

Fachliche Stellungnahme zum Wohnungserwerb

Dokumentation des Bauzustands am 16.06.2026

AUFTRAGGEBER

DIK Deutsche Immobilien & Kapital GmbH
Untermainkai 83
60329 Frankfurt am Main

BAUSACHVERSTÄNDIGER

Ing. Valerius Prill
Mainzer Str. 75
65189 Wiesbaden

OBJEKT

Mehrfamilienhaus
Berliner Straße 244
63067 Offenbach am Main

LEISTUNG

Die fachliche Stellungnahme gibt Erwerbsinteressenten einer Eigentumswohnung in diesem Objekt eine wohnungsbezogene technische Orientierung. Sie beschränkt sich auf die typischen Themen des Sondereigentums (die einzelne Wohnung). Das Gemeinschaftseigentum ist nicht Gegenstand und über die Eigentümergemeinschaft zu bewerten.



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Beschreibung des Objekts	1
2	Auftrag	2
2.1	Hintergrund der Untersuchung	2
2.2	Besichtigungsort	2
2.3	Ziel der Untersuchung	2
3	Ortstermin	3
3.1	Termin und Teilnehmer	3
3.2	Ablauf der Begehung	3
4	Feststellungen vor Ort	4
4.1	Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	4
4.2	Etagenheizung der Wohnung	4
4.3	Absturzsicherung in Bädern mit Badewanne am Fenster	5
4.4	Elektroinstallation innerhalb der Wohnung	5
4.5	Oberflächen und Feuchtebefunde in einzelnen Wohnungen	5
4.6	Innenliegende Bauteile mit Bezug zum Gemeinschaftseigentum	6
5	Empfehlungen des Sachverständigen	7
6	Fachliches Fazit	8
7	Angewendete Regelwerke	9
8	Quellen und Planunterlagen	10
9	Bilddokumentation	11

1 Allgemeine Angaben

1.1 Vorbemerkungen

Die konstruktiven Ausführungen der baulichen Anlagen wurden vom Sachverständigen im Rahmen der Ortsbegehung beschrieben, soweit diese zerstörungsfrei einsehbar oder anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen beurteilbar waren.

Eine Prüfung auf das Vorliegen einer Baugenehmigung sowie auf die Übereinstimmung der baulichen Ausführung mit genehmigten Planunterlagen erfolgte nicht. Es wird daher von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen.

Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen stützen sich auf Informationen und Hinweise, die im Rahmen der Begehung gegeben wurden, sowie auf bauzeittypische Konstruktionsweisen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, technischer Anlagen oder Installationen wurde überwiegend nicht überprüft.

Erkennbare Baumängel und Bauschäden wurden erfasst, soweit diese ohne Eingriffe in die Bausubstanz feststellbar waren. Eine Untersuchung auf Altlasten, biologische Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Baustoffe fand nicht statt.

Die Stellungnahme ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt.

1.2 Beschreibung des Objekts

Bei dem Objekt handelt es sich um ein innerstädtisches Mehrfamilienhaus in Offenbach am Main (Gemarkung Offenbach, Flur 6, Flurstück 208), in dem einzelne Eigentumswohnungen erworben werden können. Das Gebäude wurde im Jahr 1897 errichtet und entspricht in Lage und Bauart einem gepflegten Bestand der Gründerzeit. Die Wohnungen werden über dezentrale Etagenheizungen versorgt, sodass jede Wohneinheit hinsichtlich Wärme und Warmwasser eigenständig betrieben wird.

Das Grundstück ist nach den vorliegenden behördlichen Auskünften unauffällig. Die Stadt Offenbach am Main, Bauaufsichtsamt, bestätigt mit Auskunft aus dem Baulastenbuch vom 1. Dezember 2025, dass keine Baulasteintragung besteht. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, bestätigt mit Auskunft aus der Altflächendatei vom 28. November 2025, dass für das Grundstück kein Eintrag vorhanden ist und keine Erkenntnisse über eine Belastung vorliegen.

Diese Stellungnahme betrachtet die typischen, wohnungsbezogenen Themen des Sondereigentums. Hierzu zählen insbesondere die Etagenheizung der Wohnung, die Sicherheit nutzungsrelevanter Einbauten (zum Beispiel die Absturzsicherung in Bädern), die Elektroinstallation innerhalb der Wohnung sowie die Oberflächen der Innenräume. Bauteile des Gemeinschaftseigentums sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung (siehe Abschnitt zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum).

2 Auftrag

2.1 Hintergrund der Untersuchung

Diese fachliche Stellungnahme wurde im Auftrag der DIK Deutsche Immobilien und Kapital GmbH erstellt. Sie dient als wohnungsbezogene technische Orientierung für Erwerbsinteressenten einzelner Eigentumswohnungen in diesem Objekt.

Die Stellungnahme wurde ausschließlich für die DIK Deutsche Immobilien und Kapital GmbH gefertigt. Sie begründet keine Rechtsbeziehung gegenüber Dritten. Dritte, insbesondere einzelne Erwerbsinteressenten, können aus dieser Stellungnahme keine eigenen Ansprüche gegen den Verfasser herleiten. Jeder Erwerber hat die für seine Kaufentscheidung wesentlichen Unterlagen eigenständig zu prüfen, insbesondere die Teilungserklärung, den Aufteilungsplan, die Protokolle der Eigentümerversammlungen, den Wirtschaftsplan und die Höhe der Instandhaltungsrücklage.

2.2 Besichtigungsort

Das Objekt liegt im Stadtgebiet Offenbach am Main an der Berliner Straße in innerstädtischer Wohnlage der Gründerzeit. Die Lage ist über das öffentliche Verkehrsnetz gut erschlossen. Das Grundstück wurde durch das Stadtplanungsamt der Stadt Offenbach historisch als Mischgebiet für geschlossene mehrgeschossige Bebauung eingeordnet.

2.3 Ziel der Untersuchung

Ziel der Stellungnahme ist es, Erwerbsinteressenten die typischen wohnungsbezogenen technischen Themen verständlich darzustellen, damit sie diese bei ihrer Kaufentscheidung berücksichtigen können. Die Stellungnahme beruht auf einer augenscheinlichen Begehung ohne zerstörende Bauteilöffnungen, ergänzt durch orientierende Feuchtevergleichsmessungen. Da nicht alle Wohnungen begangen wurden, sind die Darstellungen als allgemein gültiges, wohnungsbezogenes Muster zu verstehen. Für die konkret zu erwerbende Wohnung sind die Angaben am Einzelobjekt zu überprüfen. Die Stellungnahme ersetzt keine vertiefenden Fachgutachten der Disziplinen Statik, Brandschutz, Elektrotechnik und Trinkwasserhygiene.

3 Ortstermin

3.1 Termin und Teilnehmer

Datum: 16.06.2026
Beginn: 15:30 Uhr
Ende: 17:37 Uhr
Teilnehmer: Auftraggeber: DIK Deutsche Immobilien & Kapital GmbH; Bausachverständiger: Ing. Valerius Prill.

3.2 Ablauf der Begehung

Bei sonnigem, niederschlagsfreiem Wetter und einer vor Ort wahrgenommenen Lufttemperatur von etwa 25 Grad Celsius fand die Begehung statt. Die offiziellen Wetterdaten für Offenbach am Main vom 16.06.2026 (Quelle wetter2.com) weisen den Tag mit einem Tagesmaximum von 22 Grad Celsius und ohne Niederschlag aus.

Die Begehung erfolgte in Begleitung der Teilnehmer. Die einzelnen Bauteile wurden visuell und mit einfachen Messmitteln untersucht. Eine Fotodokumentation der relevanten Befunde ist in Kapitel 9 enthalten.

4 Feststellungen vor Ort

4.1 Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung wird zwischen Sondereigentum (die einzelne Wohnung) und Gemeinschaftseigentum (die von allen Eigentümern gemeinsam getragenen Bauteile) unterschieden. Diese Stellungnahme betrachtet ausschließlich die wohnungsbezogenen Themen des Sondereigentums.

Zum Gemeinschaftseigentum zählen insbesondere das Dach, die Fassade, die tragende Konstruktion (Außenwände, Geschossdecken, Treppenanlage), der Keller, das Treppenhaus sowie die gemeinschaftlichen Versorgungsleitungen. Der Zustand und der Instandhaltungsbedarf dieser Bauteile sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme. Sie werden über die Eigentümergemeinschaft abgebildet und sind durch jeden Erwerber anhand der Protokolle der Eigentümerversammlungen, des Wirtschaftsplans und der Höhe der Instandhaltungsrücklage zu bewerten.

Als Beispiel für ein Thema des Gemeinschaftseigentums wurden an Stahlteilen der gemeinschaftlichen Treppenanlage Korrosionserscheinungen festgestellt. Eine fachgerechte Entrostung und ein erneuerter Korrosionsschutz sind übliche Instandhaltungsmaßnahmen, die über die Eigentümergemeinschaft und die Instandhaltungsrücklage zu veranlassen und zu finanzieren sind. Dieser Befund ist hier nur informativ genannt und nicht Teil der wohnungsbezogenen Bewertung.

4.2 Etagenheizung der Wohnung

Die Wohnungen werden über dezentrale Etagenheizungen mit Gas versorgt. Diese Ausstattung ist aus Erwerbersicht vorteilhaft, weil jede Wohnung hinsichtlich Wärme, Warmwasser und Verbrauchsabrechnung eigenständig ist und keine Abhängigkeit von einer gemeinsamen Zentralheizung besteht.

Die Etagenheizungen weisen je nach Wohnung unterschiedliche Baujahre auf. Einzelne Anlagen wurden nach äußerem Eindruck etwa den Baujahren 2010 bis 2015 zugeordnet, eine weitere Anlage wurde als rund 15 bis 20 Jahre alt eingestuft, und in einer Wohnung im Dachgeschoss des rückwärtigen Gebäudeteils wurde eine neuwertige Anlage vorgefunden. Eine Gas-Etagenheizung hat erfahrungsgemäß eine technische Nutzungsdauer von etwa 15 bis 20 Jahren. Bei den älteren Geräten ist daher innerhalb des Erwerbszeitraums mit einem Austausch zu rechnen, der eine planbare, wohnungsbezogene Einzelmaßnahme darstellt.

Für die konkret zu erwerbende Wohnung sollten Baujahr, Hersteller, letzter Wartungsnachweis und das aktuelle Abgasprotokoll des Schornsteinfegers eingesehen werden. Daraus lässt sich die verbleibende Nutzungsdauer der jeweiligen Anlage gut einschätzen.

4.3 Absturzsicherung in Bädern mit Badewanne am Fenster

In einzelnen Wohnungen ist die Badewanne unmittelbar an der Außenwand und damit im Bereich der Fensterbank angeordnet. Steigt eine Person in die Wanne, verringert sich die wirksame Brüstungshöhe (Höhe vom Standplatz bis zur Oberkante der Brüstung) um die Höhe der Wanne. Dadurch kann die Brüstung in der tatsächlichen Nutzung die heute empfohlenen Mindestmaße der Absturzsicherung unterschreiten.

Dies ist ein sicherheitsrelevantes, aber gut lösbares Thema des Sondereigentums. Eine Nachrüstung kann je nach örtlicher Geometrie über die Anhebung des Fensters, eine zusätzliche Absturzsicherung im Brüstungsbereich (zum Beispiel eine Glasbrüstung oder ein Geländer) oder über eine Begrenzung der Fensteröffnung erfolgen. Vor der Lösungswahl sind die örtlichen Höhen genau aufzunehmen.

Erwerbsinteressenten sollten prüfen, ob in der konkret zu erwerbenden Wohnung eine solche Konstellation vorliegt, und die Nachrüstung der Absturzsicherung gegebenenfalls zeitnah nach Erwerb einplanen.

4.4 Elektroinstallation innerhalb der Wohnung

Die Elektroinstallation innerhalb einzelner Wohnungen entspricht nach dem sichtbaren Erscheinungsbild nicht durchgängig dem heutigen Stand. Ob ein FI- beziehungsweise RCD-Schutzschalter (eine Schutzeinrichtung, die im Fehlerfall die Stromzufuhr abschaltet und in modernen Wohnungen seit langem Standard ist) im Wohnungsverteiler vorhanden ist, ließ sich im Rahmen der augenscheinlichen Begehung nicht durchgängig feststellen.

Ein solcher Schutzschalter ist sicherheitsrelevant und in einer Bestandswohnung gut nachrüstbar. Erwerbsinteressenten wird empfohlen, die Elektroinstallation der konkret zu erwerbenden Wohnung durch eine Elektrofachkraft prüfen zu lassen und einen fehlenden FI-/RCD-Schutz im Zuge des Einzugs nachrüsten zu lassen. Es handelt sich um eine überschaubare, wohnungsbezogene Einzelmaßnahme.

4.5 Oberflächen und Feuchtebefunde in einzelnen Wohnungen

In einzelnen Wohnungen wurden an Innenoberflächen Befunde festgestellt, die im Zuge einer Renovierung beziehungsweise nach Ursachenklärung zu bearbeiten sind. Hierzu zählen örtliche Farb- und Putzabplatzungen an einer Innenwand sowie in einzelnen Bädern Feuchteerscheinungen und schimmeltypische Verfärbungen an Wand- oder Deckenflächen.

Die Ursachen solcher Befunde können wohnungsintern liegen (zum Beispiel Lüftungsverhalten, örtliche Abdichtung im Bad) oder ihren Ausgang im Gemeinschaftseigentum haben (zum Beispiel gemeinschaftliche Versorgungsleitungen oder die Dachebene). Soweit eine Ursache dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen ist, ist sie über die Eigentümergemeinschaft zu klären. Wohnungsbezogene Oberflächenarbeiten sind übliche Renovierungsmaßnahmen.

Vor einer reinen Oberflächenrenovierung sollte die Ursache eines Feuchtebefundes geklärt werden, damit keine wiederkehrenden Schäden entstehen. Für die konkret zu erwerbende Wohnung sind die Oberflächen am Einzelobjekt zu beurteilen.

4.6 Innenliegende Bauteile mit Bezug zum Gemeinschaftseigentum

In einzelnen Wohnungen sind Bauteile sichtbar, die zwar innerhalb der Wohnung wahrgenommen werden, konstruktiv jedoch dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Hierzu zählen die Geschossdecken in Holzbalkenbauweise sowie damit zusammenhängende Erscheinungen wie örtliche Durchbiegungen von Böden oder feine Risse an Wand- und Deckenanschlüssen.

In einer Wohnung wurde im Wohnzimmer eine seit Längerem bestehende, mit dem Auge erkennbare Durchbiegung des Bodens festgestellt. Solche Erscheinungen sind bei Holzbalkendecken dieser Bauzeit nicht ungewöhnlich. Ihre konstruktive Bewertung betrifft die tragende Struktur des Gebäudes und damit das Gemeinschaftseigentum. Sie ist nicht Gegenstand dieser wohnungsbezogenen Stellungnahme und über die Eigentümergemeinschaft zu beurteilen. Dieser Hinweis dient der vollständigen Einordnung des in der Wohnung Sichtbaren.

5 Empfehlungen des Sachverständigen

Auf Basis der durchgeführten Begutachtung empfehle ich folgende Maßnahmen, in absteigender Priorität geordnet:

Priorität 1: Etagenheizung der konkret zu erwerbenden Wohnung erfassen. Baujahr, Hersteller, letzter Wartungsnachweis und aktuelles Abgasprotokoll geben Aufschluss über die verbleibende Nutzungsdauer. Bei älteren Geräten ist ein Austausch als planbare, wohnungsbezogene Einzelmaßnahme einzuplanen.

Priorität 2: Sofern in der Wohnung eine Badewanne unmittelbar am Fenster angeordnet ist, ist die Absturzsicherung mit konkretem Höhenmaß aufzunehmen und bei Bedarf nachzurüsten. Dies ist ein sicherheitsrelevantes, aber gut lösbares Thema des Sondereigentums.

Priorität 3: Die Elektroinstallation der Wohnung durch eine Elektrofachkraft prüfen lassen und einen fehlenden FI-/RCD-Schutz im Wohnungsverteiler nachrüsten lassen.

Priorität 4: Das Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, tragende Konstruktion, Keller, Treppenhaus, gemeinschaftliche Leitungen) ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme. Es ist anhand der Unterlagen der Eigentümergemeinschaft zu bewerten, insbesondere anhand der Protokolle der Eigentümerversammlungen, des Wirtschaftsplans und der Höhe der Instandhaltungsrücklage. Hieraus ergibt sich, welche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum bereits beschlossen oder absehbar sind und welche Sonderumlagen auf einen Erwerber zukommen können.

Priorität 5: Vor dem Erwerb sind die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan einzusehen, um die genaue Zuordnung des Sondereigentums (welche Räume und Bauteile gehören zur Wohnung) und die Miteigentumsanteile zu klären. Diese Unterlagen sind die Grundlage jeder belastbaren Erwerbsentscheidung beim Wohnungskauf.

6 Fachliches Fazit

Das Objekt Berliner Straße 244 in 63067 Offenbach am Main ist ein gepflegtes innerstädtisches Mehrfamilienhaus der Gründerzeit aus dem Jahr 1897, in dem einzelne Eigentumswohnungen erworben werden können. Die Wohnungen sind über dezentrale Etagenheizungen eigenständig versorgt. Das Grundstück ist nach den vorliegenden behördlichen Auskünften baulast- und altlastenseitig unauffällig.

Die wohnungsbezogenen technischen Themen sind insgesamt überschaubar und mit planbarem Aufwand beherrschbar. Im Vordergrund stehen die altersabhängige Erneuerung der Etagenheizung, die Nachrüstung der Absturzsicherung in Bädern mit Badewanne am Fenster sowie die Prüfung der Elektroinstallation auf einen FI-/RCD-Schutz. Es handelt sich jeweils um übliche, wohnungsbezogene Einzelmaßnahmen, wie sie beim Erwerb einer Bestandswohnung regelmäßig anfallen.

Das Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, tragende Konstruktion, Keller, Treppenhaus, gemeinschaftliche Leitungen) ist nicht Gegenstand dieser Stellungnahme und über die Eigentümergemeinschaft zu bewerten. Erwerbsinteressenten wird empfohlen, hierzu die Protokolle der Eigentümerversammlungen, den Wirtschaftsplan und die Höhe der Instandhaltungsrücklage einzusehen sowie die Teilungserklärung und den Aufteilungsplan zu prüfen.

Diese Stellungnahme wurde ausschließlich für die DIK Deutsche Immobilien und Kapital GmbH gefertigt. Sie beruht auf einer augenscheinlichen Begehung ohne zerstörende Prüfungen, es wurden nicht alle Wohnungen begangen, und die Darstellung ist als wohnungsbezogenes Muster zu verstehen. Für die konkret zu erwerbende Wohnung sind die Angaben am Einzelobjekt zu überprüfen.

7 Angewendete Regelwerke

Bei der Beurteilung wurden folgende Regelwerke und Normen herangezogen:

- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) als Rahmen für die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum (technisch-vorbereitende Einordnung, keine Rechtsberatung)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere zur Absturzsicherung
- DIN 18065 Gebäudetreppen, insbesondere zu Brüstungs- und Geländerhöhen
- DIN VDE 0100-410 Schutz gegen elektrischen Schlag in Niederspannungsanlagen
- Gebäudeenergiegesetz (GEG), insbesondere zu Bestandsanlagen und Heizungstausch
- WTA-Merkblatt 4-11 Beurteilung und Sanierung von Schimmelpilzschäden

8 Quellen und Planunterlagen

- Augenscheinliche Begehung des Sachverständigen am 16.06.2026 von 15:30 bis 17:37 Uhr
- Orientierende Feuchtevergleichsmessung mit Feuchteindikator (Hydromette) als Vergleichsmessung Referenz zu Verdachtsstelle
- Pläne und Wohnflächenberechnung Frank Schneider (Schornsteinfegermeisterbetrieb / Gebäudeenergieberater HWK), 11/2025 und 12/2025
- Auskunft aus dem Baulastenbuch der Stadt Offenbach am Main, Bauaufsichtsamt, vom 01.12.2025: keine Baulasteintragung
- Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt, vom 28.11.2025: kein Eintrag
- Öffentlich-rechtliche Rahmendaten zum Gebäude (Errichtungsjahr 1897; baurechtlich abgenommener Ausbau des obersten Vollgeschosses des straßenseitigen Gebäudeteils im Jahr 1968)
- Eigene Erfahrungswerte für vergleichbare Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der Gründerzeit im Großraum Offenbach-Frankfurt, Preisstand 2026
- Hinweis: Diese Stellungnahme wurde ausschließlich für die DIK Deutsche Immobilien und Kapital GmbH erstellt und entfaltet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Erwerbsinteressenten haben die für ihre Kaufentscheidung wesentlichen Unterlagen (Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage) eigenständig zu prüfen.

9 Bilddokumentation

Die nachfolgenden Bilder dokumentieren die wichtigsten Befunde der Ortsbegehung. Datum und Uhrzeit der Aufnahme sind den EXIF-Daten der Kamera entnommen.



Beispiel Etagenheizung in einer Wohnung im straßenseitigen Gebäudeteil, wandhängende Gas-Therme.

Erstellt am 16.06.2026 um 15:47 Uhr.



Beispiel einer älteren Etagenheizung (Alter rund 15 bis 20 Jahre), planbare Austauschmaßnahme im Erwerbszeitraum.
Erstellt am 16.06.2026 um 16:31 Uhr.



Beispiel einer neuwertigen Etagenheizung in einer Wohnung im Dachgeschoss des rückwärtigen Gebäudeteils.
Erstellt am 16.06.2026 um 16:51 Uhr.



Beispiel Innenoberfläche in einer Wohnung, örtliche Farbabplatzungen, übliche Renovierungsmaßnahme.
Erstellt am 16.06.2026 um 15:53 Uhr.



Beispiel Bad mit Badewanne unmittelbar am Fenster, Absturzsicherung in der Nutzung zu prüfen und gegebenenfalls nachzurüsten.
Erstellt am 16.06.2026 um 16:56 Uhr.



Weiteres Beispiel Bad mit Badewanne am Fenster, vergleichbare Konstellation zur Absturzsicherung.
Erstellt am 16.06.2026 um 17:16 Uhr.

Wiesbaden, den 16.06.2026



Ing. Valerius Prill
Bausachverständiger



Geprüfte
Qualifikation
Prüfzeichen
gültig bis:
05.11.2028

www.tuv.com
ID 0217465809



DEKRA zertifizierter Sachverständiger für Bauschadenbewertung
DEKRA zertifizierte Fachkraft für Schimmelpilzbeseitigung
TÜV zertifizierter Fachberater für Wasserschadenbeseitigung
Fachkunde nach TRGS 524 Anlage 2B - Gebäudeschadstoffe