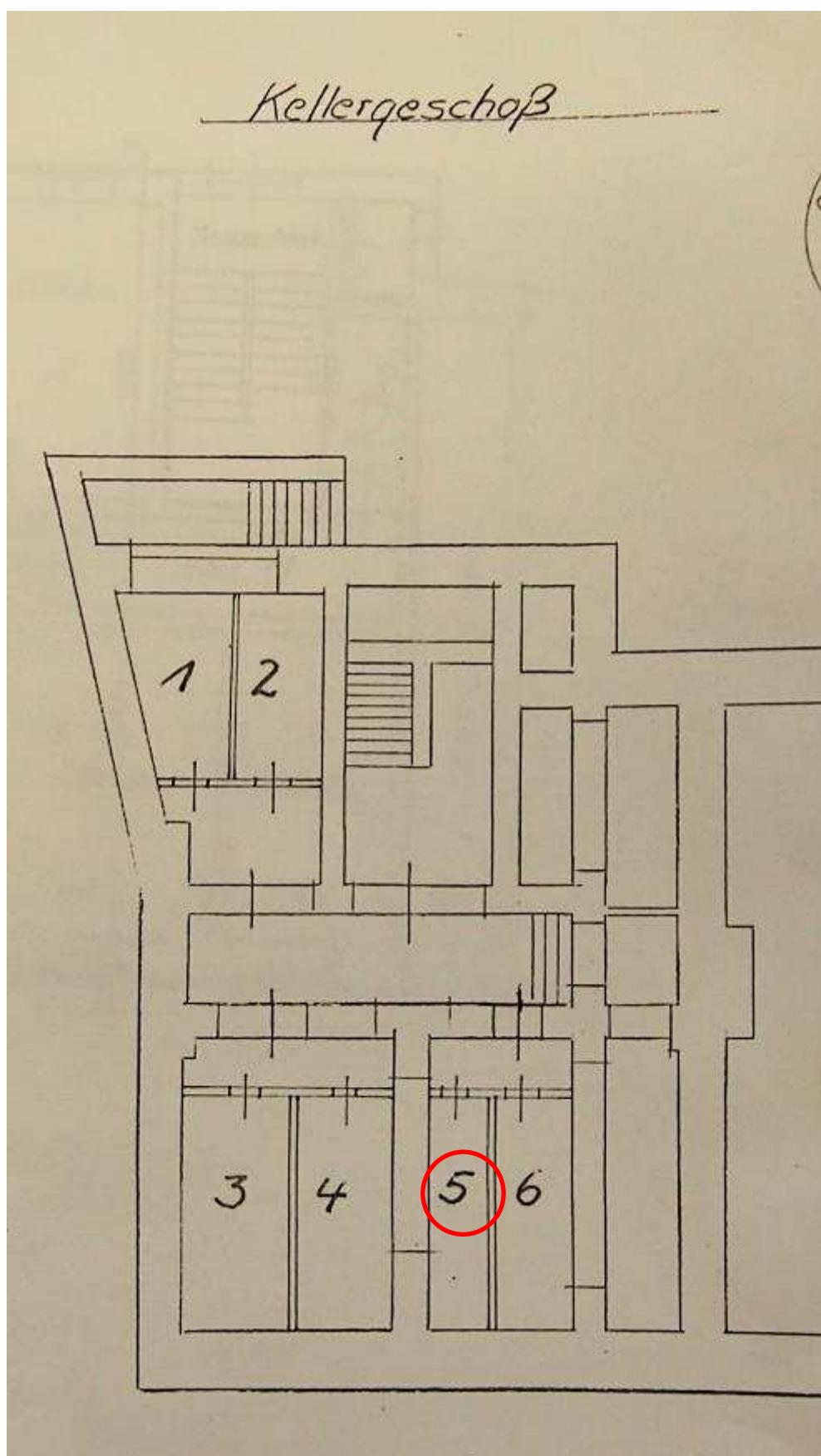
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

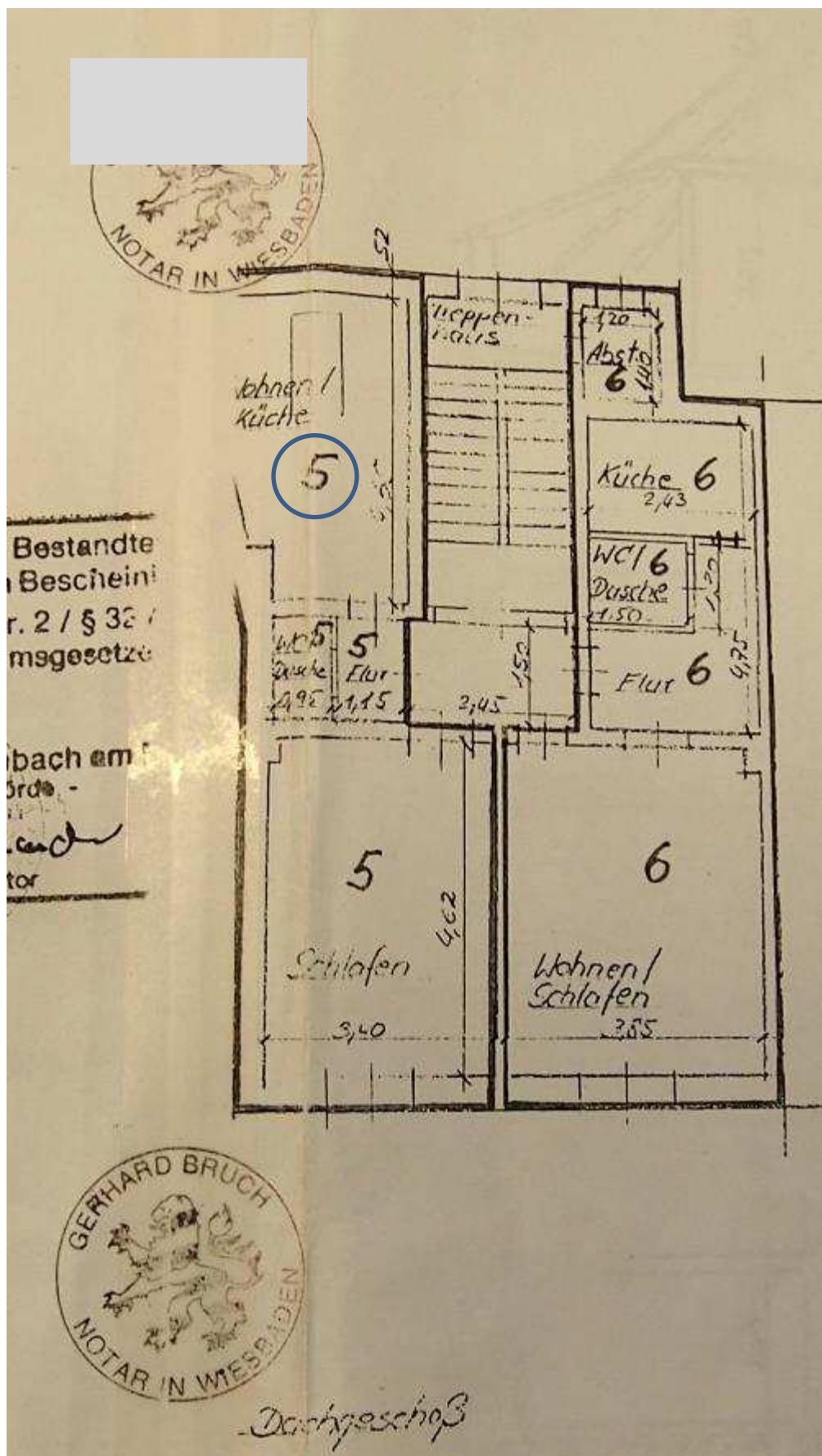
Liegenschaftskarte 1 : 500
Hessen
Erstellt am 27.05.2019
Antrag: 200363670-1
AZ: KB 2578551/19



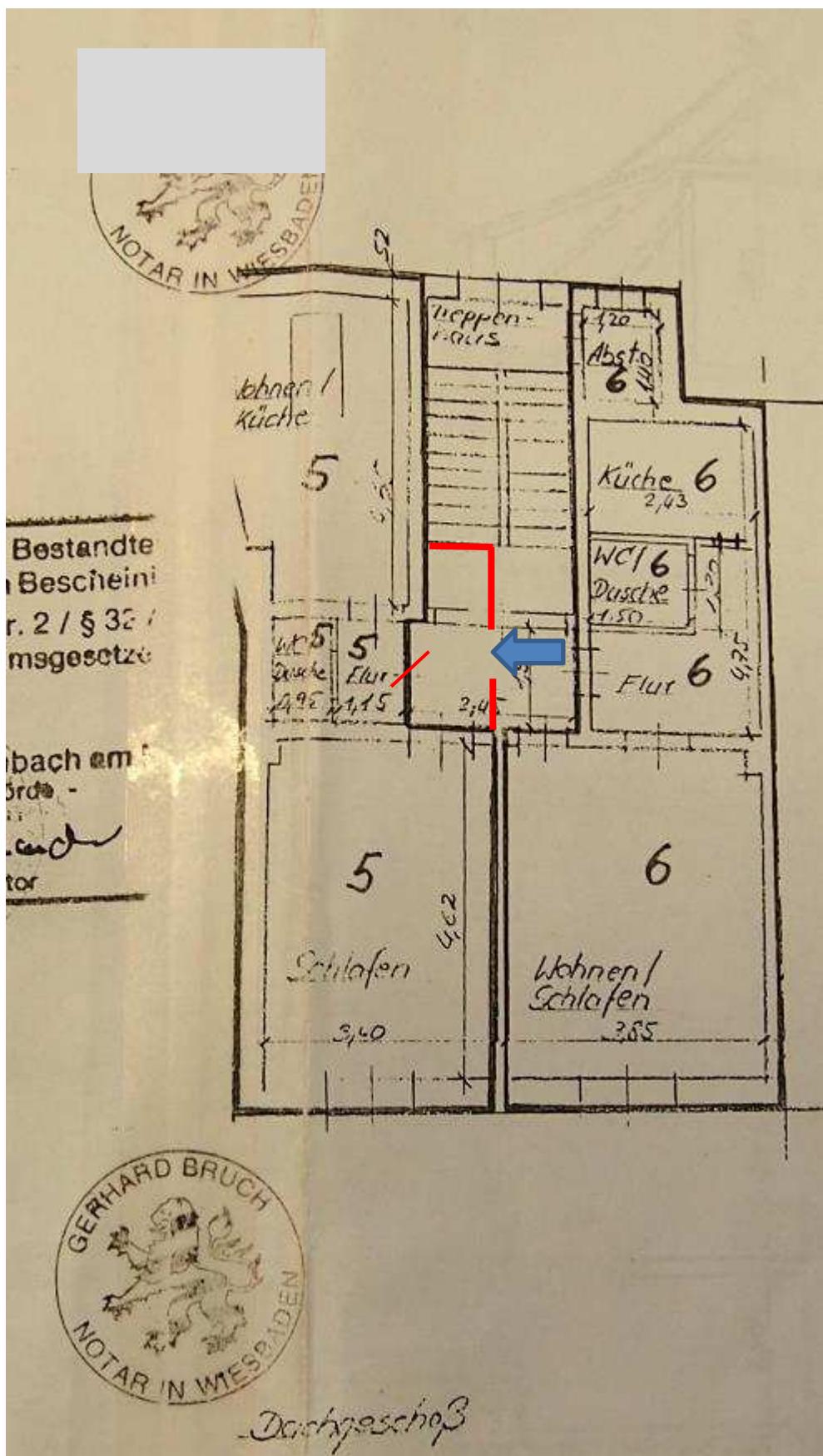
Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszauck wie die Originalausgaben dienen.
§18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Cadastralinformationsgesetzes vom 6. September 2017 (GVBl. 18, 548), zuletzt geändert durch
Antrag 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 62)

Anlage 4, S. 1

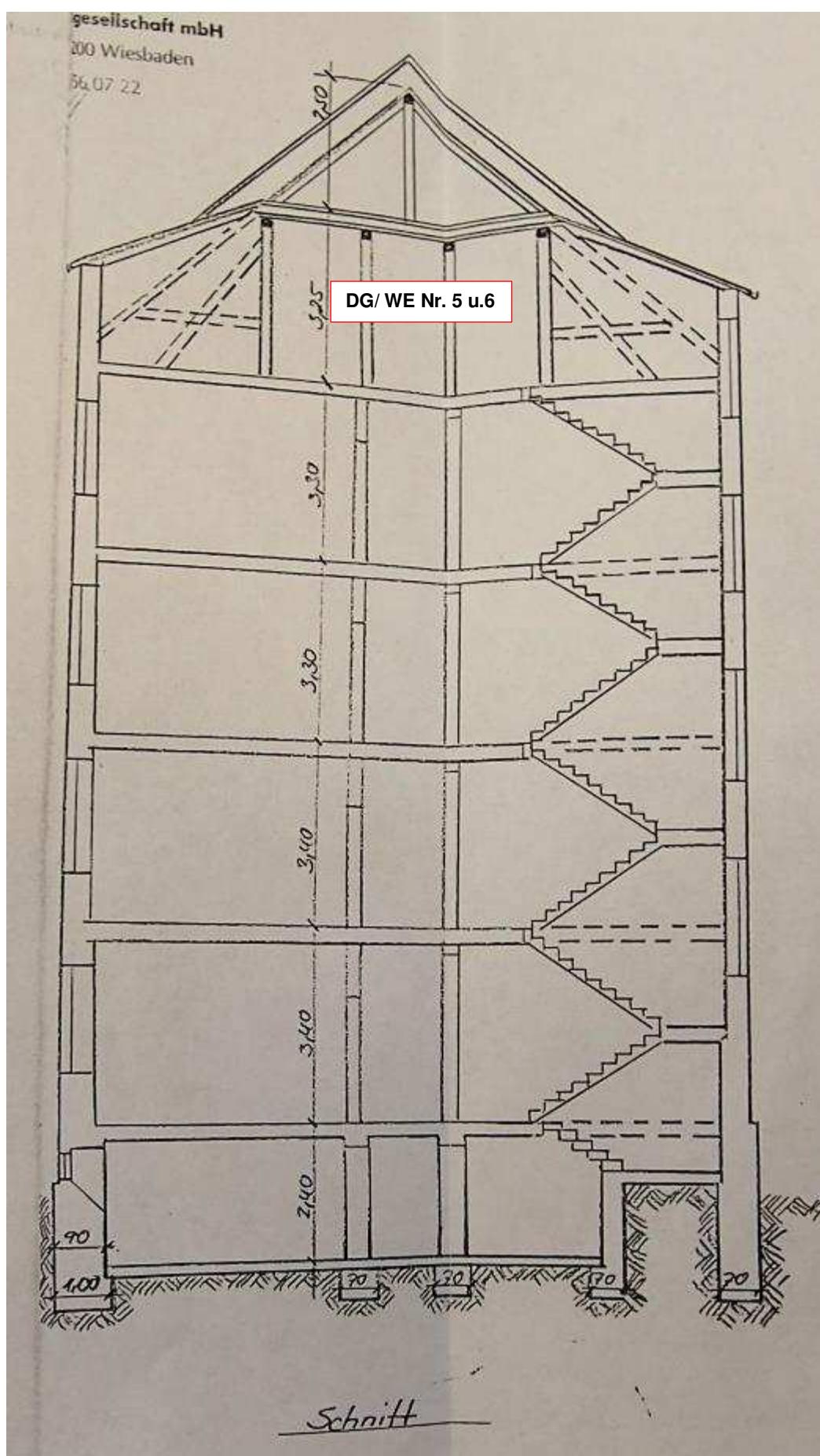




Grundriss aus dem Aufteilungsplan



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