

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

Auftrag	Nr. 262325
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 20/25
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Eigentumswohnung Nr. 8
Adresse	Nordring 2d 65719 Hofheim am Taunus
Wertermittlungsstichtag	28.10.2025
Qualitätsstichtag	28.10.2025
Datum der Ortsbesichtigung	28.10.2025

Markt-/Verkehrswert	300.000 €
Market Value	
Ertragswert	290.000 €
Vergleichswert	300.000 €

Frankfurt am Main, 20.01.2026



Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

StNr. 014 821 38144
USt-IdNr. DE220747089

ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

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 Wohnfläche
- 3.7 SWOT-Analyse

4. Wertermittlung

- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Ertragswert
- 4.3 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
- Wohn- und Nutzflächenberechnung (Ersteller unbekannt) vom 20.05.1992
- Energieausweis vom 25.05.2018
- Mietvertrag vom 14.07.2020
- 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
- Betriebskostenabrechnung 2024

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
- Onlineabfrage Bodenrichtwert
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 04.11.2025
- 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
- Lisa Scheible, HEIKO GLATZ Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

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
Wohnungsgrundbuch von Hofheim
Blatt 8468

86,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	38	384	Gebäude- und Freifläche	Nordring 2d	962 m ²
Grundstücksfläche					962 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im 2. Obergeschoss und dem Kellerraum Nr. K 8					

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. Obergeschoss gelegenen Wohnungen sich als Maisonette auch in den Dachbereich erstreckt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom Nordring aus über eine einzügige Rampe. In der Tiefgarage sind 10 Doppelparker- und 2 Einzelparkerstellplätze geschaffen. Straßenseitig sind im Außenbereich auch zwei offene PKW-Stellplatz als Gemeinschaftseigentum hergestellt. Ansonsten ist das Grundstück umfassend begrünt.

Wohnung Nr. 8

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist nach Südwesten hin ausgerichtet. Sie ist als großzügige 2-Zimmerwohnung mit separater Küche, Diele, innenliegendem Bad und innenliegendem Gäste-WC geschaffen. Dem Wohnraum ist ein Balkon vorgelagert.

Laut Wohnungsgrundbuch ist der Kellerraum Nr. 8 im KG zugeordnet.

Anmerkung: Im Grundrissplan ist statt des vorhandenen Gäste-WCs eine Abstellkammer eingezeichnet. Die baurechtliche Genehmigung und das Einverständnis der WEG wird vorausgesetzt.

3.2 Konstruktion und Ausstattung

Bauweise

Konstruktion	Massivbauweise
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach mit Ziegeleindeckung
Fassade	Putzfassade, wärmege-dämmt und gestrichen
Treppenhaus	Wände verputzt und gestrichen, Bodenbelag Naturstein, Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf
Tiefgarage	beschichteter Betonboden, elektrisch betriebenes Rolltor

Haustechnik

Heizung	laut Angabe Gaszentralheizung jüngerer Datums
Warmwasser	zentrale Warmwasserversorgung
Elektro	Haupt- und Unterverteilungen aus dem Baujahr, Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

Wohnung

Zimmer	durchgängig Bodenfliesen, Wände verputzt und gestrichen, Decken verputzt und gestrichen
Türen	lackierte Holztüren, LM-Eingangelement
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster als Kunststoffelement
Rollläden	Kunststoff, manuell zu betätigen
Beheizung	Fußbodenheizung, laut Angabe einzelraumgesteuert
Sanitär	Bad: Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne, Boden- und Wandfliesen, teilweise Mosaikfliesen Gäste-WC: Handwaschbecken, wandhängendes WC, Boden- und Wandfliesen
Küche	Einbauküche, Bodenfliesen, Wände verputzt und gestrichen, Küchenanschlüsse
Balkon	Schiebeelement Balkontür, Außenmarkise elektrisch gesteuert, Stahlbrüstung, Steinbelag

Sonstiges

Freiflächen	Wege und Zufahrt mit Betonsteinen gepflastert, Rampe zur Tiefgarage betoniert, ansonsten begrünt und bewachsen mit Sträuchern und Bäumen
Keller	Abstellkeller, Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum gestrichener Boden, gestrichene Wände

3.3 Baulicher Zustand

Die etwa 33 Jahre alten baulichen Anlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. Laut Auskunft vor Ort wurden in 2018 sämtliche Dachflächenfenster erneuert. Dazu soll "vor 3 bis 6 Jahren" die zentrale Gasheizungsanlage ausgetauscht worden sein. 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. Absehbar dürfte auch eine Grundreinigung / ein Neuanstrich in der Tiefgarage erforderlich werden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es waren keine wesentlichen Mängel und Schäden erkennbar, auch wurden auf Rückfrage hin keine Mängel und Schäden benannt.

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 Nachrüstspflichten.

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/(m²·a). Der Endenergiebedarf ist mit 96 kWh/(m²·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

Baujahr	1993
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	48 Jahre

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

3.6. Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der vorgelegten Wohn- und Nutzflächenberechnung (Ersteller unbekannt) vom 20.05.1992 entnommen. Diese wurde anhand der Grundrisspläne und auf Basis der WoFIV grob überschlägig auf Plausibilität geprüft. Sie erscheint plausibel und wird (gerundet) angesetzt. Der Balkon ist hierbei marktüblich zu 50% enthalten.

Plausibilitätsprüfung

Wohnen / Essen	ca.	35,77 m ²
Küche	ca.	10,29 m ²
Zimmer	ca.	14,10 m ²
Bad	ca.	6,04 m ²
Diele (inkl. Gäste-WC, nicht in der Berechnung dargestellt)	ca.	7,55 m ²
Zwischensumme	ca.	<u>73,75 m²</u>
Balkon zu 50%	ca.	<u>5,13 m²</u>
Summe	ca.	<u>78,88 m²</u>
Wohnfläche (gerundet)	ca.	79,00 m²

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.7 SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Mittlere Wohnlage im Rhein-Main-Gebiet mit guter Verkehrsanbindung. Kleine, überschaubare WEG. Gepflegtes Erscheinungsbild der Liegenschaft. Großzügige 2-Zimmerwohnung mit nach Südwesten ausgerichtetem Balkon.
Weaknesses (Schwächen)	Mittelfristig stehen kleinere Instandsetzungen an. Badezimmer innenliegend ohne Tageslicht. Wohnraum mit einseitiger Belichtung und Dachschrägen. Direkt oberhalb des Balkons befindet sich das Fenster einer weiteren Wohnung.
Opportunities (Chancen)	Die Vermietbarkeit und die Verkäuflichkeit ist gut gegeben. Entsprechend der Objektart ist die Wohnung zur Eigennutzung oder zur Kapitalanlage geeignet.
Threats (Risiken)	Keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2024 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 890 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen ausgewiesen. Ein Maß der baulichen Nutzung ist nicht genannt. Die Richtwertzone erstreckt sich zwischen dem Nordring, der Niederhofheimer Straße und der Zeilsheimer Straße. Östlich grenzt direkt eine Richtwertzone für gewerbliche Bauflächen mit 220 €/m² Grundstücksfläche an.

Eine Ausnutzungskennziffer ist nicht genannt, so dass der Bodenrichtwert nicht direkt umgerechnet werden kann. Im Hinblick auf die Lage, die aktuelle Marktsituation und das erzielbare Mietniveau (siehe Ziffer 4.2) wird der Bodenwert über einen plausiblen Anteil an der Wohnfläche mit 1.000 €/m² bestimmt.

Dieser Ansatz entspricht einem angemessenen Bodenwertanteil am Ertragswert.

Bodenwertanteil	79 m ² Wohnfläche x 1.000 €/m ²	79.000 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>1.000 €</u>
Bodenwert		80.000 €

Plausibilitätskontrolle

Der Bodenwert entspricht marktadäquat einem Anteil von rd. **27,59%** am Ertragswert (Ziffer 4.2).

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden.

Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor.

Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.2 Ertragswert

Vermietungssituation

Laut Mietvertrag vom 14.07.2020 ist die Wohnung an [anonymisiert] und [anonymisiert] vermietet. Mietbeginn war am 01.08.2020. Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Zeit geschlossen. Die Jahresmiete ist mit **10.800 €**, respektive monatlich 900 € bzw. 11,39 €/m² Wohnfläche vereinbart. Laut Angabe vor Ort erfolgte bisher keine Änderung. Eine Wertsicherung ist nicht vereinbart. Die Betriebskosten werden von den Mieten zusätzlich getragen.

Marktmiete

Entsprechend der Aufgabenstellung erfolgt die Bewertung auf Basis der Marktmiete.

In Hofheim am Taunus sind Wohnungen ab etwa 9 €/m² erhältlich. Moderne Einheiten erzielen Mieten um 17 €/m² Wohnfläche. Für Neubauten und für Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung werden auch darüber liegende Mieten vereinbart. Laut Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main liegen in Hofheim die Mieten je nach Ausstattung und Lage in einer Bandbreite zwischen 8,75 €/m² und 16,25 €/m² Wohnfläche, bei einem Schwerpunkt um 12 €/m². Recherchen ergaben aktuelle Angebotsmieten für Wohnungen in näherer Umgebung in vergleichbarer Wohnungsgröße zwischen 11 €/m² und 14 €/m² Wohnfläche. Neuwertige Wohnungen werden für 15 €/m² bis über 17 €/m² Wohnfläche offeriert.

Die Stadt Hofheim am Taunus besitzt keinen qualifizierten Mietspiegel.

Mietansatz

Im Hinblick auf die Lage, die Wohnungsgröße, die Ausstattung und den Zustand werden nachfolgend monatlich 13 €/m² Wohnfläche angesetzt. Die Marktmiete ergibt sich daraus mit monatlich 1.027 € bzw. jährlich 12.324 €.

Bewirtschaftungskosten

Die kalkulatorischen Verwaltungskosten werden für die Eigentumswohnung mit 370 € jährlich bemessen. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf den Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen. Mit Blick auf neue Positionen (z.B. die CO₂-Abgabe) werden 0,5% der Marktmiete angesetzt.

Das Mietausfallwagnis für temporäre Leerstände und Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgungen wird im Hinblick auf die Lage und die Objektart mit 2% eingeschätzt. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten für die Erneuerung einzelner Bauteile und die Unterhaltung infolge Abnutzung und Alterung werden entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung mit 12 €/m² Wohnfläche herangezogen.

Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz

Der Investmentmarkt für Wohnimmobilien hat sich nach einer deutlichen Korrektur in 2022 auf niedrigem Niveau wieder berappelt. Im Rhein-Main-Gebiet ist wieder eine moderate Nachfrage nach Eigentumswohnungen zum Selbstbezug oder zur Kapitalanlage zu verzeichnen. Gemäß Immobilienmarktbericht für den Main-Taunus-Kreis wurden 2024 in Hofheim insgesamt 90 Kauffälle von Eigentumswohnungen registriert, im Vorjahr waren es 135 Stück. Für 2025 liegen noch keine Daten vor.

Der Gutachterausschuss hat für den Bereich des Main-Taunus-Kreises und die umliegenden Kreise lediglich zusammengefasste Liegenschaftszinssätze ermittelt. Bei einem Bodenrichtwertniveau ab 800 €/m² ist dieser hier mit 1,7% errechnet, auf Basis einer durchschnittlichen Miete von 12,18 €/m² Wohnfläche sowie 15% Bewirtschaftungskosten und durchschnittlich 41 Jahre Restnutzungsdauer.

Die IHK weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2024 / 2025 für Hofheim Preise für Eigentumswohnungen in einer Bandbreite von 1.900 €/m² bis 6.200 €/m² Wohnfläche, bei einem Schwerpunkt um 3.800 €/m² aus (gegenüber dem Vorjahr unverändert). Engel & Völkers meldet zum Q1 2026 den durchschnittlichen Preis für Eigentumswohnungen mit 4.991 €/m² und damit gegenüber dem Vorjahr leicht steigend (+1,41 %). Zur weiteren Verifizierung des Marktes wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Die Kaufpreise sind in Ziffer 4.3 dargestellt und analysiert.

Auf Basis der genannten Marktdaten und der herangezogenen Vergleichspreise wird der Liegenschaftszinssatz mit 3% bemessen. Berücksichtigt sind dabei die Lage, der Objektzustand und insbesondere die angesetzte Miete. In Verbindung mit den weiteren Bewertungsparametern führt der Liegenschaftszinssatz zu einer angemessenen Bruttorendite von etwa 4,25%.

Marktmiete

Wohnfläche 79 m² x 13,00 €/m² 12.324 €

Jahresrohertrag 12.324 €

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltung 3,00% aus Marktmiete 370 €

Betriebskosten 0,50% aus Marktmiete 62 €

Mietausfallwagnis 2,00% aus Marktmiete 246 €

Instandhaltung 7,69% aus Marktmiete:
Wohnfläche 79 m² x 12,00 €/m² 948 €

Bewirtschaftungskosten 13,19% aus Marktmiete 1.626 €

Jahresreinertrag 10.698 €

davon entfällt auf die Wertanteile

- des Bodens bei 3,00% Liegenschaftszinssatz 2.400 €

- des Gebäudes Gebäudeabschreibung enthalten 8.298 €

Wertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen bei obigem Liegenschaftszinssatz
48 Jahre Restnutzungsdauer
25,27 Barwertfaktor nach ImmoWertV
Gebäudewertanteil x Barwertfaktor 209.690 €

Bodenwert 80.000 €

Zu-/Abschlag zur Rundung 310 €

Ertragswert 290.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete

einem Ertragsfaktor vom **23,53** -fachen der Marktmiete

einer Bruttorendite von **4,25%** (Marktmiete x 100 / Ertragswert)

einer Nettorendite von **3,93%** (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertragswert +7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon 6,0% Grunderwerbsteuer Hessen)

einem Gebädefaktor von **3.671 €/m²** Wohnfläche

Der Bodenwert beträgt **27,59%** Anteil am Ertragswert

4.3. Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde nach Kauffällen ab 2023 bis heute, nach Lage (Hofheim), Gebäudetyp (Mehrfamilienhäuser), Baujahr (1985 bis 1999), Wohnfläche (60 m² bis 100 m², dann bis 120 m²). Insgesamt konnten 10 Kauffälle ermittelt werden. Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage	Gebäude- typ	Grund- stück	Wohn- fläche	Ausstat- tung*	Teilmarkt	Ge- schoss	ver- mietet	Gebäude- faktor	Vergleichswert
1	01.2023	1994	Hofheim	Mehrfamilienhaus	83 m ²	79 m ²	3,2	Weiterverk.	DG	nein	3.883 €/m ²	306.000 €
2	05.2023	1986	Hofheim	Mehrfamilienhaus	111 m ²	87 m ²	k.A.	Weiterverk.	2. OG	ja	3.649 €/m ²	317.500 €
3	09.2023	1985	Hofheim	Mehrfamilienhaus	111 m ²	74 m ²	2,8	Weiterverk.	1. OG	nein	3.764 €/m ²	278.500 €
4	04.2024	1985	Hofheim	Mehrfamilienhaus	113 m ²	87 m ²	3	Weiterverk.	1. OG	k.A.	3.701 €/m ²	322.000 €
5	04.2024	1998	Hofheim	Mehrfamilienhaus	90 m ²	91 m ²	3	Weiterverk.	DG	ja	3.341 €/m ²	304.000 €
6	03.2024	1998	Hofheim	Mehrfamilienhaus	75 m ²	82 m ²	4	Weiterverk.	1. OG	k.A.	3.963 €/m ²	325.000 €
7	10.2024	1992	Hofheim	Mehrfamilienhaus	127 m ²	96 m ²	3	Weiterverk.	EG	k.A.	3.878 €/m ²	372.300 €
8	03.2025	1988	Hofheim	Mehrfamilienhaus	117 m ²	86 m ²	2	Weiterverk.	2. OG	k.A.	3.727 €/m ²	320.500 €
9	08.2024	1993	Kriftel	Mehrfamilienhaus	78 m ²	85 m ²	3	Weiterverk.	DG	k.A.	3.971 €/m ²	337.500 €
10	02.2025	1989	Kriftel	Wohn- / Geschäftsh.	49 m ²	91 m ²	k.A.	Weiterverk.	2. OG	k.A.	3.297 €/m ²	300.000 €
Mittelwerte, einfach, ungewichtet						86 m²					3.717 €/m²	318.330 €
Mittelwert, gewichtet											3.711 €/m²	

* Ausstattung gemäß Standardstufen 1 bis 5, wobei 1 = einfach und 5 = stark gehoben

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage, Gebäudetyp und Geschossigkeit (alle bis 3 Obergeschosse) gut mit der zu bewertenden Wohnung überein. Lediglich die Grundstücksflächen liegen regelmäßig deutlich unter der des Bewertungsgrundstücks. Die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen WEGs liegt zwischen 6 bis 13, mit Ausnahme beim 10. Kauffall, hier ist die WEG deutlich größer. Die Wohnflächen bewegen sich in einer ähnlichen Bandbreite. Alle Einheiten, außer Kauffall Nr. 1, wurden mit einem PKW-Stellplatz verkauft, diese sind bereits herausgerechnet. Die Vergleichspreise können allesamt herangezogen werden.

Die Vergleichspreise bewegen sich in einer engen Bandbreite zwischen **3.297 €/m²** und **3.971 €/m² Wohnfläche**; der Median beträgt **3.745 €/m² Wohnfläche**. Die Daten wurden weiter analysiert.

Hinsichtlich der Lagen ist festzustellen, dass zwei Vergleichsfälle aus dem benachbarten, aber gut vergleichbaren Kriftel sind. Bei einer Konzentration auf Hofheim (ohne Ortsteile) ergeben sich nur geringfügige Abweichungen: Hier liegt die Spanne dann zwischen **3.341 €/m²** und **3.963 €/m² Wohnfläche**; der einfache ungewichtete Mittelwert beträgt **3.738 €/m² Wohnfläche**.

In Bezug auf die Wohnfläche sind die Liegenschaften der Kauffälle 1, 3, und 6 gut vergleichbar. Hier wurden bei durchschnittlich **78 m² Wohnfläche** im Mittel zu **3.870 €/m² Wohnfläche** bzw. absolut im Mittel zu **303.167 €** erzielt.

Von den Kauffällen befinden sich 3 Wohnungen im Dachgeschoss. Bei der Selektion nur nach Dachgeschosswohnungen bewegen sich die Vergleichspreise in einer Bandbreite zwischen **3.341 €/m² und 3.971 €/m² Wohnfläche**, bei einem Durchschnitt von **3.731 €/m² Wohnfläche**.

Dazu wurde die Zeitachse beachtet. Eine Entwicklung oder ein Preistrend ist im dargestellten Zeitraum nicht erkennbar.

Durch die gut gegebene Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Objektart und Wohnfläche sowie unter Beachtung der in Ziffer 4.2 beschriebenen Situation am Immobilienmarkt kann der Vergleichswert aus den obigen Daten direkt abgeleitet werden.

Vergleichswert	79 m² x 3.800 €/m² Wohnfläche	300.200 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>-200 €</u>
Vergleichswert		300.000 €

5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist vorrangig aus dem Vergleichswert abzuleiten. Entsprechend Ziffer 4.3 werden daher angesetzt:

300.000 €

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des Vergleichswerts und bestätigt diesen entsprechend.

Zu-/Abschlag zur Rundung

0 €

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

300.000 €

(in Worten: **drei-null-null-null-null** Euro)

Plausibilitätskontrollen:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht
einem Ertragsfaktor vom **24,34** -fachen der Marktmiete
einem Gebädefaktor von **3.797 €/m²** Wohnfläche

6. Besondere Bemerkungen

Zubehör

Nicht festgestellt.

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 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 Wohnung liegt bei jährlich 343 €. Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2023 ist für die Wohneinheit mit 6.116 € angegeben.

Haftung

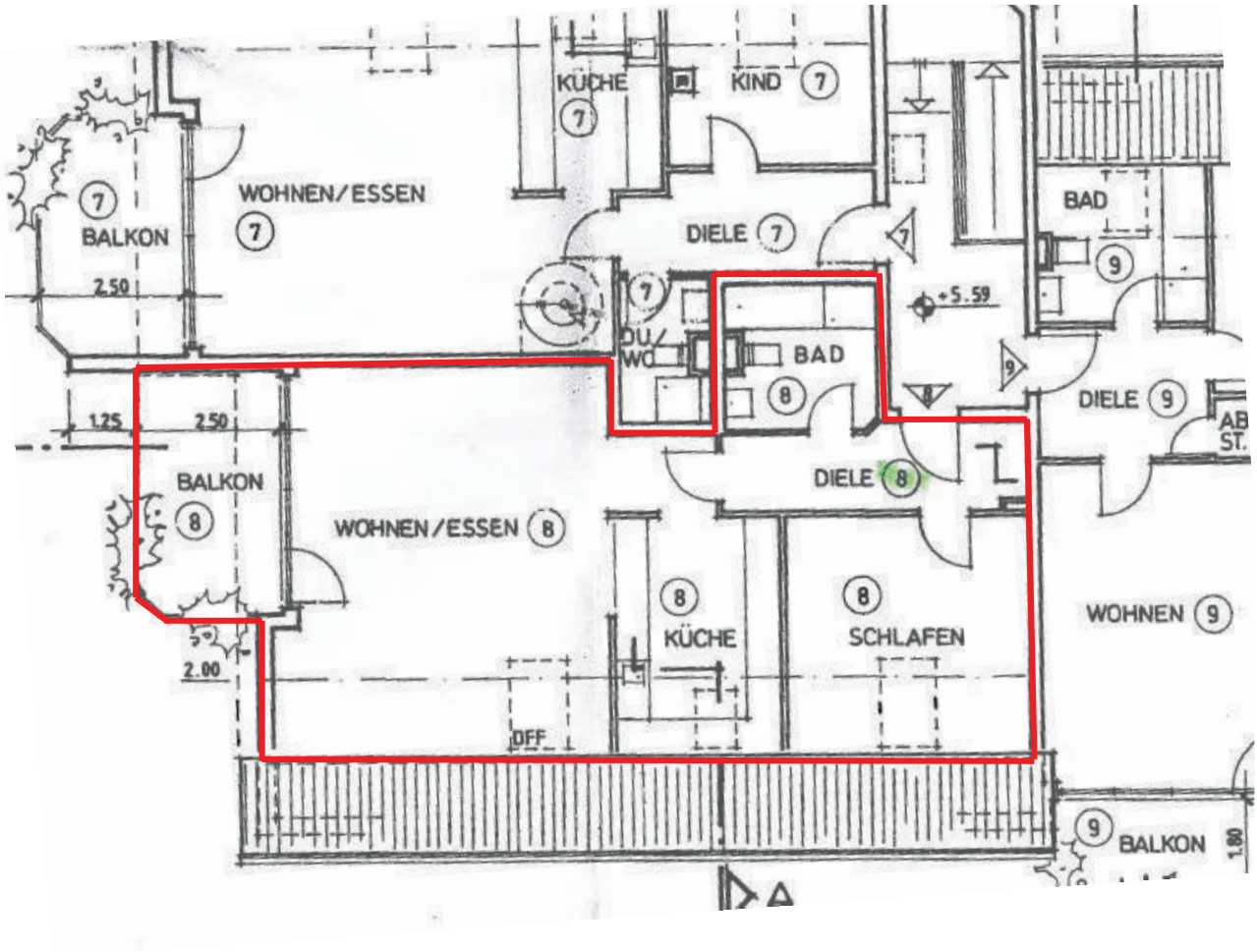
Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte, unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach 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 Wertermittlungsstichtag. 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



2. OG Wohnung Nr. 8

Fotodokumentation



Nordring



Nordring



Nordring Zufahrt Tiefgarage



Seitenansicht



Höchster Straße



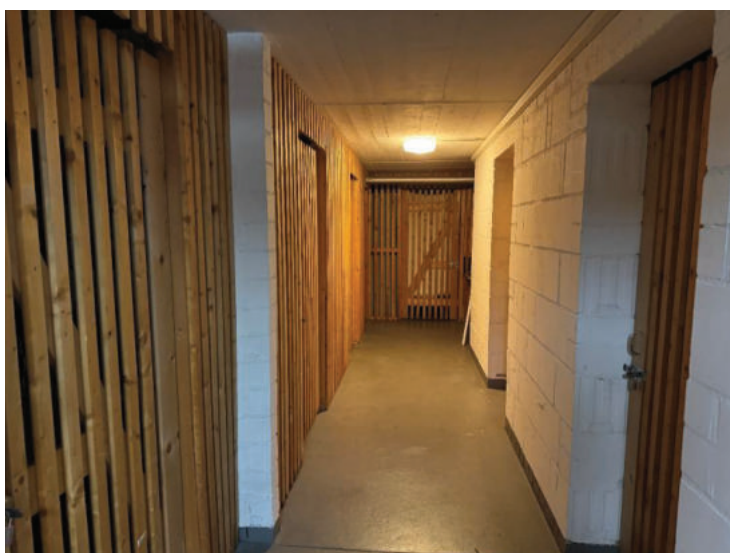
Eingangsbereich



Treppenhaus



UG Wasch- und Trockenraum



UG Abstellkeller