

55276 Oppenheim, Friedrich-Ebert-Straße 57

Internet: www.bewertungsgutachter.com
E-mail: hoffmann@bewertungsgutachter.com

Telefon 0 61 33 - 7 07 55
Telefax 0 61 33 - 92 60 69
Mobilteil. 0 17 2 - 65 32 586

Exposé zum Verkehrswertgutachten

Oppenheim, den 19.05.2025

(in dem Zwangsversteigerungsverfahren / Amtsgericht Lampertheim / Az. 71 K 1/22)

für die Eigentumswohnung Nr. 262 im 6.OG (= Penthousewohnung) in

68623 Lampertheim, Andreasstraße 8

zum Wertermittlungsstichtag 19.05.2025



Verkehrswert : 2 4 0 . 0 0 0 Euro

nach nur möglicher Außenbesichtigung

Dem Sachverständigen konnten tlw. Innenfotos der sich lt. Hausmeistersauskunft im Teilrohbauzustand befindlichen Eigentumswohnung mit z.T. gewissen Boden-/Wand-/Decken-Untergrundvorbereitungen und z.T. gewissen Installationen zur Verfügung gestellt werden, soweit auf den Innenfotos überhaupt erkennbar. Es fehlt ansonsten noch der komplette Innenausbau und die Dachterrassen-sanierung. Wegen der nur mögl. Außenbesichtigung können Wand-/Deckeninstallationen nicht exakt beurteilt werden. (Unsicherheitsfaktor)

Objekt: Ifd. Nr. 1.) 5.192/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung: Lampertheim
Flur: 4
Flurstück: 3/7, Hof- und Gebäudefläche,
Andreasstraße 8
Grundstücksgröße: 2001 qm

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 262 im 6. Obergeschoss und Sondernutzung des Kellerraumes Nr. 262.

Grundbuch: Lampertheim, Blatt 7661

Gebäudeart:

**Eigentumswohnung im 6. Obergeschoß
(= Penthousewohnung im obersten Geschoss)**
eines 6 - 7 - geschossigen, unterkellerten
Mehrparteienwohnhochhauses
mit insg. ca. 38 Wohneinheiten
Sondernutzung des Kellerraumes Nr. 262.

Baujahr:

ca. 1969 - 1970

Wohnfläche:

ca. 136,76 qm
(Flächenangabe aus der Teilungserklärung /
Flächenberechnung nach vorlieg. Plan und vorlieg.
Berechnung / Dachterrasse zu ¼ ger. /
mangels mögl. Aufmaß wg. nur mögl. Außenbesichtigung
können Abweichungen mögl. sein, für die vom Sachverständigen
keine Haftung übernommen werden kann)

Tatsächliche Miete:

Das Objekt ist leerstehend und nach vorgelegten Innenfotos
weitestgehend im Teilrohbauzustand.
Mieten werden deshalb nicht erzielt.

		Das Hausgeld inkl. Rücklage beträgt 606,00 Euro/Monat. (davon Hausgeld 303,13 €/Mon., Rücklage 302,87 €/Mon.) Im Hausgeld sind auch die auf einen Mieter umlagefähigen Teilnebenkosten enthalten, die nicht direkt über Wohnungszähler mit einem Mieter abgerechnet werden können. (lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung)
		(Vorstehende Angaben beruhen auf Aussagen Dritter, für ihre Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden)

Ortsbesichtigung: 19.05.2025

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung. Der Eigentümer war vom Ortstermin schriftlich benachrichtigt, war aber nicht anwesend, sodass kein Zutritt zum Objekt erlangt werden konnte. Der Hausmeister hat zwar einen Schlüssel von der Eigentumswohnung. Dies ermächtigt den Sachverständigen aber nicht das Objekt ohne Eigentümerzustimmung zu betreten, da er ansonsten Hausfriedensbruch begehen würde.

Dem Sachverständigen konnten Innenfotos der lt. Hausmeisterauskunft weitestgehend sich nur im Teilrohbauzustand befindlichen Eigentumswohnung zur Verfügung gestellt werden. Der Hausmeister kennt die Wohnung im Detail, da er wegen eines mittlerweile behobenen Wasserrohrbruchs die Wohnung mehrfach betreten musste.

Grundstücksbeschreibung:

Ortslage:

In Richtung nördl. Bereich von Lampertheim,
direkt an der Hauptdurchgangsstraße durch
Lampertheim an der B 44 / Andreasstraße
mittlere Wohnlage

Wohn- bzw. Geschäftslage:

z.T. Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrsstraße
(Ortsdurchgangsstr. B 44)

Beschreibung des Bewertungsobjekts:

(Nach nur möglicher Außenbesichtigung, vorliegenden Plänen und dem äußereren Eindruck.
Dem Sachverständigen konnten **Innenfotos** der lt. Hausmeisterauskunft weitestgehend sich nur im Teilrohbauzustand befindlichen Eigentumswohnung zur Verfügung gestellt werden. **Der Hausmeister kennt die Wohnung im Detail, da er wegen eines mittlerweile behobenen Wasserrohrbruchs die Wohnung mehrfach betreten musste.** Versch. Installationen / Innenputz / Leichtbauplatten sind auf den Innenfotos erkennbar. Der endgültige Innenausbau fehlt lt. den vorgelegten Innenfotos offensichtlich. Ansonsten tlw. lediglich lt. Plan angegeben, ohne Gewähr für die Richtigkeit der Angabe vor Ort. Wegen der nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen ggf. vorhanden sein.)

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes: **Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss
(= Penthousewohnung im obersten Geschoss)**
Einteilung:
(lt. Plan)

Eigentumswohnung im

6. Obergeschoss:

ca. 3 - 4 - Zimmer
(Lt. Hausmeisterauskunft gibt es leichte Veränderungen im Grundriss gegenüber dem Plan aus der Teilungserklärung. Wände wurden tlw. entfernt.)
Küche
Diele
Bad
Dusche
Abstellraum
Dachterrasse

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:
Umfassungswände und
Innenwände:
Geschossdecken:
Treppen:

Massivbauweise
massiv, Mauerwerk allg.

Massivdecke / Stahlbetondecke
Geschosstreppe:
Massivtreppe in Stahlbeton mit PVC o.ä.

Personenaufzug vorhanden
(Baujahr 1970 / Aufzug endet im 5. OG)

Dachform:
Dacheindeckung:
Fassaden:
Fenster:
Türen:

Flachdach
vermutl. eingeklebtes Dach
(konnte nicht von oben eingesehen werden)
Verputz als Reibeputz o.ä.
(nur tlw. mit Außendämmung /
eine Seite Dämmung fehlt noch lt. Hausverwalterauskunft)
vermutl. ältere Holzfenster
und vermutl. z.T. Leichtmetallfenster o.ä.
lt. vorlieg. Innenfotos (nicht exakt bekannt)
(im Treppenhaus ältere Holzfenster aus ca. 1982)

Haustür:
erneuerte Leichtmetalltür mit Glasausschnitt
und verglastem Seitenteil /
erneuerte Briefkastenanlage mit Türsprech-/Klingelanlage

Wohnungstür:

urspr. lackierte Holztür (Spion vorh.)

Innentüren:

lt. Innenfotos nicht vorhanden, soweit erkennbar

lt. Innenfotos mit verputzten Wänden vermutl. tlw. vorh.
(wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt /
insg. noch zu überprüfen)

Elektroinstallation:

geringfügig Heizkörper erkennbar / weitestgehend keine
Heizkörper erkennbar /

(wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt /
insg. noch zu überprüfen)

Heizung:

(lt. Hausmeisterauskunft gibt es eine Gaszentralheizung im
Haus / Heizkesselanl. wurde lt. Hausverwalterausk. ca. 2024
erneuert)

Sanitäre Einrichtungen:

lt. Plan Bad und Dusche im Teilrohbau /

lt. Fotos fehlt der Innenausbau /

lt. Fotos tlw. Installationen erkennbar

(wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt /
insg. noch zu überprüfen)

Fußböden:

Treppenflur:

Kunststeinplattenbelag

in der Wohnung lt. Fotos:

keine Bodenbeläge lt. Fotos erkennbar

Dachterrasse:

lt. Fotos urspr. Waschbetonplatten o.ä. mit
erhebl. Abnutz.erschein.

keine endgültigen Wandbeläge vorhanden /

lediglich Wandputz auf Fotos erkennbar

(wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt /
insg. noch zu überprüfen)

Innenwandflächen:

keine endgültigen Deckenbeläge vorhanden / lediglich

Leichtbauplatten o.ä. auf Fotos erkennbar, evtl. Putz

(wg. der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt bekannt /
insg. noch zu überprüfen)

Deckenflächen:

Baulicher Zustand:

Dem Sachverständigen konnten tlw. Innenfotos der sich lt.
Hausmeisterauskunft im **Teilrohbauzustand befindlichen**
Eigentumswohnung mit z.T. gewissen Boden-/Wand-/
Decken-Untergrundvorbereitungen und z.T. gewissen
Installationen zur Verfügung gestellt werden, soweit auf den
Innenfotos überhaupt erkennbar. Es fehlt ansonsten noch
der komplette Innenausbau und die Dachterrassen-
sanierung. Wegen der nur mögl. Außenbesichtigung können
Wand-/Deckeninstallationen nicht exakt beurteilt werden.
(Unsicherheitsfaktor)

Entsprechend dem Alter und Zustand der Wohnung
sind noch erhebliche Fertigstellungsarbeiten zu tätigen.

Ausstattungsstandard:

Ausstattungsstandard im Teilrohbauzustand

Grundrissgestaltung:

lt. Plan und Fotos - zweckmäßig, großzügige Räume

Belichtung und Besonnung:

sehr gut

Blickrichtung:

Weitblick über Lampertheim und Umgebung
im 6. OG als Penthousewohnung

Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale /
Bauschäden / Baumängel
am Sondereigentum:

z.T. Anmerkungen direkt im Text

Teilrohbauzustand mit erheblichen Fertigstellungsarbeiten

Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten bzgl. des kompl. Innenausbaus Boden/Wand/Decke - Endbeläge / Sanitärbereiche / Küchenbereich / Fenster / Türen / Innentüren / Dachterrasse / die Installationen sind nach der nur mögl. Außenbesichtigung nicht exakt zu überprüfen / inkl. erhebl. Sicherheitsabschlag wg. nur mögl. Außenbesichtigung (insg. nur nach vorliegenden Innenfotos der Einheit zu beurteilen)

Anm.:
vermutl. Geräusche vom angrenz. Aufzugsmaschinenraum

Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum (anteilig) :

(soweit in Erfahrung zu bringen, bzw. soweit besichtigt werden konnte / tlw. verschlossene Räumlichkeiten des Gemeinschaftseigentums / keine Gewähr für absolute Vollständigkeit der Angaben)

Laut Hausverwalterauskunft besteht folgender Sachverhalt,
bzw. sind für die mittlere Zukunft folgende Sanierungsmaßnahmen geplant, falls durchführbar:
-Anschluss Solarthermie an die neue Heizungsanl. aus 2024
-Hydraulischer Abgleich Heizungsanlage
-ggf. Dachsanierung Flachdächer
-energetischer Sanierungsfahrplan / Untersuchung Bauteile
-Anlegen einer neuen Fassade mit Dämmung und Anstrich Hauseingangsseite
-Modernisierung Aufzug
(schriftl. Auskunft erteilte die Hausverwaltung)

partielle Fassadenteilber. m. Abnutz.ersch. u. Haarrissbild.

Außeneingangsbelag vor der Haustür mit schadhaften Stellen

Die Höhe der Instandhaltungsrückstellung beträgt für das Gesamtobjekt 286.833,- € zum 31.12.2024

Verkehrswertermittlung:

Bodenwert	49.400 €
Vergleichswert	244.000 €
Ertragswert	242.000 €
Sachwert	234.000 €
Gewichtung der Verfahrensergebnisse	240.000 €

Verkehrswert 240.000 €

Dieses Exposé ist lediglich ein kleiner Auszug aus dem Gutachten und ersetzt nicht das für das Zwangsversteigerungsverfahren erstellte komplette Gutachten.