

# Gutachten



65760 Eschborn

Ludwig-Erhard-Straße 3

Az.: 842 K 2/25



## **WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN**

**Grund und Boden, Gebäude,  
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider**

**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Friedrich-Ebert-Anlage 36  
60325 Frankfurt a. M.  
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**Sachverständigenbüro D. Schneider  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 211 51 18  
Fax: (0361) 211 51 23**

**e-mail: [info@wertgutachten-schneider.de](mailto:info@wertgutachten-schneider.de)**

Dieses Gutachten enthält 59 Seiten und 10 Anlagen mit insgesamt 33 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 121/2025

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 2/25

Unser Zeichen: GZ 121/25

PLZ: 65760 Ort: Eschborn  
Straße: Ludwig-Erhard-Straße 3

Gemarkung: Eschborn  
Flur: 2  
Flurstück: 85/6  
Größe: 6.159 m<sup>2</sup>



### **Kurzbeschreibung: Bürogebäude mit Tiefgarage**

befindet sich am südlichen Randbereich von Eschborn, innerhalb des Gewerbegebietes West, im hessischen Main-Taunus-Kreis, Grundstück ist bebaut mit einem lang gestreckten, mehrgeschossigen Bürogebäude, unterteilt in zwei Gebäudeteile sowie eine zweigeschossige Tiefgarage

Baujahr ca. 2001, Teilsanierung ca. 2018, Stahlbetonbauweise, zwei Tiefgaragenebenen, sechsgeschossig, darüber liegendes Technikgeschoss, Vorbau zweigeschossig

#### **Raumaufteilung:**

3. UG: nur geringfügig unterkellert, Sprinkleranlagenraum, Lagerraum  
1./2. UG: je Geschoss Neben- und Technikräume, ca. 239 Stellplätze  
gesamt  
EG: zentraler Empfangsbereich, zwei Büroeinheiten, Werkstatt/Lager, Nebenräume  
1. – 5. OG: diverse Büroeinheiten mit Flurbereichen, WC-Anlagen, 1. OG zusätzlich Kantine, Nebenräumen, Konferenz- und Serverräumen  
6. OG: Technikgeschoss mit einer Vielzahl von Klimageräten  
Gesamtfläche: 17.955,10 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach gif (MFG)  
ca. 239 Tiefgaragenstellplätze  
ca. 20 Außenstellplätze

Zustand: überwiegend gut

Bewertungsstichtag: 23.04.2025

**Verkehrswert: 33.950.000,00 €**

**Inventar: 18.710,00 €**

- a) Das Objekt ist aktuell an vier Hauptmieter vermietet (separates Schreiben).
- b) Das Inventar wurde in der Anlage zum Gutachten bewertet.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Landkreises Main-Taunus nicht.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen, die Dritten gehören. Die Trafostation ist offensichtlich Fremdeigentum.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 65760 Eschborn  
Ludwig-Erhard-Straße 3
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es ist nicht bekannt, ob ein aktueller Energieausweis besteht.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
<b>2.</b>	<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.6	Außenmaße sowie Nutzflächenangaben	31
3.7	Außenanlagen	32
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>32</b>
4.1	Definition des Verkehrswertes	32
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	33
4.4	Bodenwert	33
4.4.1	Entwicklungszustand	33
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	34
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	35
4.5.1	Vorbemerkungen	35
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	37
4.5.3	Ertragsansätze	38
4.5.3.1	Vorbemerkungen	38
4.5.3.2	Gegenwärtige Mieterträge, Besonderheiten	39
4.5.3.3	Marktübliche Mieterträge	42
4.5.3.4	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	43
4.5.3.5	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	44
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	45
4.5.5	Berücksichtigung Revitalisierungsaufwendungen	48
4.5.6	Zusammenfassung/Ergebnis	50

4.6	Separater Ausweis der Wertänderungen beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II	51
4.6.1	Fernmeldekabelrecht lfd. Nr. 1	51
4.6.2	Energieversorgungskabelrecht lfd. Nr. 2	51
4.6.3	Duldungsrecht lfd. Nr. 9	51
5.	<b>Verkehrswert</b>	53

## **Anlagen**

Inventarbewertung

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Auszug Bebauungsplan

Lageplan Dienstbarkeit Abteilung II, lfd. Nr. 2

Mietenübersicht vom Eigentümer, Stand 03/2025

Grundrisse/Schnitte aus dem Baujahr und tlw. 2017 (tlw. geändert)

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Frankfurt, Az.: 842 K 2/25  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 65760 Eschborn, Ludwig-Erhardt-Straße 3, Gemarkung Eschborn, Flur 2, Flurstück 85/6 einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag**

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden an den Bewertungstagen anhand von Planunterlagen bei den Ortsbesichtigungen ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung sowie bezogen auf die allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Marktgegebenheiten der Tag der Unterzeichnung des Gutachtens.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 03.04.2025 zum Besichtigungstermin am 23.04.2025, 12.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden. Am 03.06.2025 fand ein weiterer Ortstermin zur Einsichtnahme umfangreicher Unterlagen im Objekt sowie zur Inventaraufnahme statt.

Zum Ortstermin waren anwesend: tlw. Vertreter der Eigentümer, tlw. Haustechniker, tlw. Mieter  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2025

**- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen**

- Kleiber  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln  
10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage  
2023
- Schmitz/Krings/Dahlhaus/  
Meisel  
Baukosten 2024/25 Instandsetzung/Sanierung  
Modernisierung/Umnutzung  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung  
Hubert Wingen Essen
- Dröge  
Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und  
Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
- Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris  
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen,  
8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
- Kröll/Hausmann/Rolf  
Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung,  
5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015,  
Werner Verlag 2015
- Gerichtsbeschluss vom 06.02.2025, Auftrag vom  
05.03.2025
- Grundbuchauszug von Frankfurt am Main Außenstelle  
Höchst/Eschborn/Blatt 4210
- Grundstücksmarktberichte 2025 des  
Gutachterausschusses Main-Taunus-Kreis und Frankfurt
- Marktberichte diverser Immobiliendienstleister
- GuG 5/2025
- Gutachterausschuss Main-Taunus-Kreis Bodenrichtwert  
zum 01.01.2024
- sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:  
- Grundbuchamt Höchst vom 11.04./13.05.2025  
- Landkreis Main-Taunus-Kreis vom 08.04.2025  
- Eigentümer

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Eschborn ist eine Stadt im hessischen Main-Taunus-Kreis
- gehört zur Stadtregion Frankfurt am Main und grenzt im südlichen Bereich direkt an die Metropole Frankfurt an
- ca. 23.656 Einwohner 2023 (Internetseite der Stadt Eschborn vom 04.09.2025)
- Frankfurter Innenstadt ist 7 km entfernt
- zu Eschborn gehört der Stadtteil Niederhöchstadt, der im Norden an Eschborn angrenzt
- Autobahnanschlüsse an die A 66 und A 5 sind ca. 1,5 km entfernt
- S-Bahn-Anschluss durch die Linien S 3 und S 4 mit Direktverbindung in die Frankfurter Innenstadt

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- das Bewertungsobjekt befindet sich am südlichen Randbereich von Eschborn, innerhalb des Gewerbegebietes West (ehemaliges Ziegeleigelande)
- überwiegender Bürostandort mit über ca. 40.000 Beschäftigten, Größe ca. 40 ha, größter Mieter ist die GIZ, die aktuell ein fast unmittelbar an das Bewertungsobjekt angrenzendes 6geschossiges neues Bürogebäude für ca. 1.000 Beschäftigte errichtet
- unmittelbar rückwärtig verlaufen die Bahnlinien der S-Bahn (tieferes Niveau)
- Anbindung an den ÖPNV bietet der Bahnhof Eschborn, ca. 600 m entfernt oder eine ca. 50 m entfernte Bushaltestelle
- Einkaufsmöglichkeiten stehen ca. 1,4 km entfernt durch einen Supermarkt zur Verfügung
- in der Stadt können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist gesichert

- Topographie  
nahezu eben

- verkehrstechnische Erschließung  
Durchgangsstraße innerhalb des Gewerbegebietes

- innere Erschließung  
unmittelbar an einem südwestlich gelegenen Kreisverkehr, eine Zufahrt vorhanden

- Versorgung/Entsorgung  
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Eschborn  
Grundbuchband Blatt 4210

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Größe m <sup>2</sup>
4	2	85/6	Ludwig-Erhard-Straße 3	6.159

Grundbuch:  
Abteilung I  
Eigentümer: -

Abteilung II  
Lasten und Beschränkungen: Fernmeldekabelrecht  
Energieversorgungsrecht  
Duldung der Errichtung von Stellplätzen und einer Stützmauer  
ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 12.02.2025 vor.

### **3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)**

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Das Flurstück befindet sich innerhalb des seit 03.11.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 208 mit folgenden Prämissen (Anlage):

- Gewerbegebiet
- IV-geschossig
- GRZ 0,6, GFZ 1,2

Gemäß Internetseite des Regionalverbandes Frankfurt ist das Grundstück im Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.01.2025 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **3.4.2 Baurecht**

Das Grundstück ist mit einem lang gestreckten, mehrgeschossigen Bürogebäude, unterteilt in zwei Gebäudeteile sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage bebaut.

Die Baugenehmigung dazu wurde im Jahr 1999 mit einer Vielzahl von Auflagen erteilt. Es wird unterstellt, dass diese Auflagen erfüllt worden sind.

In den späteren Jahren erfolgten diverse weitere Baugenehmigungen (ca. 2007 bis 2015), die sich überwiegend auf die Umnutzungen bzw. das Zusammenlegen von Bürobereichen (400 m<sup>2</sup> Regel) unter Berücksichtigung der Einhaltung des Brandschutzes bezog.

Es konnte daher, aufgrund der zurückliegenden Zeiträume, in Verbindung mit der Vielzahl von Nutzungsänderungen nicht umfassend eruiert werden, ob dabei alle Auflagen aus den diversen Nachtragsgenehmigungen vollumfänglich umgesetzt worden sind. Lt. den Unterlagen im Objekt selbst, konnte aber festgestellt werden, dass bezogen auf die jeweiligen geplanten und durchgeführten Umnutzungen Brandschutzkonzepte erstellt wurden.

Entsprechend des durch den Eigentümer zur Verfügung gestellten Protokolls der Gefahrverhütungsschau von 2021, wurden Mängel festgestellt, die aber als behebbar zu beurteilen sind. Aktuell ist nicht bekannt, ob diese Mängel vollumfänglich abgestellt wurden, da der bisherige Verwalter Ende 2024 gekündigt hat und eine Übergabe von notwendigen Unterlagen für die Verwaltung des Objektes nicht erfolgt ist (Angabe aktueller Verwalter).

Es wird daher unterstellt, dass die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vollumfänglich gegeben ist.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft des Main-Taunus-Kreises vom 08.04.2025 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind, nach Angaben aus den Bauakten nicht gegeben. Danach waren 216 Stellplätze insgesamt im und am Gebäude nachzuweisen.

Diese Anzahl ist lt. den vorliegenden Grundrissen als erfüllt zu beurteilen. In den Tiefgaragenebenen sind aktuell im 1.UG 117 Stellplätze und im 2.UG 124 Stellplätze dargestellt. Im Erdgeschossbereich wären zusätzlich 30 Stellplätze darstellbar (tatsächlich offensichtlich nur 20 Stellplätze vermietet).

Die nachgefragte Anzahl der Stellplätze ist aber deutlich größer und wird teilweise durch einen unmittelbar angrenzenden, einfach befestigten größeren Stellplatz interimsmäßig erfüllt. Dieses Grundstück wurde zusätzlich angepachtet (ausführlich unter Punkt 4.5.4).

### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

#### **Abgabenrechtliche Situation**

Unter Berücksichtigung des Bestehens eines Bebauungsplanes, sind keine sachlich rückständigen Erschließungskosten bekannt.

#### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Entsprechend den Angaben aus den Bauakten lag ein Bodengutachten vor. Es wird unterstellt, dass die Auflagen aus diesem Gutachten erfüllt wurden sind (eine Auflage aus der Baugenehmigung).

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der vorliegenden Unterlagen zur Baugenehmigung nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

#### **Energieausweis**

durch den Eigentümer wurde ein Energieausweis für ein anderes Grundstück übermittelt (Ludwig-Erhard-Straße 12-14) auf wiederholte Nachfrage wurde durch den Eigentümer kein Energieausweis für das Bewertungsgrundstück vorgelegt, der Zwangsverwalter wurde darüber informiert, übermittelte aber ebenfalls keinen Energieausweis

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude mit Tiefgarage bebaut.

Das Gebäude wird über eine separate Zufahrt unmittelbar vom Kreisverkehr erschlossen.

Das Gebäude besteht aus zwei gleich großen Bauteilen (A+B sowie C+D). Beide Bauteile mit jeweils 5 Vollgeschossen, einem Staffelgeschoss sowie einem darüberliegenden Technikgeschoss sind durch einen mittleren Erschließungskern erschlossen. Diesem ist ein zweigeschossiger Gebäudeflügel vorgelagert, der als Empfangsbereich und im 1.Obergeschoss als Kantine/Restaurant genutzt wird.

Lt. Baubeschreibung wurden die Geschossdecken stützenfrei über die gesamte Breite von ca. 13 m konzipiert. Das Ausbauraster und die Fensterteilung wurden danach so gewählt, dass alle 1,50 m Trennwände gestellt werden können.



Straßenansicht



Straßenansicht



Zufahrtsbereich



seitliche Zufahrt/Zuwegung



Draufsicht auf die vordere Zufahrt zur Tiefgarage



Tiefgaragenzufahrt im hinteren Bereich



Putzschäden an der Fassade



Vorbau mit Eingangsbereich



rückwärtige Gebäudeansicht



seitliche Umfahrungsfläche  
(Einbahnverkehr)



Ansicht der angrenzenden, angepachteten Stellplatzfläche  
(Fremdeigentum)

- Baujahr: 2001
- Sanierung: Teilsanierung ca. 2018
- Konstruktionsmerkmale: Stahlbetonbauweise, tlw. 3. UG Technikenebene, zwei Tiefgaragenebenen (lt. Bauunterlagen Tiefgaragenebenen in WU Beton), Innenwände tlw. Mauerwerk, tlw. Ständerbauweise
- Geschossigkeit: fünfgeschossig, Staffelgeschoss, darüberliegendes Technikgeschoss  
Vorbau: zweigeschossig
- Fassade: tlw. Alu- kaschierte Fassadenverkleidung, überwiegend verputzt, tlw. Naturwerkstein, tlw. Putzschäden sichtbar
- Decken: Stahlbetondecken, Verkehrslast lt. Unterlagen 5 KN/m<sup>2</sup>
- Treppen: Stahlbetonfertigteile, Natursteinplatten zwischen EG und 6. OG, Untergeschoss Stahlbetonfertigteiltreppen mit Beschichtung, von den Terrassenflächen im 5.OG separate Fluchttreppenhäuser zum 4.OG
- Aufzugsanlagen: Bauteil B und D, je zwei Personenaufzugsanlagen (2. UG bis 5.OG), nach Angaben der Verwaltung tlw. 2024 überholt, Bauteil C: ein Personenaufzug, ein Lastenaufzug alle Aufzüge für 13 Personen
- Dach: Stahlbeton, Flachdach, bituminöse Abdichtung, tlw. bekiest, tlw. Betonplatten, tlw. Begrünung, innen liegende Dachentwässerung, Funkantenne (Fremdeigentum)

### - 3. Untergeschoss:

Raumaufteilung: nur geringfügig unterkellert, Sprinkleranlagenraum, Lagerraum

#### Ausstattung:

- Boden: Beton, Estrich, tlw. im Lagerraum erhebliche Nässeschäden (Ursache nach Angaben des Haustechnikers unklar)
- Wände: gestrichen, tlw. unverputzt
- Decken: massiv, Deckenhöhe tlw. ca. 2,60 m
- Türen: Stahl
- Fenster: ohne
- E-Installation: über Putz
- Sanitär: ohne
- Heizung: ohne
- bes. Ausst. Sprinklerbehälter, Fassungsvermögen 74 m<sup>3</sup> (für Tiefgaragenebenen)



Treppe zum Untergeschoss 3. UG Lagerraum mit sichtbaren Nässeschäden

## - 2. Untergeschoss (teilweise besichtigt):

**Raumaufteilung:** diverse Neben- und Technikräume (Druckerhöhungsanlage, diverse Verteilungen, elektrische Heizungssteuerung etc.), diverse Stellplatzflächen, ca. 60 Stellplätze je Gebäudeteil, separate Ein- und separate Ausfahrten vorhanden  
(nach Angaben des Haustechnikers sind diese beheizt)

### Ausstattung:

**Boden:** Estrich, beschichtet, geglättet, tlw. asphaltiert, Gebrauchsspuren sichtbar, Beton, tlw. Nässeschäden  
**Wände:** Stahlbeton, tlw. Mauerwerk, tlw. Anstrich  
**Decken:** massiv, Deckenhöhe ca. 2,50 m  
**Türen:** Stahl  
**Fenster:** ohne  
**E-Installation:** über Putz  
**Sanitär:** ohne  
**Lüftung:** nach Angaben aus den Bauunterlagen erfolgt die Entlüftung über Ansteuerung der Tiefgaragenebenen über einer CO<sub>2</sub>-Warnanlage, über Ventilatoren, Zuluft erfolgt danach über Schächte, Abluftabsaugung über Boden- und Deckenbereich, lt. Angaben des Haustechnikers funktionsfähig



Lageraum 2. Untergeschoss



Tiefgarage 2. Untergeschoss



sichtbare Nässeschäden 2. Untergeschoss

**- 1. Untergeschoss (tlw. besichtigt):**

**Raumaufteilung:** diverse Neben- und Technikflächen, Batterieraum für Notstromaggregat (nur für Flur und Treppenhausbeleuchtung)  
separate Ein- und separate Ausfahrt (nach Angaben des Haustechnikers sind diese beheizt), lt. Plan ca. 60 Stellplätze je Gebäudeteil, separate Ein- und separate Ausfahrten vorhanden (nach Angaben des Haustechnikers sind diese beheizt), Ladestationen Mietereigentum (genaue Lage nicht bekannt, Angabe aus Mietvertrag)

**Ausstattung:**

**Boden:** Estrich, beschichtet, tlw. schadhaft, Gebrauchspuren sichtbar

**Wände:** Rohbeton, verputzt

**Decken:** massiv, tlw. gedämmt, Deckenhöhe ca. 2,70 m

**Türen:** Stahl

**Fenster:** ohne

**E-Installation:** über Putz

**Sanitär:** ohne

**Lüftung:** nach Angaben des Haustechnikers Be- und Entlüftungsanlage vorhanden und funktionsfähig



Aufzugsanlage



Tiefgarage



Abstellraum 1. Untergeschoss

**- EG:**

**Raumaufteilung:** mittiger zentraler Empfangsbereich, zwei separate Büroeinheiten mit je Teeküche, WC-Anlagen  
Werkstatt, diverse Nebenräume, Archiv, Serverraum, Batterieraum, separater von außen zugänglicher Raum mit BMZ mit BMA

**Ausstattung:**

**Boden:** überwiegend Textilbelag (lt. Baubeschreibung in den Bürobereichen und Fluren überwiegend Doppelböden ca. 20 cm eingebaut), Werkstatt/Nebenflächen Estrich, spezieller Bodenaufbau für Serverräume

**Wände:** verputzt, überwiegend Trockenbauwände, tlw. Empfangsbereich mit Säulen, Teeküchen Fliesenspiegel

**Decken:** abgehangene Decken (lt. Bauunterlagen mit Metallplatten, Büro- und Konferenzbereiche mit Spitzenlastkühlung 26 Grad), tlw. integrierte Beleuchtung, Deckenhöhe ca. 2,80 m

**Türen:** Holz, tlw. Glas

**Fenster:** Alu, außenliegender Sonnenschutz, automatisch steuerbare textile Verschattung, tlw. geschosshoch, Windwächter

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Büros werden über Doppelboden mit Bodentanks erschlossen

**Sanitär:** WC-Anlagen, innen liegend, ein behinderten gerechtes WC, Boden und Wände gefliest, WW-Aufbereitung Untertischspeicher, Standard des Baujahres

**Heizung:** glatte Heizkörper



Unterstellplätze Fahrräder



eingehauste Freifläche



Eingangs-/Foyerbereich



WC-Anlage



Flur



Großraumbüro



Seminar-/Konferenzraum

**- 1.OG:**

**Raumaufteilung:** zwei separate Büroeinheiten und entsprechende Nutzungen mit: Treppenhäuser, Flurbereiche, je separate Einheit mit WC-Anlagen, Nebenräume, Büroräume, überwiegend Besprechungs- und Konferenzräume, große Anzahl von Serverräumen, tlw. Terrassenflächen (über Vorbau), diese Büroflächen konnten nur sehr eingeschränkt besichtigt werden  
 mittig: innerbetriebliche Kantine mit: großem Speisesaal, 2. Speiseraum, gewerbliche Küche, Neben- und Lagerflächen, WC-Anlage und Sozialräume für die Mitarbeiter

**Ausstattung:**

**Boden:** überwiegend Textilbeläge (lt. Baubeschreibung in den Bürobereichen und Fluren überwiegend Doppelböden ca. 20 cm eingebaut), Kantinenbereich mit: rutschfesten Fliesen (tlw. erhebliche Schäden/Gebrauchsspuren sichtbar), Kantine Speisesaal massiver Parkettboden, Nebenräume/Küche überwiegend gefliest

**Wände:** verputzt, überwiegend Trennwandsysteme in Alu-/Glaskonstruktion, tlw. Trockenbauwände

**Decken:** abgehängene Decke, Deckenpaneele mit integrierter Beleuchtung (lt. Bauunterlagen mit Metallplatten, Büro- und Konferenzbereiche mit Spitzenlastkühlung 26 Grad), Gastronomiebereich tlw. Feuchtraumpaneele, Deckenhöhe ca. 2,80 m

**Türen:** Holz, Metall, Glas

**Fenster:** Alu, außenliegender Sonnenschutz, automatisch steuerbare textile Verschattung, Windwächter

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Büros werden über Doppelböden mit Bodentanks erschlossen

**Sanitär:** diverse WC-Anlagen, innen liegend, Boden und Wände voll gefliest, Decken tlw. Odenwalddecken, WW-Aufbereitung Untertischspeicher, Standard des Baujahres, tlw. erneuert (Sanitärausstattung)

**Heizung:** glatte Plattenheizkörper



Treppenhaus mit Aufzugsanlage



Großraumbüro



Seminarraum



Dusche/WC



Speiseraum



2. Speiseraum



Küche

**-2. OG:**

**Raumaufteilung:** zwei separate Büroeinheiten und entsprechende Nutzungen mit: Treppenhäuser, Flurbereiche, je separate Einheit mit WC-Anlagen, Nebenräumen, Büroräume, Großraumbüro, tlw. Terrassenflächen (über Vorbau)

**Ausstattung:**

**Boden:** Textilbelag (lt. Baubeschreibung in den Bürobereichen und Fluren überwiegend Doppelböden ca. 20 cm eingebaut)

**Wände:** verputzt, diverse Trennwandsysteme in Alu-/Glaskonstruktion

**Decken:** verputzt, abgegangene Decken, tlw. integrierte Beleuchtung, Büro- und Konferenzbereiche mit Spitzenlastkühlung 26 Grad), Deckenhöhe ca. 2,80 m

**Türen:** Holz, Alu, Glas

**Fenster:** Alu, außenliegender Sonnenschutz, automatisch steuerbare textile Verschattung, Windwächter

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, Büros werden über Doppelböden mit Bodentanks erschlossen

**Sanitär:** diverse WC-Anlagen, behinderten gerechtes WC, innen liegend, Boden und Wände voll gefliest, Decken tlw. Odenwalddecken, WW-Aufbereitung Untertischspeicher, Standard des Baujahres, tlw. erneuert (Sanitärausstattung)

**Heizung:** glatte Heizkörper

**Terrasse:** Gefliest, Metallgeländer



Flur



WC-Anlage



Terrassenbereich Anbau

### - 3. OG bis 5. OG je:

**Raumaufteilung:** zwei separate Büroeinheiten und entsprechende Nutzungen mit: Treppenhäuser, Flurbereiche, je separate Einheit mit WC-Anlagen, Nebenräume, Büroräume, Großraumbüro  
Zugang zu Terrassenflächen 5.OG

### Ausstattung:

- Boden:** Textilbelag, (lt. Baubeschreibung in den Bürobereichen und Fluren überwiegend Doppelböden ca. 20 cm eingebaut)
- Wände:** verputzt, diverse Trennwandsysteme in Alu-/Glaskonstruktion
- Decken:** verputzt, abgegangene Decken, Deckenpaneele, Büro- und Konferenzbereiche mit Spitzenlastkühlung 26 Grad), tlw. integrierte Beleuchtung, Deckenhöhe ca. 2,80 m
- Türen:** Holz, Alu, Glas
- Fenster:** Alu, außenliegender Sonnenschutz, automatisch steuerbare textile Verschattung, Windwächter
- Verglasung:** Isolierverglasung
- E-Installation:** unter Putz, Büros werden über Doppelboden mit Bodentanks erschlossen
- Sanitär:** diverse WC-Anlagen, behinderten gerechtes WC, innen liegend, Boden und Wände voll gefliest, Decken tlw. Odenwalddecken, WW-Aufbereitung Untertischspeicher, Standard des Baujahres
- Heizung:** glatte Heizkörper
- Terrassen:** Betonplatten, tlw. begrünt

### Bilddokumentation 3.Obergeschoss



WC-Anlage



Büroräume/Gangbereich



Büroraum

### Bilddokumentation 4.Obergeschoss



Treppenabsatz mit Aufzugsanlagen



Treppenhaus



Bürraum



WC-Anlage



Gangbereich innerhalb einer Büroeinheit



Teeküche/Seminarbereich



Großraumbüro



Großraumbüro

### **Bilddokumentation 5. Obergeschoss**



Treppenhaus



Großraumbüro



Büroraum



WC



Großraumbüro



Terrassenansicht



Terrassenansicht

**-6. OG:**

**Raumaufteilung:** Staffelgeschoss als Technikgeschoss, eine Vielzahl von Klimageräten auf dem Dach für die Kühlung der Vielzahl von Serverräumen  
Dachheizzentrale

**Ausstattung:**

**Boden:** Estrich

**Wände:** unverputzt

**Decken:** massiv

**Türen:** Metall

**Fenster:** ohne

**E-Installation:** über Putz

**Heizung:** zwei in Reihe geschaltete Buderus Kessel, vermutlich vom Baujahr, keine zentrale WW- Aufbereitung

- Gesamtzustand: überwiegend gut



Heizungsanlage



Kühlregister auf dem Dach



Kühlregister auf dem Dach

**Hinweis:** Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

### 3.6 Außenmaße sowie Nutzflächenangaben

Die Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen übernommen.

Dabei weist der Gebäudekomplex folgende Maße lt. den vorliegenden Unterlagen (Bauunterlagen) auf:

Erdgeschoss und vier weitere Geschosse:

Länge:	ca. 185,00 m
Breite:	ca. 18,00 m
Höhe:	ca. 3,60 m

Staffelgeschoss:

Länge:	ca. 135,00 m
Breite:	ca. 18,00 m
Höhe:	ca. 3,60 m

6. Obergeschoss: mittig Dachaufbauten als Technikgeschoss

Nach Angaben des Gläubigers wurden folgende Nutzflächen angegeben (Stand 2009, Quelle nicht bekannt):

gesamt: rd. 17.247 m<sup>2</sup>

Laut der aktuellen Mietenübersicht (03/2025) beträgt die Mietfläche rd. 17.955,00 m<sup>2</sup>. Dabei gliedert sich diese Nutzflächen in 17.387,55 m<sup>2</sup> Büro- und anteilige Nebenflächen sowie Lagerflächen (überwiegend in den Untergeschossen) mit 567,55 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der geringfügigen Abweichungen von rd. 4 % gegenüber den Angaben von 2009, werden daher die Flächenangaben aus der Mietenübersicht/Mietverträgen übernommen.

Bei diesen Flächenangaben wurden danach offensichtlich in Anlehnung an die Nutzflächenberechnungen nach gif (MFG) die Berechnung durchgeführt. Danach werden alle Nutzflächen als Mietflächen definiert, die Mietflächen darstellen (u.a. ohne zentrale Schächte, Aufzüge, Aufzugsschächte, Treppenläufe und Podeste sowie Funktions- und Haustechnikflächen).

Da diese Berechnungsvorschrift bei den gewerblichen Objekten überwiegend angewandt wird, besteht auch eine entsprechende Vergleichbarkeit in Bezug auf Vergleichsdaten.

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

### **3.7 Außenanlagen**

Einfriedung: tlw. massive Stützmauer, straßenseitig ohne  
Freiflächen: fast vollständig befestigte Flächen, Bitumen, Betonverbundpflaster,  
Trafostation

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

### **4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)**

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Ausstattungsstandards sowie nach weiteren Instandsetzungsaufwendungen, wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren eingeschätzt. Dieser Ansatz berücksichtigt dabei die Modellvorgaben des Gutachterausschusses Frankfurt, der bei einer derartigen Nutzungsart von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgeht.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

### **4.4 Bodenwert**

#### **4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Gewerbe) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

#### 4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses des Main-Taunus-Kreises ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	5320022
Bodenrichtwert:	510,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Gewerbe
ergänzende Nutzungsangabe:	Büro- und Geschäftshäuser
Geschosszahl:	2,20
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen, langgestreckten Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 30 m

Tiefe: ca. 200 m

Die GFZ beträgt grob überschläglich lt. den vorliegenden Flächenberechnungen rd. 2,70.

In Anlehnung an die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Frankfurt (Grundstücksmarktbericht 2025) bezogen auf Büroflächen, erfolgt eine entsprechende Anpassung ( $WGfZ \ 2,70/2,20 = 1,197$  rd. 1,20).

angepasster Bodenwert:  
 $6.159 \text{ m}^2 \quad \times \quad 510,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,20 \quad = \quad 3.769.308,00 \text{ €}$

Anmerkung: Bei langer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

## 4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

### 4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

**Bewirtschaftungskosten** sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

#### **Liegenschaftszinssatz**

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Durch den Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises wurden im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Liegenschaftszinssätze für gewerblich genutzte Immobilien veröffentlicht. Es wird daher auf die Angaben des Gutachterausschusses Frankfurt Bezug genommen.

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Frankfurt 2025 bezogen auf das Berichtsjahr 2023 und 2024 wurden Liegenschaftszinssätze für die Nutzungsart Bürogebäude angegeben. Dabei wurde aber nur im Bereich City/Innenstadtlagen bei insgesamt lediglich sechs Datensätzen ein Mittelwert von 1,60 % (Medianwert von 1,50 %) ausgewiesen.

Nach Angaben des Gutachterausschusses wurden nur wenige Kaufverträge für Büroimmobilien abgeschlossen, dabei konnten nicht alle Kauffälle ausgewertet werden (Leerstand, fehlender Rücklauf Mieten/Flächenangaben). Danach wurde der Mittelwert von 71 % der ausgewerteten Kauffälle im Jahr 2023 geprägt. Dieses geringe Transaktionsvolumen ist überwiegend den seit Mitte 2022 stark angestiegenen Finanzierungskosten geschuldet.

Entsprechend der Analyse des Gutachterausschusses Frankfurt sanken dabei die Anzahl der Verkaufsfälle und der Umsatz ab 2021 signifikant ab und die Haltedauer derartiger Objekte verlängerte sich ebenfalls.

Durch den Gutachterausschuss Frankfurt wurden weiterhin die Nettoanfangsrenditen für die Nutzungsarten Büro- und Verwaltungsgebäude ausgewiesen.

Danach wurde ein Mittelwert von 4,60 % (Bandbreite 3,30 % bis 5,70 %) für das Jahr 2024 ausgewiesen. Dieser Analyse lagen aber lediglich fünf Datensätze zu Grunde.

Die Ertragsfaktoren wurden bei Büro- und Verwaltungsgebäuden mit einem Mittelwert von 17,90 (Bandbreite zwischen 13,70 bis 23,90) ausgewiesen.

Damit haben sich die Ertragsfaktoren nach den Höchstständen von 2019 mit rd. 26,50 deutlich nach unten entwickelt. Dabei liegt die veräußerte Nutzfläche im Jahr 2024 (rd. 8.568 m<sup>2</sup>) deutlich über der veräußerten durchschnittlichen Nutzflächen in den Jahren 2022 und 2023.

Der durchschnittliche bereinigte Kaufpreis pro m<sup>2</sup> wurde mit 4.588,00 €/m<sup>2</sup> angegeben (ebenfalls bezogen auf fünf Datensätze).

Von diesen fünf Datensätzen wurde nach Angabe des Gutachterausschusses nur ein Kauffall in einer einfachen Lage veräußert.

Die Besonderheit des Büroimmobilienmarktes in Frankfurt besteht in dem Umstand, dass überwiegend nur hochmoderne, erstklassig gelegene Büroobjekte vermarktet werden können, veraltete und in einfachen Lagen befindliche Objekte erfahren keine oder nur eine sehr schwache Nachfrage.

Die Firma blackolive advisors gmbh geht von einer Nettospitzenrendite für Büroimmobilien von rd. 4,60 % und CBRE bezogen auf periphere Lagen von 6,65 % und für Cityrandlagen von 5,10 % in Frankfurt aus (Angaben Q 2/2025).

In einer aktuellen Prognosedarstellung in der GuG 5 (für September/Oktober 2025) von Herrn Prof. Dr. Beyerle bezogen auf den gewerblichen Immobilienmarkt wird kritisch angemerkt, dass der positive Ausblick von den führenden Maklerhäusern bezogen auf den Büroimmobilienmarkt kritisch zu hinterfragen ist. Danach bestehen weiterhin Risiken in der Vermarktung von Büroimmobilien, die nicht den aktuellen energetischen Standards entsprechen und sich außerhalb der nachgefragten Citylagen befinden, insbesondere aufgrund hoher Finanzierungskosten, steigender Leerstände am Büroimmobilienmarkt (Top 7), der weitere bestehende Trend von Homeoffice bzw. hybriden Arbeitsmodellen, die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten sowie die regulatorischen Vorgaben, in Verbindung mit hohen Sanierungsaufwendungen (Gebäudeenergiegesetz, ESG Kriterien).

Im mittelbaren Umfeld des Bewertungsobjektes wird ein neues Bürogebäude für die GIZ errichtet. Diverse in den 90er/2000er Jahren errichteten Gebäuden stehen in diesem Gewerbegebiet leer, dieser Leerstand wird sich danach durch den tlw. Umzug der GIZ ggf. weiter erhöhen. Somit ist davon auszugehen, dass sich das Vermarktungsrisiko in Bezug auf Revitalisierung, Umnutzung sowie Akquise der leerstehenden Objekte weiter erhöhen könnte.

Bezogen auf diese Lagefaktoren, in Verbindung mit den Besonderheiten der Mietvertragsverhältnisse (Punkt 4.5.3.2) und dem zeitnahen Auslaufen der bestehenden Mietverträge, wird ein Liegenschaftszinssatz von 6,00 % als marktkonform eingeschätzt.

#### 4.5.2 Makro- und Mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als sehr gut einzuschätzen.

Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für den Main-Taunus-Kreis sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Main-Taunus-Kreis betrug im August 2025 ca. 5,8 %, der einzelhandelsrelevanter Kaufkraftkennzifferindex liegt bei ca. 123,7 % je Einwohner im Jahr 2025.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 04.09.2025, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Eschborn wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 11: sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaften

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird der Main-Taunus-Kreis wie folgt eingestuft:

- Rang 35 von 400 gesamt
- sehr hohe Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- dabei befinden sich die Indikatoren Stärke , Wettbewerb/Innovation und Wirtschaft/Arbeitsmarkt auf den vorderen Plätzen (Rang 24, 42 und 44)
- den schlechtesten Rang erhält der Indikator Dynamik (Rang 288)

Für Eschborn werden folgende Eckdaten angegeben:

2023:

Gewerbesteuerhebesatz:	330
Grundsteuer B:	140
Kaufkraftindex	121,80
Einpendelnde:	40.154
Steuerpflichtige am Arbeitsort:	42.446

Eschborn grenzt unmittelbar an die Metropole Frankfurt am Main. Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind ebenfalls als sehr gut einzuschätzen.

Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Frankfurt am Main sind sehr positiv.

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Frankfurt am Main betrug im August 2025 ca. 7,1 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennzifferindex liegt bei ca. 108,9 % je Einwohner 2025.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 05.09.2025, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2025 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im Juli 2025 wird die Stadt Frankfurt am Main wie folgt eingestuft:

- sehr hohe Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- die meisten Indikatoren befinden sich in den vorderen Bereichen (Plätze 11 bis 47), lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf dem Platz 360

### 4.5.3 Ertragsansätze

#### 4.5.3.1 Vorbemerkungen

Der Büromarkt wird neben der Auswirkung durch das Homeoffice auch durch die Anwendungen durch KI nachhaltig geprägt.

Bis in das Jahr 2024 wurde eine Verringerung von rd. 12 % der vorhandenen Büroflächen durch Homeoffice prognostiziert. Aktuell erfolgt eine tlw. Rückbesinnung der Präsenzpflcht von Bürobeschäftigten insbesondere bei großen Unternehmen (Return to office). Es ist aber davon auszugehen, dass das Homeoffice eine deutlich höhere Akzeptanz gegenüber der Vor-Corona Zeit dauerhaft einnehmen wird, so dass eine Verringerung der Flächennachfragen prognostiziert werden kann. Eine weitere zukünftige Veränderung der Büronachfrage wird die weitere und breitere Anwendung von KI Systemen nach sich ziehen. Es wird davon ausgegangen, dass durch KI sich ein Viertel der Arbeitsplätze verändern wird und insbesondere automatisierungsfähige Büroarbeiten entfallen bzw. deutlich reduziert werden können. In diesem Kontext ist auch eine verringerte Flächennachfrage gegeben.

Entsprechend den Angaben verschiedener Analysten beträgt der Leerstand von Büroflächen bezogen auf das erste Quartal 2025 in Frankfurt rd. 1,24 Mio. m<sup>2</sup> bzw. rd. 1,77 Mio. m<sup>2</sup> für Eschborn bezogen auf alle drei Gewerbestandorte von rd.18 %.

Lt. JLL (Jones Lang LaSalle) stieg im 1. Quartal 2025 daher auch die Leerstandsquote gegenüber dem IV. Quartal 2024 von 9,70 % auf 10,60 %. Andere Marktteilnehmer (BNP Paribas Real Estate GmbH; Angermann; CBRE) weisen höhere Leerstandsquoten von rd. 12,60 % bzw. in peripheren Lagen von 11,50 % aus.

Unterschiedliche Aussagen über die weitere Entwicklung der Leerstände werden von den Analysten angegeben. Danach wird teilweise von einem weiteren Anstieg der Leerstände kurz- und mittelfristig ausgegangen, andere Analysten sehen aufgrund der wirtschaftlichen mittelfristigen Entwicklung (zukünftiges Investitionsprogramm der Bundesregierung) den Anstieg des marktaktiven Leerstandes, in Verbindung mit den geringen Flächenfertigstellungen in den Jahren 2025 und 2026 als stagnierend bzw. gebremst an.

Aktuell ist der Büromarkt für das 1. Halbjahr 2025 durch positive Signale geprägt, dies ist gekennzeichnet durch einen hohen Flächenumsatz, der aber überwiegend sich auf die 1 a – und Zentrenlagen sowie hochwertige Ausstattungen beziehen.

Danach ist der Markt durch Großabschlüsse bei Projekten, Neubauten und revitalisierten Objekten geprägt. Für die Leerstandsquoten wird eine Seitwärtsbewegung erwartet.

Für das restliche Jahr 2025 und für 2026 wird eine weitere Fokussierung auf moderne, ESG – konforme Neubauf Flächen erwartet (Pressemitteilung JLL vom Juli 2025).

Umnutzungsmöglichkeiten in Bezug auf Wohnnutzung wäre nur unter der Maßgabe einer ggf. möglichen Änderung des Bebauungsplanes möglich sowie in Verbindung mit der Struktur des Gebäudes nur bedingt umsetzbar.

#### **4.5.3.2 Gegenwärtige Mieterträge, Besonderheiten**

In der Anlage ist die Mietenübersicht (Auszug aus den Unterlagen des Eigentümers Stand 03/2025) angegeben.

Das Gebäude ist an vier Hauptmieter vermietet:

Dazu im Einzelnen:

Mieter 1:

Dieser Mieter war ursprünglich Erstmieter und hatte das gesamte Gebäude für eine spezifische Nutzung konzipieren lassen und gemietet.

Ab Mitte 2006 erfolgte eine Änderungskündigung mit Anmietungen der Büroflächen im Erd- bis 2.Obergeschoss für die Dauer von 10 weiteren Jahren sowie Lagerflächen in den Untergeschossen und Tiefgaragen- und Außenstellplätzen.

In den weiteren Jahren erfolgten diverse Nachträge zu diesem Mietvertrag.

Im von dem Vertreter des Eigentümers übermittelten 9. Nachtrag stellt sich die Mietvertragssituation im Wesentlichen wie folgt dar:

Mietänderungsbeginn 08/2023:

- Mietfläche im EG bis 3.OG (Bauteil C und D), insgesamt mit 5.283,35 m<sup>2</sup> für eine Nettokaltmiete (NKM) von 11,90 €/m<sup>2</sup>
- zusätzlich Lagerflächen in den Untergeschossen von 251,05 m<sup>2</sup> für eine NKM von 6,50 €/m<sup>2</sup>
- 121 Tiefgaragenstellplätze für 76,00 €/TG- Platz
- 14 Außenstellplätze auf dem Grundstück für 54,50 €/Platz (Nachtrag Nr. 1)
- eine Wertsicherungsklausel (Nachtrag Nr. 4 und 6) wurde dahingehend vereinbart, dass gegenüber dem Stand 12/2014 oder dem Stand der letzten Neufestsetzung, sich die Miete ab 01/2021 entsprechend der Indexveränderung zwischen 31.12.2017 bis 01.01.2021 angepasst wird, nach Angaben der Verwaltung letzte Indexierung erfolgte ab 08/2024

- das Mietvertragsverhältnis endet zum 31.07.2028, ohne dass es einer Kündigung bedarf
- Mieter zahlt Umlage von 0,51 €/m<sup>2</sup> für die Betriebskosten der Kantine
- der Mieter trägt alle umlagefähigen Bewirtschaftungskosten, lt. Nachtrag Nr. 6 hat der Mieter alle sieben Jahren Schönheitsreparaturen durchzuführen
- Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung (einschließlich Erneuerung) und Schönheitsreparaturen trägt der Mieter bis zu einer Höhe von 5.000,00 €/p.a.

**Mieter 2:**

- Mietvertrag seit 11/2018 für die Dauer von fünf Jahren mit zweimaligem jeweils 3 Jahre vereinbarten Optionsrecht, die erste Option wurde danach gezogen, so dass die vertraglich vereinbarte Mietzeit zum 31.10.2026 endet
- vereinbarte Mietfläche 9.064,03 m<sup>2</sup> inklusive vereinbarte Büro- und Technikflächen, Flure, Sanitärräume sowie anteilige Verkehrs- und Funktionsflächen im Objekt
- diese Mietflächen wurden in folgenden Ebenen vermietet:  
Erdgeschoss Bauteil A und B, 1.Obergeschoss Bauteil A,  
2. bis 5. Obergeschoss Bauteil A und B  
sowie im 5.Obergeschoss Bauteil C und D  
weiterhin wurden 196,82 m<sup>2</sup> im 1. und 2. Untergeschoss inklusive anteiliger Verkehrs- und Funktionsflächen vermietet  
mit vermietet wurden 113 TG Stellplätze, 4 Außenstellplätze und 154 Stellplätze, die sich auf dem angepachteten Grundstück (gehört nicht zum Bewertungsumfang) befinden
- eine Wertsicherungsklausel wurde dahingehend vereinbart, dass gegenüber dem Stand des Mietvertragsabschlusses oder dem Stand der letzten Neufestsetzung, so ändert sich die Miete ab dem Zeitpunkt des Eintritts der Änderung zum folgenden Monatsersten im prozentualen Verhältnis der eingetretenen Veränderung, vorausgesetzt die letzte Änderung liegt mindestens ein Jahr zurück
- die letzte Erhöhung erfolgte lt. Angaben der Verwaltung 10/2024
- Mieter zahlt Umlage von 0,50 €/m<sup>2</sup> für die Betriebskosten der Kantine
- Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung (einschließlich Erneuerung) und Schönheitsreparaturen trägt der Mieter bis zu einer Höhe von 8 % der Jahresnettokaltmiete

**Mieter 3:**

- Mietvertrag seit 2007 mit diversen Nachträgen
- danach wurde im 4.Obergeschoss Gebäudeteil B eine Fläche von 1.543,30 m<sup>2</sup> angemietet, einschließlich aller anteiligen Verkehrs- und Funktionsflächen, weiterhin wurden Lagerflächen im 2.Untergeschoss mit 31,34 m<sup>2</sup> sowie 8 Tiefgaragen- und 2 Außenstellplätze angemietet
- lt. letztem vorliegenden Nachtrag Nr. 3 wurde die Festmietzeit vorzeitig vom 01.10.2022 bis 30.09.2028 verlängert
- weiterhin besteht ein einmaliges Optionsrecht von fünf Jahren

- eine Wertsicherungsklausel wurde dahingehend vereinbart, dass gegenüber dem Stand 10/2018 bzw. dem Stand der letzten Neufestsetzung, ab dem auf den Zeitpunkt des Eintritts der Änderung folgenden Monatsersten im prozentualen Verhältnis der eingetretenen Veränderung, die Miete sich so ändert, vorausgesetzt die letzte Änderung liegt mindestens ein Jahr zurück, (lt. Nachtrag Nr. 2 von 2016)
- lt. der vorliegenden Mietenübersicht erfolgte bisher ausgehend von dem Nachtrag Nr. 3 von 2021 keine Erhöhung entsprechend dieser Klausel
- der Mieter hat die Räume auf eigene Kosten und Eigenregie um- und neugestaltet, der Vermieter zahlte einen pauschalen Kostenzuschuss von 275.000 € (Nachtrag Nr. 3 von 2021)
- Mieter zahlt Umlage von 0,60 €/m<sup>2</sup> für die Betriebskosten der Kantine die umlagefähigen Betriebskosten werden vollumfänglich einschließlich Kosten für Verwaltung der Liegenschaft umgelegt
- Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung (einschließlich Erneuerung) und Schönheitsreparaturen trägt der Mieter bis zu einer Höhe von 5.000,00 €/p.a.

#### Mieter 4:

- vermietet seit 2006 als Kantine an einen Caterer
- die Festmietzeit wurde danach lt. Nachtrag Nr. 4 bis 31.07.2028 fest vereinbart
- die Einrichtungsgegenstände gehören zum Pachtgegenstand, die dazugehörige Anlage im Erstmietvertrag von 2006 mit den Zubehörgegenständen konnte nicht übermittelt werden, bzw. ist nicht mehr existent
- die vereinbarte Nettomiete wurde mit Nachtrag Nr. 3 erhöht und mit Nachtrag Nr. 4 erfolgten Vereinbarungen zu Sonderkündigungsrechten (wenn Hauptmieter vor Ablauf der Festmietzeit kündigen bzw. 3 Monate negatives Betriebsergebnis, modifizierte Vereinbarungen)
- es besteht die Besonderheit, dass der Pächter keine verbrauchsabhängigen und Umlagefähigen Betriebskosten zu zahlen hat

#### weitere Mietverträge:

- es besteht ein Mietvertrag mit einem Anbieter von Informations- und Kommunikationsplattformen (Bildschirmen), der Mietvertrag endet 11/2025
- weiterhin besteht ein Mietvertrag mit einem Mobilfunkanbieter, danach besteht eine Optionsverlängerung der Mietvertragslaufzeit bis 02/2028, durch die Vertreter des Eigentümers konnte der Mietvertrag nicht übermittelt werden

### 4.5.3.3 Marktübliche Mieterträge

Sowohl der Frankfurter Büroimmobilienmarkt als auch der angrenzende Büroimmobilienmarkt in Eschborn hat sich bezogen auf das schwache Ergebnis 2024 in Bezug auf Transaktionen und Vermietungen nur aufgrund von einigen wenigen Großanmietungen im ersten Quartal 2025 nach Angaben von institutionellen Maklerhäusern und Analysten positiv entwickelt.

Dabei zeigt es sich aber deutlich, dass derartige Transaktionen im Bereich von ausschließlich Projekt und Premium-Segment erzielen lassen. Dabei spielt sowohl eine erstklassische Lage als auch eine hochmoderne Ausstattung eine ausschlaggebende Rolle (u. a. ESG-Kriterien und aktives Asset Management).

Mieter legen immer mehr Wert auf die Qualität der Immobilie sowie auf eine entsprechende Lage.

Danach setzt sich der Fligh - to - Quality - Prozess weiter fort. Der Flächenanteil von modernen Büroimmobilien nimmt seit einigen Jahren gegenüber den Objekten mit normaler Ausstattung tendenziell weiter zu.

In der Analyse vom Nai Apollo für das 1. Quartal 2025 fanden 65 % der Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen statt.

Die Analysten verzeichnen somit eine leichte Steigerung der Spitzenmiete. Da diese Auswertung der Spitzenmiete mit dem angemieteten Flächenvolumen gewichtet wird, stieg durch die Großanmietungen im ersten Quartal 2025, die Spitzenmiete überproportional.

Dies trifft aber nicht für die Randlage und Objekte, die nicht mehr den hohen qualitativen Ansprüchen der Mieter entspricht, zu.

Danach sind die Durchschnittsmieten in diesen Lagen leicht rückläufig. Im Kontext des steigenden Leerstandes, insbesondere in den weniger nachgefragten Lagen und aufgrund der nicht mehr marktkonformen Qualität der Objekte, wird es lt. Angaben der Analysten immer schwerer werden für die Immobilien Mieter/Käufer zu finden.

Lagebezogen weisen die Analysten von BNP Paribas Real Estate den Standort Eschborn mit 4,60 (bezogen auf die Schulnote 1 für eine erstklassische Lage bis 5 für schlechte Lagen) entsprechend Angaben zum ersten Halbjahr 2025, als Nebenlagen aus.

Folgende Mietpreise werden danach wie folgt angegeben:

Gewerbemietenspiegel IHK Frankfurt 2024:

Eschborn:

von 7,00 €/m<sup>2</sup> bis 19,00 €/m<sup>2</sup>

Schwerpunkt 12,00 €/m<sup>2</sup>

BNP Paribas Real Estate:

Höchstmiete:

Nebenlagen:

von 13,00 €/m<sup>2</sup> bis 28,00 €/m<sup>2</sup>

(unveränderte Angabe zu Q IV 2024)

Angermann, Real Estate Advisory AG:

Eschborn:

18,50 €/m<sup>2</sup> bis 25,50 €/m<sup>2</sup>

Nai Apollo, Marktdaten zum Büromarkt 1.Quartal 2025 und unverändert 1. Halbjahr 2025:

Eschborn, West:

Flächenbestand Büro:	161.800 m <sup>2</sup>
Leerstandsflächen Büro:	34.300 m <sup>2</sup> (entspricht rd. 21,20 %)
Durchschnittsmiete:	12,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete:	14,50 €/m <sup>2</sup>

In der weiteren Berechnung wird daher von einem marktüblichen Nettomietzins von 14,00 €/m<sup>2</sup>, nach notwendigen Instandsetzungen und Schönheitsreparaturen für die anteiligen Büroflächen (3.OG) als marktkonform beurteilt.

Aktuell werden lt. Mietenübersicht von 03/2025 für die Lagerflächen in den Untergeschossen Nettokaltmieten zwischen 6,64 €/m<sup>2</sup> bis 7,16 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In der weiteren Berechnung wird von einem Nettomietzins von 6,75 €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Die Tiefgaragenstellplätze werden für einen Nettomietpreis zwischen überwiegend ca. 78,00 €/Stellplatz bis rd. 86,00 €/Stellplatz (aufgrund der bestehenden Indexierung) vermietet.

Für die Außenstellplätze werden durchschnittlich 56,00 €/Stellplatz gezahlt.

In der weiteren Berechnung wird von einer marktüblichen Nettokaltmiete von 56,00 €/Außenstellplatz und 80,00 €/Tiefgaragenstellplatz ausgegangen. Dabei wird in der weiteren Berechnung von 239 TG-Stellplätzen und 20 Außenstellplätzen ausgegangen. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück im Bereich des Durchgangs im Erdgeschoss Gebäudeteil A und B ca. 25 Fahrradstellplätze. Für diese Stellplätze wird kein zusätzlicher Mietvertrag angesetzt.

Da die Kantine insbesondere für das Wohlbefinden der Mitarbeiter eine nicht unerhebliche Rolle spielt, wird davon ausgegangen, dass diese weiterhin für den geringen Nettomietansatz von rd. 2,30 €/m<sup>2</sup> und ohne verbrauchsabhängige Betriebskosten zahlen zu müssen, weiterhin angemietet bleibt.

#### 4.5.3.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2025) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	3,00 %
Instandhaltungskosten:	
Büro:	14,00 €/m <sup>2</sup>
Lager:	7,00 €/m <sup>2</sup>
Caterer:	12,00 €/m <sup>2</sup>
Außenstellplätze:	30,00 €/Stellplatz
Tiefgaragenstellplätze:	100,00 €/Stellplatz
Mietausfallwagnis:	4,00 %

**4.5.3.5 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage**

Gebäude	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Ertrag/Monat
Büroflächen	ca. 16.687,98	14,00	233.631,72 €
Lagerflächen	ca. 567,55	6,75	3.830,96 €
Caterer 1.OG	ca. 699,57	2,30	1.609,01 €
<b>Gesamtfläche</b>	<b>17.955,10</b>		
Tiefgaragenstellplätze	239,00	80,00	19.120,00 €
Außenstellplätze	20,00	56,00	1.120,00 €
<b>Monatsertrag</b>			<b>259.311,69 €</b>
<b>Jahresertrag</b>			<b>3.111.740,32 €</b>
<b>nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten</b>			
Verwaltungskosten	3.111.740,32 €	x 3,0%	93.352,21 €
Instandhaltungsk. Büro	14,00 €/m <sup>2</sup>	x 16687,98 m <sup>2</sup>	233.631,72 €
Instandhaltungsk. Lager	7,00 €/m <sup>2</sup>	x 567,55 m <sup>2</sup>	3.972,85 €
Instandhaltungsk. Caterer	12,00 €/m <sup>2</sup>	x 699,57 m <sup>2</sup>	8.394,84 €
Instandhaltungsk. Außenst.	30,00 €/Pl.	x 20,00 Pl.	600,00 €
Instandhaltungsk. TG	100,00 €/Pl.	x 239,00 Pl.	23.900,00 €
Mietausfallwagnis	3.111.740,32 €	x 4,0%	124.469,61 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>488.321,23 €</b>
<b>Jahresertrag</b>			<b>3.111.740,32 €</b>
<b>./. Bewirtschaftungskosten</b>			<b>-488.321,23 €</b>
<b>entspricht</b>	<b>15,69 %</b>		
<b>jährlicher Reinertrag</b>			<b>2.623.419,09 €</b>
<b>./. Bodenwertverzinsung</b>	<b>3.769.308,00 €</b>	<b>x 6,00 %</b>	<b>-226.158,48 €</b>
<b>Gebäudereinertrag</b>			<b>2.397.260,61 €</b>
Restnutzungsdauer	35		
Liegenschaftszinssatz	6,00		
Barwertfaktor			14,50
<b>Gebäudeertragswert</b>			<b>34.756.074,91 €</b>
<b>Bodenwert</b>			<b>3.769.308,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>			<b>38.525.382,91 €</b>
		rd.	<b>38.500.000,00 €</b>
<b>Kennzahlen</b>			
der Ertragswert entspricht	12,38	des Jahresrohertrages	
die Nettoanfangsrendite beträgt	7,13		
Bodenwertanteil am Ertragswert	9,78		
Quadratmeterpreis in €/m <sup>2</sup>	2.145,65		

#### 4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Entsprechend den Mietvertragsvereinbarungen zahlt der Caterer keine verbrauchsabhängigen Bewirtschaftungskosten. Die Mieter 1 bis 3 zahlen einen pauschalen Kostenzuschuss von rd. 0,50 €/m<sup>2</sup> ihrer jeweiligen Mietfläche. Lt. den vorliegenden Nebenkostenabrechnungen reicht dieser Betrag aber nicht aus, um die tatsächlichen Kosten für diese Verbräuche zu absorbieren.

Danach verbleibt ein jährlicher Betrag von rd. 10.000,00 € als zusätzliche Kostenbelastung beim Eigentümer.

Unter Berücksichtigung einer vermutlichen Laufzeit bezogen auf diesen Mietvertrag von 10 Jahren für den Mieter zu 4 (Caterer) und einer Liegenschaftsverzinsung von 6,00 %, beträgt der Barwertfaktor 7,36.

$$10.000,00 \text{ €/p.a.} \quad \times \quad 7,36 \quad = \quad \text{rd.} \quad 74.000,00 \text{ €}$$

Somit beträgt die zusätzliche Belastung rd. 74.000,00 €.

Aktuell steht eine Mieteinheit (3. OG) im Bauteil C und D leer.

Es wird von einem Vermarktungszeitraum von mindestens einem Jahr ausgegangen. Entsprechend der Nebenkostenabrechnung 2023 betragen die Betriebskosten bezogen auf den Leerstand rd. 19.400,00 €/p.a.

Unter Berücksichtigung dieser Angaben, in Verbindung mit den fehlenden Mieteinnahmen, ergibt sich folgender Minderertrag:

- Minderung Jahresnettokaltmiete ein Jahr: 14,00 €/m <sup>2</sup> x 797,44 m <sup>2</sup> x 12 =	rd. 134.000,00 €
- nicht umlagefähigen Nebenkosten während Leerstand:	rd. 20.000,00 €
gesamt:	rd. 154.000,00 €

Aktuell ist nicht bekannt, ob die Mieter zu 1 und 2 ihre Mietverträge nach dem Ablauf der Festmietzeit verlängern werden bzw. die Optionen ziehen.

Lediglich der Mieter zu 3 hat bisher signalisiert, einer vorzeitigen Vertragsverlängerung positiv gegenüber zu stehen.

Der aktuelle Zwangsverwalter konnte auch nach mehrfachen Nachfragen noch keine Angaben über ggf. Anschlussmietverträge bzw. Verhandlungsoptionen zwischen den Mietparteien und dem Zwangsverwalter mitteilen.

Somit wird dieser wirtschaftliche Umstand, dass ggf. in einem Jahr ca. 40 % des Umsatzes einzubüßen wären, in Verbindung mit Aufwendungen für Neuakquise sowie Zahlung Bewirtschaftungskosten für den Leerstand, im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes indirekt mit berücksichtigt.

Eine zusätzlicher Abschlag auf diesen Umstand erfolgt daher nicht.

Entsprechend den vereinbarten Mietkonditionen besteht eine jährliche Indexierung entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindexes.

Danach werden für den Mieter zu 1 im Oktober und für den Mieter zu 2 im August 2025 die aktuelle Indexierung anzuwenden sein. Es wird eingeschätzt, dass die Steigerung rd. 2 % bis 2,50 % betragen könnte. Bezogen auf diesen Umstand besteht eine Differenz zwischen der tatsächlich gezahlten bzw. vereinbarten Nettokaltmiete zur Marktmiete. Die Differenz beträgt dabei (ohne die 1.600 €/p.M. für den Caterer) rd. 257,40 T€ Marktmiete zu rd. 236 T€ Ist-Miete p.a., somit rd. 21 T€ p.a.

Dieser Betrag wird über die Dauer von zwei Jahren kapitalisiert. Unter Berücksichtigung des Liegenschaftszinssatzes von 6,00 % und der Dauer von zwei Jahren, beträgt der Barwertfaktor 1,83.

Minderertrag lt. Mietvertragskonditionen:

rd. 21.000,00 €/p.a.      x                      1,83                      =                      rd.      38.000,00 €

Weiterhin befindet sich auf dem Dach des Gebäudes eine Funkantenne. Der jährliche Mietertrag beträgt danach 6.000,00 €. Es wird eingeschätzt, dass dieser Mietvertrag noch 15 Jahre weiterhin bestehen wird.

Unter Berücksichtigung der guten Nachfrage nach derartigen Standorten wird noch von einem Zeitraum von 15 Jahren bei einem geringen Kapitalisierungszinssatz von 1,50 % ausgegangen

Der Barwertfaktor beträgt bei 15 Jahren und 1,50 % rd. 13,34.

6.000,00 €/p.a.      x                      13,34                      =                      rd.      80.000,00 €

Es besteht die Besonderheit, dass angrenzend eine größere unbebaute Fläche in Fremdeigentum angrenzt, die vom Eigentümer als Stellplatzfläche angepachtet wurde.

Der vorliegende Pachtvertrag von 2020 bezieht sich dabei auf eine Anlage, in der diese verpachtete Fläche genau definiert wurde. Diese Anlage wurde durch den Zwangsverwalter nicht übermittelt.

Lt. einem Nachtrag Nr. 1 vom 31.07.2023 zu diesem Pachtvertrag, wurde das Pachtverhältnis fest bis 31.10.2026 (endet mit dem Mietvertrag Mieter zu 2) verlängert. Er endet dabei, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Zusätzlich gewährt der Verpächter dem Pächter die Zufahrt zum Pachtgrundstück entlang der linken Grundstücksfläche.

Weiterhin besteht ein Sonderkündigungsrecht wenn der Verpächter dieses Grundstück veräußert bzw. selbst als Projektentwickler auftritt (bis zu drei Monate nach Veräußerung bzw. vier Monate nach Einreichung Bauantrag).

Die monatliche Nettomiete beträgt danach 5.100,00 €. Der Mieter zu 2 hat auf dieser Fläche 154 Stellplätze zu einer Nettomiete von monatlich 7.557,00 € angemietet (lt. Indexanpassung).

Auf dieser angemieteten Fläche sind 46 Stellplätze entsprechend der Mietenübersicht von 03/2025, nicht vermietet.

In der weiteren Auswertung wird davon ausgegangen, dass sich bis zum regulären Mietvertragsende an diesen Mietvertragsverhältnissen nichts ändert.

Somit verbleibt ein Mehrertrag über ca. 12 Monate von rd.  $(7.557,00 \text{ €} ./ 5.100,00 \text{ €} \times 12)$  rd. 29.500,00 €. Durch den Mieter wurde zum Ortstermin bemängelt, dass aufgrund des mittelbar angrenzenden Baugeschehens (Neubau Bürogebäude) es wiederholt zu Einschränkungen in der tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Stellplätze gegeben hat. Ein teilweise erhöhter Verwaltungsaufwand (neben der buchhalterischen Bearbeitung) wird daher berücksichtigt. Als zusätzlichen Mehrertrag werden daher 25.000,00 € berücksichtigt.

Somit sind folgende Mehr- und Mindererträge zu berücksichtigen.

Minderertrag entsprechend der Mietvertragssituation:	-	38.000,00 €
Bewirtschaftungskosten Caterer:	-	74.000,00 €
Minderertrag Leerstandskosten:	-	154.000,00 €
Mietertrag Funkantenne:	+	80.000,00 €
Mehrertrag angepachtete Stellplatzfläche:	+	25.000,00 €
verbleibender Minderertrag:	rd. -	160.000,00 €

#### 4.5.5 Berücksichtigung Revitalisierungsaufwendungen

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten bzw. Revitalisierungskosten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2024/2025 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung sowie den Veröffentlichungen von HypZert erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten sowie allgemeiner Revitalisierungsaufwendungen.

Die Revitalisierung ist ein zyklischer Prozess, der je nach Lage, Nachfrage und wirtschaftlichen Notwendigkeiten einen Zeitraum von überwiegend 10 bis max. 15 Jahren umfasst. Dabei sinkt, aufgrund der sich schnell ändernden Nachfragekriterien diese Zeitdauer in den letzten Jahren deutlich, da der Anpassungsprozess an das veränderte Nachfrage- und Marktverhalten immer schneller abläuft.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Sanierungsaufwendungen zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfrage zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundlegender Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Bezogen auf die tlw. spezifische Nutzung des Mieters zu 1 (ursprünglicher Erstmieter und einziger Nutzer), in Verbindung mit den Anforderungen an die Kühlung von Server Racks zwischen 20 bis 22 Grad und dem damit verbundenen hohen Anteil an Kühlaggregaten und Leitungen innerhalb des Gebäudes, den spezifischen Raumstrukturen dazu, ist von erheblichen Umnutzungsaufwendungen bei einer weiteren üblichen Nutzung als Büroflächen auszugehen.

Nach Angaben des Haustechnikers sind diverse Verschattungsrollläden defekt, die BMA entspricht tlw. nicht mehr den Anforderungen.

Ebenso sind die Büroflächen im Bereich des Mieters zu 2 vor dem Bezug 2018 tlw. instandgesetzt (tlw. neuer Bodenbelag, tlw. Trennwandsysteme, Türen, etc.) worden, eine grundlegende Revitalisierung hat aber nicht stattgefunden.

Die Heizungsanlage ist offensichtlich aus dem Baujahr und ca. 25 Jahre alt. Eine mittelfristige Erneuerung, in Verbindung mit ggf. grundlegenden Änderungen der Heizungskonfiguration unter ESG Kriterien, wird als notwendig eingeschätzt. Es wird ein anteiliger Aufwand von 500 T€ berücksichtigt.

Der Standard der sanitären Anlagen entspricht ebenfalls nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Weitere notwendige Anpassungen ergeben sich im Bereich der Bodenbeläge und ggf. auch der Außenverschattung. Inwieweit die integrierten Kühlpaneele in Teilbereichen noch den Anforderungen an die Kühlung von Rackrates entsprechen (ca. 20 bis 22 Grad Raumtemperatur empfohlen), ist ungewiss und führt ggf. ebenfalls zu weiteren notwendigen Modernisierungsaufwendungen.

Für die Lagerflächen in den Untergeschossen bzw. 6.OG sowie die Flächen der Kantine, wird kein zusätzlicher rückständiger Instandsetzungsaufwand berücksichtigt. Der Mieter zu 3 hat ebenfalls im Zeitraum 2021 anteilige Instandhaltungen/Instandsetzungen durchgeführt. Dazu zahlte der Vermieter rd. 178,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche als Baukostenzuschuss. Für diese Flächen wird kein zusätzlicher Revitalisierungsaufwand eingeschätzt. Sichtbare Putzschäden an der Fassade sind zu beseitigen.

Die verbleibende anteilig zu berücksichtigende Nutzfläche beträgt somit rd. (ca. 16.688 m<sup>2</sup> abzüglich Mietfläche Mieter zu 3 mit ca. 1.543 m<sup>2</sup>) 15.145 m<sup>2</sup>.

Somit wird folgender anteiliger Aufwand eingeschätzt:

$$\text{ca. } 15.145 \text{ m}^2 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 3.786.000,00 \text{ €}$$

Die Ausstattung der Kantine entspricht überwiegend dem Baujahr von 2001, einige Geräte wurden lt. den vorliegenden Unterlagen 2010 sowie diverse Tische und Stühle 2019 angeschafft. Die Küchenausstattung weist aber überwiegend ein Alter von ca. 25 Jahren aus. Der Fliesenbelag im Küchenbereich weist erhebliche Schäden auf.

Nach Angaben des Pächters zu 4 wurde die Wartung (die lt. Vertrag durch den Eigentümer durchzuführen ist) in der letzten Zeit stark vernachlässigt bzw. fand nicht statt.

Um eine funktionsfähige Küchen- und technische Kantinenausstattung zu erhalten, werden anteilig ca. 100.000,00 € als zusätzlicher mittelfristiger Aufwand eingeschätzt.

Der Restwert des Inventars wird in der Anlage berücksichtigt.

#### 4.5.6 Zusammenfassung/Ergebnis

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert Punkt 4.5.3.5:	38.500.000,00 €
Berücksichtigung Minderung Mietverhältnisse Punkt 4.5.4:	- 160.000,00 €
anteilige Revitalisierungs-/Instandhaltungsaufwendungen/ Ersatzinvestitionen Inventar:	- 4.386.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:	33.954.000,00 €
	rd. 33.950.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis über alle Nutzflächen von rd. 1.891,00 €/m<sup>2</sup>.

#### Anmerkung:

Beim zuständigen Gutachterausschuss des Main-Taunus-Kreises wurde ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt.

Danach konnte nur eine geringe Anzahl von mittelbar vergleichbaren Transaktionen von Büroimmobilien in Eschborn eruiert werden. Lediglich zwei Angaben zu aktuellen Verkäufen (2023) weisen mittelbar vergleichbare Kaufpreise aus.

Aufgrund der geringen Anzahl dieser Datensätze, in Verbindung mit weiteren fehlenden Angaben (Mietvertragskonditionen, Ausstattung etc.), kann eine Ableitung des Verkehrswertes anhand von Vergleichspreisen nicht erfolgen.

#### **4.6 Separater Ausweis der Wertänderungen beim Bestehen bleiben der Rechte in Abt. II**

##### **4.6.1 Fernmeldekabelrecht lfd. Nr. 1**

Dieses Recht wurde entsprechend den Grundbuchangaben im Jahr 1965 eingetragen. Das Gebäude auf dem Grundstück wurde 2001 errichtet.

Bei dem Berechtigten (Telekom) wurde mit Schreiben vom 24.04.2025 schriftlich um den Leitungsplan für diese Bewilligung gebeten.

Eine Antwort erfolgte nicht.

Unter Berücksichtigung der Eintragung des Rechtes im Jahr 1965 und dem Bau des Gebäudes im Jahr 2000, kann davon ausgegangen werden, dass diese Eintragung wertneutral beurteilt werden kann.

##### **4.6.2 Energieversorgungskabelrecht lfd. Nr. 2**

Diese Recht wurde entsprechend den Grundbuchangaben im Jahr 1965 eingetragen. Das Gebäude auf dem Grundstück wurde 2001 errichtet.

Bei dem Dienstleister für derartige Leitungen, der Syna GmbH wurde ein aktueller Leitungsplan für Strom übermittelt. Dieser ist anhand der Anlage ersichtlich.

Danach tangieren (bis auf den notwendigen Hausanschluss) die Leitungen nicht das Bewertungsobjekt.

Es ist aber sichtlich, dass die Trafostation offensichtlich Bestandteil dieser Grunddienstbarkeit ist. Unter Berücksichtigung der Lage der Leitungen, sowie der notwendigen Anschlusskapazität, wird diese Eintragung als wertneutral beurteilt.

##### **4.6.3 Duldungsrecht lfd. Nr. 9**

Durch das Grundbuchamt wurde die entsprechende Bewilligungsurkunde übermittelt.

Danach hat der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstückes zu dulden, das auf Dauer die Errichtung von Stellplätzen, die Bepflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf dem herrschenden Grundstück entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze, die das Bodenniveau des dienenden Grundstückes nicht im Wesentlichen überragt, erfolgt.

Diese Eintragung erfolgte zu Gunsten der Flurstücke 90/3; 90/2 und 90/8. Diese Flurstücke grenzen unmittelbar in südöstlicher Richtung an das Bewertungsgrundstück.

Die massive Stützmauer mit aufgesetztem Maschendrahtzaun an der Grundstücksgrenze ist vorhanden, dabei befindet sich das Niveau dieser angrenzenden, begünstigten Flurstücke überwiegend höher gegenüber dem Niveau des Bewertungsgrundstückes.

Die Lage dieser Grenzbebauung ist wie folgt ersichtlich:



Die Entfernung zwischen dieser Stützmauer und der Gebäudeaußenkante ist ausreichend, so dass keine signifikanten Verschattungen gegeben sind.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplanes (der betroffene Randstreifen ist als Fläche zur Begrünung ausgewiesen), wird daher keine zusätzliche Wertminderung beim Bestehen bleiben dieses Rechtes eingeschätzt.

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 65760 Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße 3 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

	<b>33.950.000,00 €</b>
<b>Inventar</b>	<b>18.710,00 €</b>

### Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

  
Dorothea Schneider

Frankfurt, 22.09.2025

Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe

