

# HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

## WERTGUTACHTEN

[anonymisierte Ausfertigung]

**BIS**

[www.wertermittlung.de](http://www.wertermittlung.de)

<b>Auftrag</b>	Nr. 262425
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt
<b>Geschäftszeichen Amtsgericht</b>	842 K 20/25
<b>Zweck</b>	Zwangsversteigerung
<b>Objektart / Nummer</b>	Tiefgaragenstellplatz Nr. P 12
<b>Adresse</b>	Nordring 2d 65719 Hofheim am Taunus
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	28.10.2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	28.10.2025
<b>Datum der Ortsbesichtigung</b>	28.10.2025

---

<b>Markt-/Verkehrswert</b>	<b>15.000 €</b>
Market Value	
<b>Vergleichswert</b>	<b>15.000 €</b>

---

Frankfurt am Main, 20.01.2026



ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Meisengasse 9  
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070  
F +49 69 788.088.077  
E [mail@wertermittlung.de](mailto:mail@wertermittlung.de)  
I [wertermittlung.de](http://wertermittlung.de)

Frankfurter Sparkasse  
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

StNr. 014 821 38144  
USt-IdNr. DE220747089

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeines**

### **2. Grundstück und Standort**

- 2.1 Grundstück
- 2.2 Standort
- 2.3 Weitere Grundstücksangaben

### **3. Bauliche Anlagen**

- 3.1 Gebäude
- 3.2 Konstruktion und Ausstattung
- 3.3 Baulicher Zustand
- 3.4 Nachhaltigkeit
- 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- 3.6 Wertung
- 3.7 Vermietungssituation

### **4. Wertermittlung**

- 4.1 Vergleichswert

### **5. Markt-/Verkehrswert**

### **6. Besondere Bemerkungen**

**Anlage 1** Grundrisspläne

**Anlage 2** Fotodokumentation

**Hinweis** Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

## 1. Allgemeines

### Auftrag

Beauftragt am 01.10.2025 durch das Amtsgericht Frankfurt am Main in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft.

### Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

### Vorgehensweise

Sämtliche Beteiligten wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

### Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 07.10.2025 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 02.09.2025

### Seitens der Antragstellerin überlassene und herangezogene Unterlagen

- Teilungserklärung vom 20.05.1992
- Aufteilungsplan ohne Datum
- Grundstücksbeschreibung ohne Datum (offenbar aus einem Wertgutachten)
- Grundrisse und Ansichten, ohne Datum
- Energieausweis vom 25.05.2018
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 08.05.2023, 11.10.2024 und 08.08.2025
- Wirtschaftsplan 2025 seitens des Verwalters nach WEG
- Rücklagen WEG Zeitraum per 31.12.2023

### Seitens des Antraggegners überlassene und herangezogene Unterlagen

- keine

### Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Onlineabfrage Bauleitplanung Stadt Hofheim am Taunus / Kreis
- Onlineabfrage Satzungen Stadt Hofheim am Taunus
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 26.01.2026
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer und allgemeine Marktrecherche

### Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 28.10.2025 durch den Sachverständigen Heiko Glatz in Anwesenheit von

- [anonymisiert] Bevollmächtigter der Eigentümerin [anonymisiert]
- [anonymisiert] und [anonymisiert], Mieter einer Wohnung im Gebäude
- Lisa Scheible, HEIKO GLATZ Sachverständigen-gesellschaft für Immobilienbewertungen

### Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

## 2. Grundstück und Standort

### 2.1 Grundstück

Amtsgericht Frankfurt Außenstelle Höchst  
Teileigentumsgrundbuch von Hofheim  
Blatt 8471

16,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	38	384	Gebäude- und Freifläche	Nordring 2d	962 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>					<b>962 m<sup>2</sup></b>
<b>verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P 12</b>					

#### Eigentümer / Abteilung I

Lfd. Nr. 5: [anonymisiert] - zu 1/2 -  
Lfd. Nr. 6: [anonymisiert] - zu 1/2 -

#### Begünstigende Rechte

Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

#### Belastungen Abteilung II

Lfd. Nr. 4: Nur lastend auf dem Anteil Abteilung I lfd. Nr. 5: Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums, befristet, für [anonymisiert]; gemäß Bewilligung vom 04.12.2023.

Lfd. Nr. 5: Lastend auf allen Anteilen: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 22.07.2025.

#### Anmerkung

Der Rückübertragungsanspruch und der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflussen den Markt-/Verkehrswert nicht.

#### Baulasten

Laut vorgelegter Grundstücksbeschreibung (offenbar aus einem Wertgutachten) mit Bezug auf eine schriftliche Auskunft des Bauaufsichtsamtes des Main-Taunus-Kreises vom 01.02.2018 sollen keine Baulasten bestehen. Im Nachfolgenden werden als Prämisse zum Wertermittlungsstichtag keine wertrelevanten Rechte und Belastungen angenommen.

## 2.2 Standort

### Makrolage

Mit etwa 40.000 Einwohnern ist die Stadt Hofheim am Taunus Bestandteil des Rhein-Main-Gebiets und Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises. Die Stadt liegt zwischen Frankfurt am Main und Wiesbaden, am Südhang des Taunus und nördlich der Bundesautobahn A 66. Hofheim gliedert sich in die Kernstadt und sechs weitere Stadtteile. Ohne deutlichen Übergang grenzt südlich die Gemeinde Kriftel an.

Hofheim gilt als etablierter Wohnstandort. Die Wirtschaft wird vom Dienstleistungssektor getragen. Neben der Deutschlandzentrale von IKEA in Wallau sind u.a. auch der Rhein-Main-Verkehrsverbund (RMV), die Polar-Mohr GmbH (Maschinenbau zur Druckverarbeitung) sowie die Meinhardt Städtereinigung GmbH ansässig.

Die Arbeitslosenquote wird für den Main-Taunus-Kreis im Oktober 2025 mit 5,4% deutlich unter dem Landes- und Bundesdurchschnitt von 5,8% bzw. 6,2% ausgewiesen. Im Hofheim liegt die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 131,1 im oberen Bereich der Bundesrepublik. Die Einzelhandelszentralität ist mit 125,2 angegeben, da Hofheim auch eine Versorgungsfunktion für das Umland hat. Die Einwohnerzahl ist in den letzten Jahren leicht gestiegen.

### Mikrolage

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Hofheim am Taunus direkt am Übergang eines Wohngebiets in ein Gewerbegebiet, gut 1,5 km von der historischen Altstadt entfernt. Mit rund 15.000 Einwohnern bildet die Kernstadt den Verwaltungsmittelpunkt des Kreises. Sie zeichnet sich durch den historischen Ortskern mit zahlreichen Fachwerkhäusern, der St. Peter und Paul Kirche und dem Wasserschloss aus.

Das Grundstück wird von zwei Seiten erschlossen. Der Nordring stellt die Verbindung von der Niederhofheimer Straße (B 519) zur Elisabethenstraße (L 3018) dar und ist von gewerblichen Nutzungen geprägt. Direkt gegenüber befindet sich großflächig der Globus Baumarkt, im Umfeld sind Autohäuser (u.a. MINI, BMW, Porsche), Handwerkermärkte, Fachmärkte, das Finanzamt und die Freiwillige Feuerwehr angesiedelt. Mit seiner Westseite liegt das Grundstück hingegen an der Höchster Straße in einem Wohngebiet. Dort befinden sich kleinere Mehrfamilienhäuser, aber auch Reihenhäuser und Siedlungshäuser.

Die Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen als gut zu bezeichnen. Erste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich um die Niederhofheimer Straßen. Das Nahversorgungszentrum Chinon Center liegt etwa 1,2 km entfernt. Freizeitangelegenheiten bestehen u.a. in der Rhein-Main-Therme, im Wildpark Hofheim Taunus sowie den umliegenden Wäldern.

### Verkehrsanbindung

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Hofheim über Buslinien abgewickelt. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich direkt am Nordring. Zudem ist die Stadt in das S- und Regionalbahnnetz des RMV integriert. Der Bahnhof liegt etwa 2,2 km entfernt. Die Fahrzeit von Hofheim zur Frankfurter Innenstadt beträgt etwa 20 Minuten.

Das überregionale Straßennetz ist über die Anschlussstellen Zeilsheim und Hattersheim der Bundesautobahn A 66 (Frankfurt - Wiesbaden) mit Direktverbindung zum Wiesbadener Kreuz der A 3 (Köln - Frankfurt - Würzburg) schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt Main liegt ca. 20 km entfernt.

### Immissionen

Es bestehen durchschnittliche und die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

### Wertung

Zusammenfassend ist der Standort als mittlere Wohnlage mit guter Infrastruktur zu bezeichnen.

## 2.3 Weitere Grundstücksangaben

### **Bebauungsplan**

Die Onlineabfrage bei der Stadt Hofheim am Taunus vom 19.01.2026 ergab, dass das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Laut telefonischer Auskunft der Stadt Hofheim vom 21.01.2026 sei auch kein Bebauungsplan in Aufstellung.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach § 34 BauGB einzustufen. Demnach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

### **Satzungen / Umlegungsgebiet / Sanierungsgebiet**

Das Grundstück liegt in keinem förmlich festgestellten Sanierungsgebiet. Laut telefonischer Auskunft der Stadt Hofheim am Taunus vom 21.01.2026 bestehen für den Nordring keine Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen.

### **Denkmalschutz**

Die Onlineabfrage am 19.01.2026 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal erfasst ist.

### **Erschließung**

Das Grundstück ist voll erschlossen.

### **Altlastenkataster / Kontaminierungen**

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor. Es wird als Prämisse von einem altlastenfreien bzw. nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

### **Zuschnitt / Gestaltung**

Das Grundstück ist rechteckig geschnitten. Mit einer Straßenfront von ca. 23 m grenzt es an den Nordring an, zur Höchster Straße hin beträgt die Front etwa 22 m. Die Tiefe liegt bei 43 m. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben.

### 3. Bauliche Anlagen

#### 3.1 Gebäude

##### **Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)**

Das Grundstück ist mit einem freistehenden II-geschossigen Wohngebäude zuzüglich ausgebautem Satteldach bebaut. Das Mehrfamilienhaus ist für eine Tiefgarage sowie Abstell- und Haustechnikflächen I-geschossig unterkellert. Aufgeteilt sind es laut Teilungserklärung in 9 Wohnungen und 12 PKW-Stellplätze.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist sowohl vom Nordring als auch von der Höchster Straße gegeben. Der Gebäudezugang erfolgt auf der Nordseite, die interne Erschließung über ein zentrales Treppenhaus. Hergestellt sind je Etage drei Wohnungen (jeweils 3-Zimmerwohnungen), wobei eine der im 2. OG gelegenen Wohnungen sich als Maisonette auch in den Dachbereich erstreckt.

Straßenseitig sind im Außenbereich auch zwei offene PKW-Stellplatz als Gemeinschaftseigentum hergestellt. Ansonsten ist das Grundstück umfassend begrünt.

##### **Tiefgarage**

Die Tiefgarage ist I-geschossig ausgebildet. Geschaffen sind 10 Doppelparker- und 2 Einzelparkerstellplätze. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Nordring aus über eine einzügige Rampe. Der Personenzugang ist vom Gebäude aus direkt über das Treppenhaus sichergestellt. Durch das Garagentor mit integriertem Zugang bzw. Gehür ist die Tiefgarage auch von außen erreichbar.

##### **PKW-Stellplatz Nr. P 12**

Der PKW-Stellplatz ist als Einzelparker ausgebildet. Einseitig grenzt ein weiterer Stellplatz an, ohne Abtrennung. Der Stellplatz ist ca. 2,70 m breit bei ca. 5 m Länge. Die Maße sind frei geschätzt. Der Parkplatz ist quer zur Fahrbahn angeordnet und gut anfahrbar.

#### 3.2 Konstruktion und Ausstattung

Die baulichen Anlagen sind in Massivbauweise mit Stahlbetondecken und einem Satteldach hergestellt. Die Fassade ist wärmege-dämmt, verputzt und gestrichen. Das zur Tiefgarage und den Wohneinheiten führende Treppenhaus wird über die Haupteingangstür erschlossen und ist mit verputzten, gestrichenen Wänden sowie Bodenbelag aus Naturstein ausgeführt.

Die Tiefgarage ist in Stahlbetonbauweise hergestellt. Die Rampe besteht aus Beton. Die Wände sind in Sichtbeton ausgeführt und gestrichen. Die Decke ist mit Brandschutzplatten verkleidet. Der Boden besteht aus geglättetem Betonestrich. Die Beleuchtung erfolgt neben der natürlichen Belichtung durch das Garagentor und kleine Fenster, zusätzlich noch über Langfeldleuchten. Die Tiefgarage ist natürlich belüftet. Das Rolltor ist elektrisch gesteuert.

#### 3.3 Baulicher Zustand

Die etwa 33 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Instandhaltungen und Instandsetzungen werden offenbar regelmäßig durchgeführt; wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind bisher nicht erfolgt.

Das Gebäude weist altersbedingte Gebrauchsspuren auf. Im Bereich der Fassade sind umfassende Risse, Abplatzungen und Verfärbungen erkennbar, die Dachfläche ist teilweise bemoost. Laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.10.2024 wurde für die Sanierung der Fassade inklusive Anstrich und Behandlung der Holzverkleidungen eine Kostenschätzung über 100.000 € (vermutlich, Schreibfehler) eingeholt. Laut Protokoll vom 11.10.2024 bestehe aus Sicht der Eigentümer derzeit noch kein Handlungsbedarf. Auf die Instandsetzung der Fassade wurde daher vorerst verzichtet. Im Bereich der Abfahrt zur Tiefgarage bestehen ebenso Farbablätzungen. In der Tiefgarage dürfte absehbar eine Grundreinigung / ein Neuanstrich erforderlich werden. Es waren sonst keine wesentlichen Mängel und Schäden erkennbar, auch wurden auf Rückfrage hin keine Mängel und Schäden benannt.

Der PKW-Stellplatz befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungs-pflichten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

### 3.4 Nachhaltigkeit

Laut Energieausweis vom 25.05.2018 (gültig bis 25.05.2028) verfügt das Gebäude über einen Primärenergiebedarf von 106 kWh/(m<sup>2</sup>·a). Der Endenergiebedarf ist mit 96 kWh/(m<sup>2</sup>·a) berechnet. Das Gebäude ist der Energieeffizienzklasse C zugeordnet, was einen moderaten bis guten energetischen Standard kennzeichnet. Eine Zertifizierung ist nicht bekannt.

### 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>
<b>Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>48 Jahre</b>

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand wird auf Basis der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die Bemessung des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche Restnutzungsdauer angesetzt.

### 3.6 Wertung

Die Vermietbarkeit und die Verkäuflichkeit des PKW-Stellplatzes ist gut gegeben. Dieser ist zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage gut geeignet.

### 3.7 Vermietungssituation

Der PKW-Stellplatz ist nicht vermietet. Dies wurde im Rahmen der Ortsbesichtigung seitens [anonymisiert] lfd. Nr. 6 des Grundbuchs mitgeteilt.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Vergleichswert

Der Markt-/Verkehrswert von Tiefgaragenstellplätzen ist vorrangig anhand des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln.

Im Main-Taunus-Kreis werden PKW-Stellplätze im Zusammenhang mit Wohnraum in einer Bandbreite zwischen 5.000 €/Stück und 20.000 €/Stück gehandelt. Bei Neubauvorhaben und in Einzelfällen werden je nach Standort und Stellplatzschlüssel auch darüberliegende Preise gefordert und erzielt. Während die niedrigsten Kaufpreise in Randlagen bekannt sind, zieht das Niveau in den innenstadtnahen Stadtteilen deutlich an. Ebenso ist die Art des PKW-Stellplatzes entscheidend. Abgeschlossene Tiefgaragenstellplätze oder Einzelgaragen erzielen höhere Preise als offene und frei zugängliche Parkplätze.

Zunächst wurde der Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Taunus-Kreises eingesehen. Dabei wurden Durchschnittspreise bei Wiederverkäufen festgestellt. Die durchschnittlichen Preise pro Stellplatz liegen für offene Stellplätze bei 8.000 € und für Garagen bei 13.000 €. Für Tiefgaragenstellplätzen sind im Mittel 15.000 €/Stellplatz analysiert, ohne Differenzierung, ob es sich um einen Einzelstellplatz oder Doppelparker handelt. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise leicht rückläufig. So wurden in 2024 für offene PKW-Stellplätze 8.500 € und für Garagen 14.500 € veröffentlicht, für PKW-Stellplätze in Tiefgaragen waren 16.000 € genannt.

Zur weiteren Verifizierung wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde zunächst nach Kauffällen ab 2024 bis heute, nach Lage (Main-Taunus-Kreis), Gebäudetyp (Mehrfamilienhäuser), Baujahr (1990 bis 2010) und Tiefgaragenstellplätzen gesamt (Einzelstellplätze und Doppelparker). Hier waren zunächst zwei Kauffälle aus 2024 auszumachen, davon war ein Stellplatz in einem Doppelparker gelegen. Im Durchschnitt wurden **11.375 €/PKW-Stellplatz** erzielt (siehe nächste Seite). Neuere Transaktionen gab es nicht, da laut Auskunft des Gutachterausschusses die Transaktionen erst bis Mitte 2025 ausgewertet wurden.

Stellplätze werden in der Regel verbunden mit einer Eigentumswohnung oder einer gewerblichen Teileigentums-einheit und selten alleine verkauft, was die geringe Anzahl an Kauffällen erklärt. Daher folgte eine zweite Selektion mit Erweiterung des Zeitraums ab 2023. Dabei konnten weitere 8 Kauffälle ermittelt werden. In 2023 wurden im Durchschnitt **14.188 €/PKW-Stellplatz** erzielt, siehe nächste Seite.

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage, Gebäudetyp und Nutzung gut mit dem zu bewertendem Tiefgaragenstellplatz überein und können allesamt übernommen werden. Lediglich zwei Kauffälle weichen hinsichtlich des deutlich hohen Verkaufspreises (Kauffall 2) und der Nutzung als Doppelparker (Kauffall 10) ab. Ohne die beiden Transaktionen liegt der ungewichtete Mittelwert bei **13.125 €/PKW-Stellplatz**.

Im Hinblick auf die etwa 33 Jahre alte Liegenschaft, die gut beschaffene Tiefgarage und den guten Zustand sowie das allgemeine Bedürfnis nach Sicherheit und Schutz vor wetterbedingten Einflüssen wird der Markt-/Verkehrswert aus obigen und nachfolgenden Parametern wie folgt ermittelt:

**Vergleichswert**

**15.000 €**

### Plausibilitätskontrolle

Die Plausibilisierung erfolgt auf Basis der Marktmiete. PKW-Stellplätze erzielen im Main-Taunus-Kreis Mieten zwischen monatlich 50 €/Stück und 100 €/Stück. Je nach Lage, Zustand und Nutzung werden auch darüber liegende Mieten realisiert.

Der vorstehend angesetzte Vergleichswert entspricht bei einer monatlich um 75 €/Stück angenommenen Miete einem Ertragsfaktor von knapp dem 17-fachen der Jahresmiete. Alternativ lässt sich daraus eine Bruttorendite von 6% ableiten.

### Auswertung der Kaufpreissammlung

Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage	Gebäude- typ	Wohnein- heiten	Ausstat- tung	Teilmarkt	Ge- schoss	ver- mietet	Nutzung	Vergleichswert
1	07.2023	1998	Flörsheim	Mehrfamilienhaus	20	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Tiefgarage	12.500 €
2	05.2023	1999	Hattersheim	Mehrfamilienhaus	k.A.	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Tiefgarage	21.000 €
3	11.2023	1999	Hochheim	Mehrfamilienhaus	k.A.	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Tiefgarage	13.000 €
4	05.2023	1994	Hofheim	Mehrfamilienhaus	25	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Tiefgarage	11.000 €
5	11.2023	1992	Kelkheim	Mehrfamilienhaus	k.A.	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Tiefgarage	15.000 €
6	10.2023	1994	Kriftel	Mehrfamilienhaus	15	k.A.	Weiterverk.	ja	ja	Tiefgarage	13.000 €
7	11.2023	1996	Marxheim	Mehrfamilienhaus	8	k.A.	Weiterverk.	ja	ja	Tiefgarage	16.000 €
8	08.2023	1994	Neuenhain	Garagengebäude	0	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Tiefgarage	12.000 €
9	08.2024	1993	Kriftel	Mehrfamilienhaus	10	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Tiefgarage	12.500 €
10	12.2024	1995	Hochheim	Mehrfamilienhaus	30	k.A.	Weiterverk.	k.A.	k.A.	Doppelparker	10.250 €
<b>Mittelwerte, einfach, ungewichtet</b>											<b>13.625 €</b>
<b>Mittelwert, gewichtet</b>											<b>12.750 €</b>

## 5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist vorrangig aus dem Vergleichswert abzuleiten. Entsprechend Ziffer 4.1 werden daher angesetzt:

15.000 €

Zu-/Abschlag zur Rundung

0 €

**Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen**

**15.000 €**

(in Worten: **eins-fünf-null-null-null** Euro)

## 6. Besondere Bemerkungen

### Zubehör

Nicht festgestellt.

### Baugenehmigung

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. dauerhaft geduldet wird.

### Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld und Rücklagen

Laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt das Hausgeld monatlich 360 €. Die Verwaltergebühr für die Tiefgarage liegt bei jährlich 19 €. Die Höhe der Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt.

### Haftung

Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte, unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

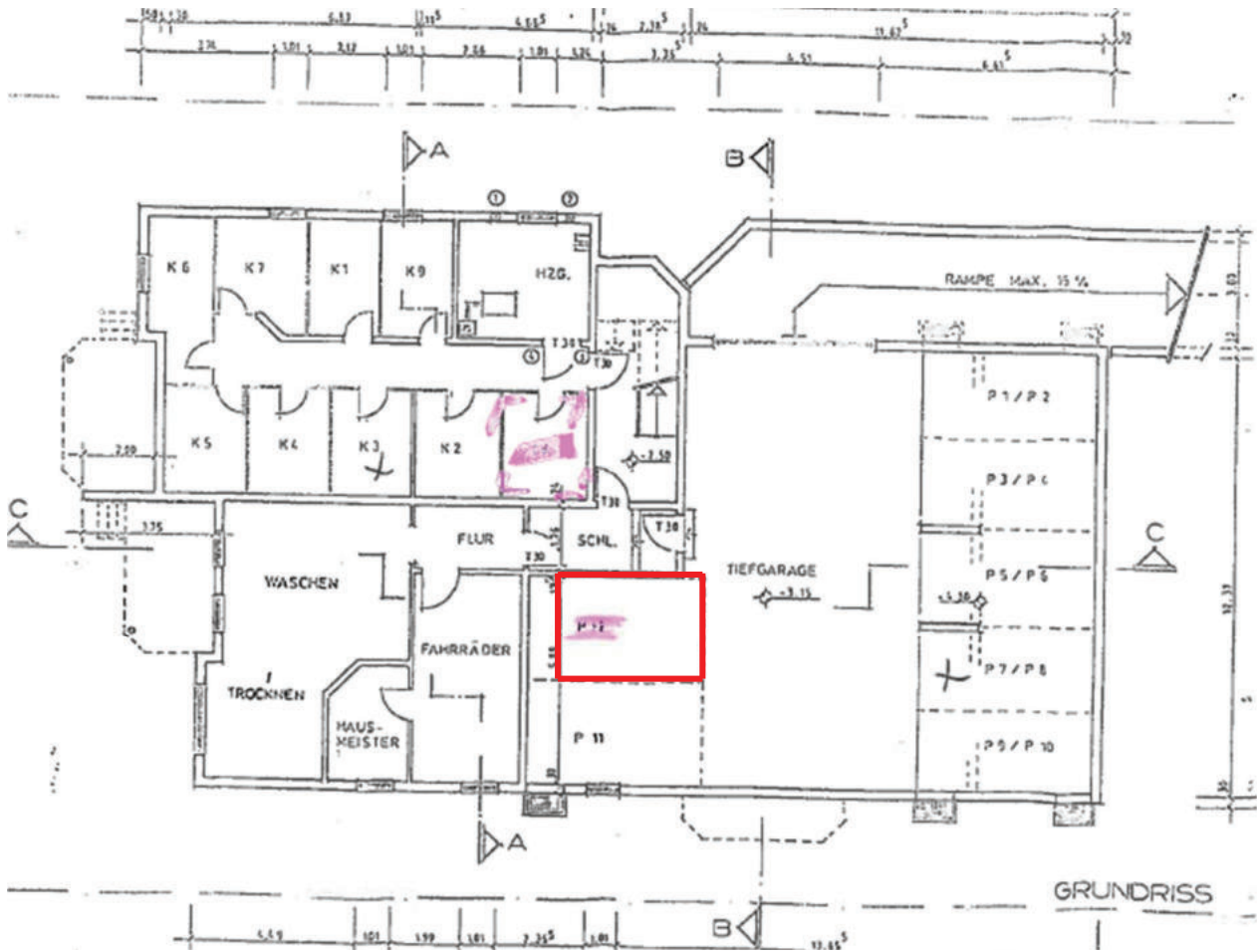
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

Frankfurt am Main, 20.01.2026



ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

### Grundrisspläne



Untergeschoss

## Fotodokumentation



Nordring



Nordring



Nordring Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage Stellplatz Nr. P 12



Tiefgarage Stellplatz Nr. P 12