

GUTACHTEN 25-04-24 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 176 bezeichneten Eigentumswohnung im 17. Obergeschoss Liegenschaft Bremer Straße 17-33 in 65760 Eschborn.



Gesamteindruck. Ostfassade. Die zu bewertende Wohnung liegt im 17. Obergeschoss zur Westseite

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **842 K 45/24**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 6077 74
Fax 49. (0) 69.60 6077 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	9
2.6 Grundbuchauszug	10
2.7 Teilungserklärung	13
2.8 Baulasten	16
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	16
2.10 Bodenbeschaffenheit	16
2.11 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	16
2.12 Energieausweis	17
2.13 Brandschutz	18
2.14 Liegenschaftskennwerte	18
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	19
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	19
3.3 Umstände des Einzelfalls	19
3.4 Vergleichswertverfahren	19
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	19
4 WERTERMITTLUNG	20
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)	20
4.2 Vergleichswertverfahren	21
4.3 Plausibilitätsbetrachtung	30
4.4 Teileigentum Nr. G 144	32
5 MARKTWERTABLEITUNG	34

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	36
Anlage II	Lageplan	37
Anlage III	Fotodokumentation	38
Anlage IV	Planunterlagen.....	43
Anlage V	Energieausweis.....	46
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024.....	51

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich FINDER
Lage	Wohnhochhaus Bremer Straße 17-33, in 65760 Eschborn. Bestehend aus insgesamt 222 Eigentumswohnungen, einem Ladengeschäft und 222 Pkw-Stellplätzen gemäß Teilungserklärung. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 17. Obergeschoss nach Aufteilungsplan. Das zu bewertende Teileigentum befindet sich auf dem Parkgeschoss 2 nach Aufteilungsplan.
Bewertungsgegenstand gemäß Planunterlagen	<u>Sondereigentum Nr. 176</u> Drei-Zimmer Wohnung mit Küche, zwei innenliegenden Badezimmern, Diele, Ankleideraum und einer Loggia im 17. Obergeschoss nebst Kellerabstellraum. <u>Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144</u>
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 5: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet an [anonymisiert]
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld gem. Wirtschaftsplan 2024	490,00 €/Monat + Erhaltungsrücklage 55,00 €/Monat = 545,00 €/Monat
Instandhaltungsrücklage	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 19.03.2025 beträgt der aktuelle Rücklagenanteil der Eigentumswohnung bei 3.666,27 €.
Ortstermin	27. März 2025 in Anwesenheit von: Hausmeister: [anonymisiert] Mieter: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich FINDER
Wertermittlungsstichtag	27. März 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	27. März 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 388/1:	11.950 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 176:	430 / 100.000
	Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144:	37,5 / 100.000
Baujahr	Ca. 1970 nach Energieausweis	
Wohnfläche	Ca. 85 m ² , siehe Ziffer 2.14.2 im Gutachten.	
PKW-Stellplätze	Neben dem Sondereigentum an der ETW Nr. 176 ist das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144 ebenfalls Bewertungsgegenstand.	
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Allgemein gepflegter Zustand. Die Fassaden wurden nach Auskunft des Hausmeisters vor ca. 13/14 Jahren renoviert. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 19.03.2025 stehen noch Sanierungsmaßnahmen aus: <i>„Folgende Sanierungsmaßnahmen sind noch vorgesehen: Aufzugsanlage, Dachsanierung, Klingelanlage, (...), Entrauchungsanlage, Hausstromanschluss, Sprinkleranlage“</i> <u>Sondereigentum</u> Die Eigentumswohnung weist einen Modernisierungsrückstand im Bereich der Badezimmer auf (bodenstehende WCs, hohe Einstiegshöhe bei der Duschwanne). Das Badezimmer zur Nordseite weist zudem deutlich sichtbare Schimmelbefall auf. Die Elektrounterverteilung ist ohne FI Schalter ausgeführt. Allgemeiner Renovierungsbedarf besteht.	
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI im Gutachten. Die Fenster sind Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, dem Baualter entsprechend. Der Wärmeerzeuger stammt gemäß Energieausweis aus dem Jahr 2004, wesentlicher Energieträger ist Erdgas.	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Renovierungsbedarf am Sondereigentum der Wohnung mit Schimmelbildung am Lüfter im Badezimmer siehe Ziffer 4.1 im Gutachten	
MARKTWERT Eigentumswohnung Nr. 176, Grundbuch Blatt 3844	220.000 bis 240.000 € ausgewiesen mit 230.000 €	
MARKTWERT Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144, Grundbuch Blatt 4067	14.500 €	

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

1.5 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFlV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin, mündliche Auskünfte des Hausmeisters.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlung 07/2023, 06/2024 und 11/2024, Wirtschaftsplan 2024.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Eschborn, südöstlich des Stadtzentrums in einem 24-geschossigen Wohnhochhaus aus den 1970er Jahren.
Umliegende Bebauung	Heterogen. Zur Nord- und Ostseite weitere Wohnhochhäuser und Geschosswohnungsbau, zur Südseite/Südwestseite Bürogebäude und Gewerbeliegenschaften.
Verkehrslage/Entfernungen	S-Bahnhof Eschborn: ca. 1 km Innenstadt FFM (Hauptwache, schnellste Route): ca. 12 km A5/A66 (Nordwestkreuz): ca. 3 km Flughafen FFM. (schnellste Route): ca. 14 km Main-Taunus-Zentrum: ca. 6,5 km
Infrastruktur	Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Eschborn ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann beispielsweise im südwestlich gelegenen Main-Taunus-Zentrum oder der Frankfurter Innenstadt gedeckt werden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Bewertungsgegenstand ist ebenfalls das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Westseite belichtet. Die Loggia ist nach Westen ausgerichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Am Ortstermin war die südlich gelegene 4-spurige Schnellstraße L3005 im Bereich der Loggia deutlich zu vernehmen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Eschborn: 22.282 (31.12.2023)

Frankfurt am Main: 770.166 (31.12.2023)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

Eschborn:	- 2,7 %
Frankfurt am Main:	+ 8,6 %
Offenbach am Main	+ 4,7%
Hessen	+ 1,7%
Stadt Darmstadt	+ 3,2%
Wiesbaden	- 2,3%
Landkreis Offenbach	+ 3,9%

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>
<http://www.wikipedia.org>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Eigentumswohnung in einem Wohnhochhaus.

Zulässige Nutzung: Wie vor.

Details zum Planungsrecht wurden im Rahmen der Wertermittlung über eine Eigentumswohnung nicht recherchiert.

2.4.1 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Vermietet an [anonymisiert]. Der Mieter hat zur Ortsbesichtigung ein Schreiben des Vermieters vom 18.08.2022 „Mieterhöhung für Ihre Wohnung“ bereitgestellt.

Darin ist die Netto-Kaltniete ab dem 01.01.2023 mit 11,92 €/m²-Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 90m² ausgewiesen. Die Nebenkostenvorauszahlung und Heizkostenvorauszahlung betragen in Summe 290 €. Daraus resultiert eine Netto-Kaltniete von 1072,80 € und eine Warm-Miete von 1362,80 €/ Monat.

Hinweis: Die vom Vermieter angegebene Wohnfläche von 90m² geht nicht aus den Planunterlagen, oder der Teilungserklärung hervor. Wie eine Wohnfläche von 90m² ermittelt wurde, ist nicht nachvollziehbar. Siehe Ziffer 2.14.2 im Gutachten.

2.6 GRUNDBUCHAUSSUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis ETW Nr. 176

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

WERTUNG

Für die zu bewertende Eigentumswohnung und dem Tiefgaragenstellplatz weisen die o. a. Eintragen lfd. Nr. 1 bis 3 kein signifikante Wertrelevanz auf.

2.6.3 Bestandsverzeichnis Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.4 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige Eintragungen der Abteilung III des Grundbuchs bleiben im vorliegenden Bewertungsfall unberücksichtigt.

2.6.5 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen durchgeführt.

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 19.10.1979, Nr.1585

Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 176

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Das Baulastenverzeichnis wurde für die Bewertung der Eigentumswohnung und Tiefgaragenstellplatz nicht eingesehen.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine polygonale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Erkenntnisse oder Hinweise, die den Verdacht auf Bodenkontamination begründen, liegen nicht vor. Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist jedoch nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt.

2.11 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

27. März 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Bremer Straße = Nordostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungs-
erklärung

Wohnhochhaus mit 24 Geschossen und dreigeschossiger Tiefgarage. Die Wohnungen sind nach Osten und Westen ausgerichtet.

Fassaden / Loggien

Gepflegte Fassade, eine Fassadensanierung hat nach Auskunft des Hausmeisters vor ca. 13/14 Jahren stattgefunden.

Dach

Flachdach. Gemäß Auskunft des Hausmeister findet zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eine Flachdachsanieierung statt.

Außenanlagen

Gepflegt. Im Hofbereich der Liegenschaft befinden sich umfangreiche Abstellflächen für Abfallentsorgung auch für Bauschutt.

Hauseingangsbereich und
Treppenhaus

In gepflegtem Zustand. Wände: Teilweise mit Naturstein verkleidet. Innen liegende Briefkastenanlage. Die Klingelanlage ist neuwertig und modern ausgeführt, mit Weiterleitung an das Mobiltelefon inkl. Videofunktion.

Kellergeschoss

Drei Personenaufzüge und ein Feuerwehraufzug sind vorhanden. Nach Auskunft des Hausmeisters sollen diese komplett inkl. der Antriebstechnik erneuert werden. Vor dem Hauseingang wurde aus Sicherheitsgründen ein Auffangnetz installiert. Der Flur im 17. Obergeschoss weist einen elastischen Bodenbelag auf.

Allgemein

Waschmaschinenraum und Fahrradabstellraum vorhanden. Der Mieterabstellraum Nr. 176 wurde nicht besichtigt, kleiner Kellerabstellraum siehe Grundrissplan in der IV zum Gutachten.

SONDEREIGENTUM**Sondereigentum an der Wohnung Nr. 176**Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung zzgl. Ankleideraum mit Diele, zwei innen liegenden Badezimmern, Küche und Loggia zur Westseite. Bodenbelag in den Wohnräumen und der Küche mit großformatigen Fliesen. Wände/ Decke Raufaser. Elektrounterverteilung ohne FI Schalter ausgeführt. Fenster sind Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, dem Baualter entsprechend. Heizkörper sind Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventil und Wärmemengenzähler. Die Wohnung weist malermäßig kompletten Renovierungsbedarf auf.

Duschbadezimmer

Angrenzend zum Wohnungseingang. Die Wände sind Wand hoch gefliest. Waschmaschinenanschluss vorhanden. Ausstattung: Bodenstehendes WC, Waschtisch, Duschwanne mit hoher Einstiegshöhe.

Weiteres Badezimmer

Erschlossen vom Zimmer zur Nordseite. Wand Hoch gefliest. Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, elektrischer Durchlauferhitzer, bodenstehendes WC. Oberhalb der Einbauwanne im Deckenbereich, sowie augenscheinlich am Lüftungsauslass deutlicher Schimmelbefall sichtbar.

Loggia zur Nord- und Westseite

Fernsicht zum Taunus. Die nahegelegene, 4-spurige Straße ist deutlich zu vernehmen.

TEILEIGENTUM**Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144**

Lichte Durchfahrtshöhe nach Zufahrtsschild maximal 1,98 m. Nach Auskunft des Hausmeisters bestehen an erdberührenden Bereichen punktuell in der Tiefgarage Probleme mit Feuchtigkeitsschäden/ Erhöhte Bauteilfeuchte. Der Stellplatz G 144 kann funktional angefahren werden ist jedoch beidseitig mit einer Wand begrenzt, siehe Foto Nr. 15 in der Anlage III zum Gutachten.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.12 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage VI beigelegt.

2.13 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.14 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.14.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 611/18	11.950 m ²
------------------	-----------------------

Miteigentumsanteile

Wohnung Nr. 176:	430 / 100.000
Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144:	37,5 / 100.000

2.14.2 Wohnfläche

In der vorliegenden Teilungserklärung ist die Wohnfläche des zu bewertenden Wohnungstyps mit 86 m² beziffert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Nach Addition der Raumstempel des vorliegenden Grundrissplans ergibt sich unter Anrechnung der Loggia zu 50 % eine Wohnfläche von 86,00 m².

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit **ca. 86 m²** zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 176 bezeichneten Eigentumswohnung im 17. Obergeschoss nach Aufteilungsplan zzgl. Kellerabstellraum im Wohnhochhaus Bremer Straße 17-33 und ein Tiefgaragenstellplatz im Teileigentum.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum in der Wohnanlage des Bewertungsobjekts vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten und Angeboten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.1.1 Anstehende Sanierungsmaßnahmen

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 19.03.2025 stehen noch Sanierungsmaßnahmen aus:

„Folgende Sanierungsmaßnahmen sind noch vorgesehen:

Aufzugsanlage, Dachsanierung, Klingelanlage, (...), Entrauchungsanlage, Hausstromanschluss, Sprinkleranlage“

Zukünftige Sonderumlagen sind nicht auszuschließen.

Der Marktwert wird überwiegend anhand von Kauffällen aus dem Bewertungsobjekt ermittelt.

Ein Kostenansatz für eventuell zukünftige Sonderumlagen erfolgt nicht im Rahmen der Wertermittlung.

4.1.2 Renovierungsbedarf der ETW Nr. 176

Umfassender malermäßiger Renovierungsbedarf.

Schimmel im Bad zur Nordseite über der Einbauwanne am Lüfter.

Die vorliegenden Kauffälle im Wiederverkauf weisen auch Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Ein Kostenansatz erfolgt nicht im Rahmen der Wertermittlung.

4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhaus
 Lage: Eschborn
 Zeitraum: 2023-2025

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Zur weiteren statistischen Auswertung wurde der Mittelwert mit korrespondierender Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Mittelwert +/- die zweifache Standardabweichung, zur Anwendung der 3-Sigma-Regel, berechnet.

Lfd. Nr.	Straße ¹	Wohnfläche	Lage im Geschoss		Standardstufe	Baujahr	Kaufdatum		Kaufpreis	Marktangepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Bremer Straße	82 m ²	19	OG	2,5	1973	4/	2023	295.000 €	295.000 €	3.598 €/m ²
2	Bremer Straße	52 m ²	21	OG	2,5	1973	2/	2023	159.000 €	159.000 €	3.058 €/m ²
3	Bremer Straße	52 m ²	1	OG	2,5	1973	4/	2023	129.000 €	129.000 €	2.481 €/m ²
4	Bremer Straße	89 m ²			2,5	1973	8/	2023	257.000 €	257.000 €	2.888 €/m ²
5	Bremer Straße	89 m ²	9	OG	2,5	1973	11/	2023	252.000 €	252.000 €	2.831 €/m ²
6	Bremer Straße	95 m ²			2,5	1973	11/	2023	233.600 €	233.600 €	2.459 €/m ²
7	Zeppelinstraße	73 m ²	5	OG	2	1969	2/	2024	199.000 €	199.000 €	2.726 €/m ²
8	Zeppelinstraße	68 m ²	7	OG	2	1969	2/	2024	186.000 €	186.000 €	2.735 €/m ²
9	Kantstraße	80 m ²	1	OG	2,3	1974	4/	2024	250.000 €	250.000 €	3.125 €/m ²
10	Birkenweg	65 m ²		DG	2,2	1974	4/	2024	187.200 €	187.200 €	2.880 €/m ²
11	Gehspitz	83 m ²		EG	2	1972	8/	2024	275.000 €	275.000 €	3.313 €/m ²
Mittelwert		75 m ²				1972			220.255 €	220.255 €	2.926 €/m ²
Mittelwert bereinigt*		75 m ²				1972			213.825 €	213.825 €	2.851 €/m ²
Bewertungsobjekt		85 m ²	17	OG		1970					
Standardabweichung STD											363 €/m ²
Variationskoeffizient VK											0,13
Mittelwert + 2fache STD											3.577 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD											2.125 €/m ²

¹Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden für öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige in nicht anonymisierter Form statt, die Lagen der Wohnungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Angaben, die auf die Lage innerhalb der Wohnanlage Rückschlüsse zulassen, anonymisiert.

²Marktanpassung, siehe nachfolgende Ziffer 4.2.2.

*Kauffälle bereinigt um Lfd. Nr. 9-11, da sie aufgrund einer geringen Geschosshöhe nicht mit dem Bewertungsobjekt in einem Wohnhochhaus vergleichbar sind.

4.2.2 Marktanpassung

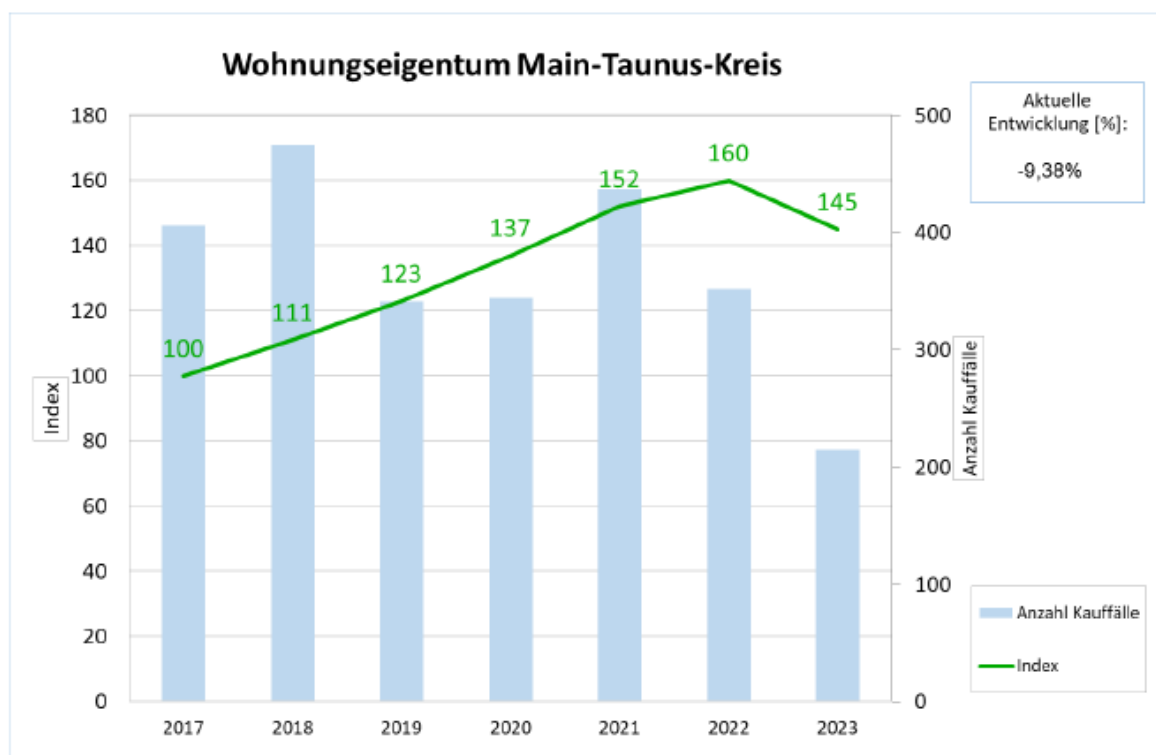
Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

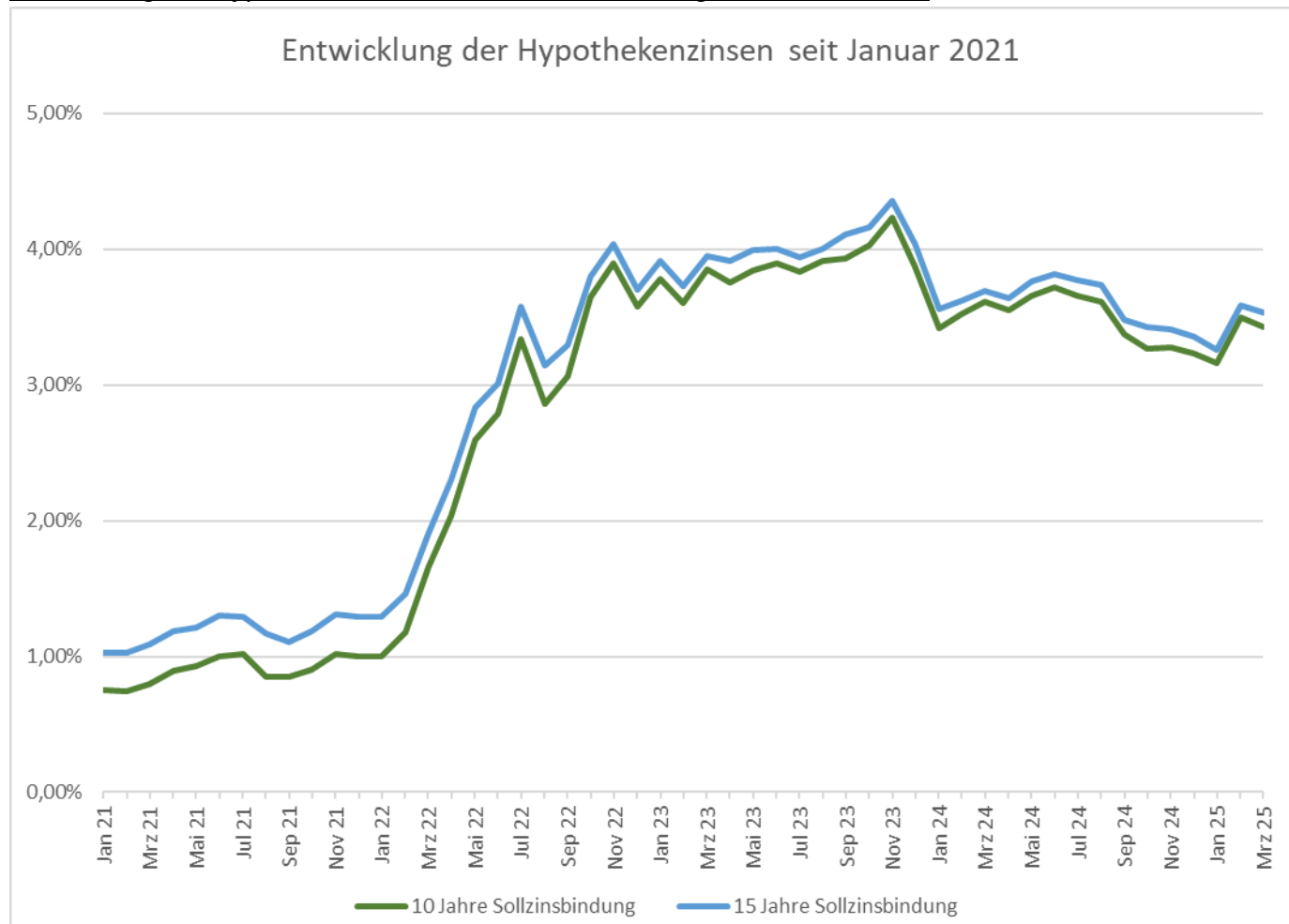
6.5.1 Wiederverkauf im Main-Taunus-Kreis

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	Eigentumswohnungen Baujahr 1950 - 2020, Wohnfläche 45 - 160 m ² durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre			
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert	davon Anzahl 2023
		[€/m ²]	[m ²]	[€/m ²]	
Bad Soden	120	4.550	80	969	19
Eppstein	53	2.768	88	442	8
Eschborn	91	3.934	73	828	16
Flörsheim	65	3.553	82	455	17
Hattersheim	131	3.485	77	564	28
Hochheim	82	3.330	79	706	21
Hofheim	105	4.043	87	878	30
Kelkheim	88	3.663	85	726	21
Kriftel	48	3.704	77	743	10
Liederbach	51	3.551	75	682	8
Schwalbach	70	3.857	74	736	15
Sulzbach	40	4.216	80	793	5

Hinweis: Die o. a. Auswertung beinhaltet die letzten 3 Jahre und somit auch noch den Immobilienmarkt aus 2021 mit einem „Verkäufermarkt“ und Hypothekenzinsen um die 1 %.

7.13 Indexreihe Durchschnittspreise Wohnungseigentum – Wiederverkauf Wohnnutzung im Main-Taunus-Kreis



Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren

Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025

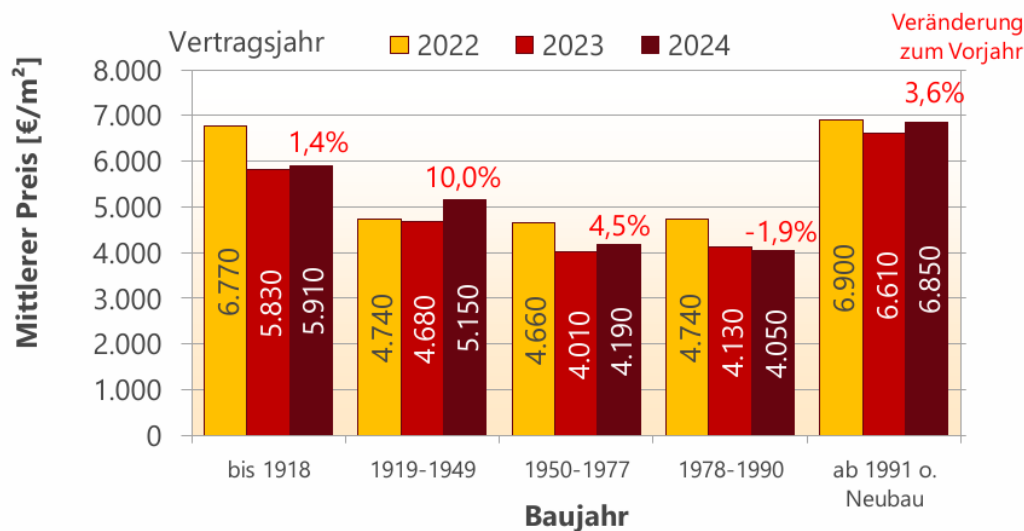
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



Wertung

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energie- und Baukosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung des überwiegend aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von Februar 2023 bis August 2024, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,0 % und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle von Wohnungseigentum aus Wohnhochhäusern in Eschborn berücksichtigt wurden.

Bautenzustand und Ausstattung

Der Bautenzustand des Gemeinschaftseigentums ist bei den Kauffällen vergleichbar aufgrund der Selektion nur Kauffälle aus der Wohnanlage und weitere Kauffälle, die nicht aus der Wohnanlage stammen weisen eine vergleichbare Standardstufe auf.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 75 m² etwas niedriger im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in €/m²-WoFl. und Wohnungsgröße ist anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle nicht ableitbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

Erfahrungsgemäß korreliert der erzielte Kaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Geschosslage. Qualitätsunterschiede in der Geschosslage weisen in der Regel Hochhäuser oder Objekte in Lagen auf, in denen einzelne Geschosse beispielsweise erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis und Geschosslage ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

Der Vergleichswert wird in der Regel aus dem arithmetischen Mittelwert der Vergleichspreise abgeleitet.

Standardabweichung

Um eine Aussage zur Genauigkeit und Qualität des Mittelwertes treffen zu können wird die Standardabweichung ermittelt.

Die Standardabweichung ermöglicht eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Werte und wird unter Anwendung der 3-Sigma-Regel zur Identifikation von Ausreißern genutzt. Des Weiteren wird aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert der Variationskoeffizient VK ermittelt, mit welchem sich die Datenqualität der vorliegenden Kauffälle direkt bewerten lässt.

3-Sigma-Regel

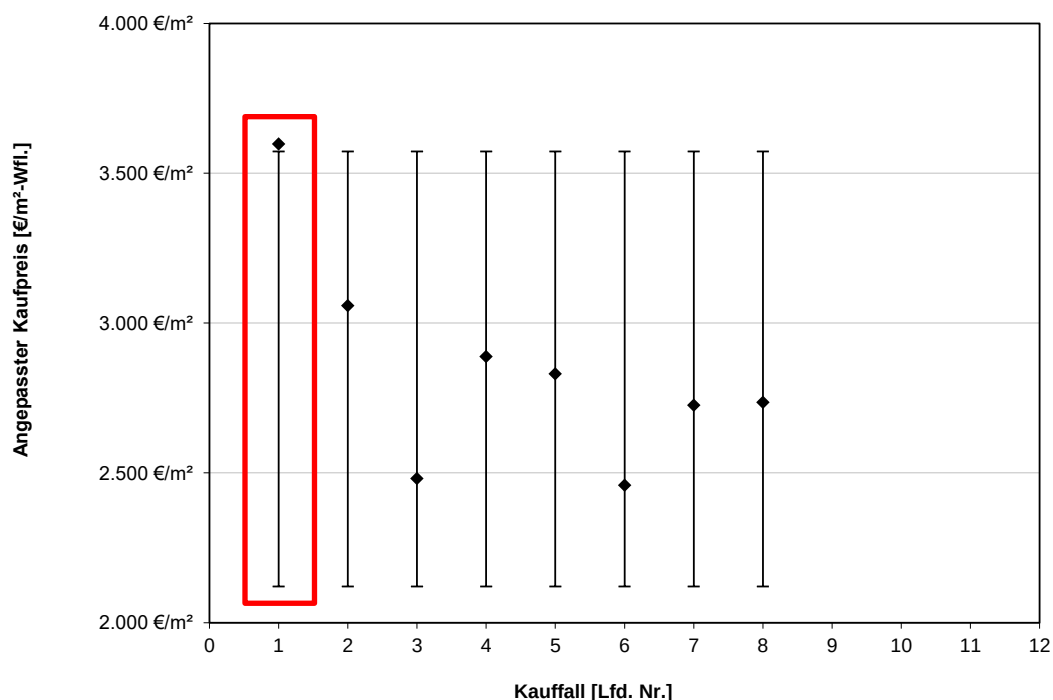
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

Spricht man von „Normalverteilung“ liegen 99,9 % der Fälle innerhalb des Intervalls $+ / - 3$ -fache Standardabweichung um den Mittelwert.

Intervall	Genauigkeitsaussage bei Normalverteilung
Mittelwert $+ / - s$	ca. 67 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert $+ / - 2s$	ca. 95 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert $+ / - 2,5s$	ca. 98,8 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert $+ / - 3s$	ca. 99,9 % aller Fälle liegen in diesem Intervall

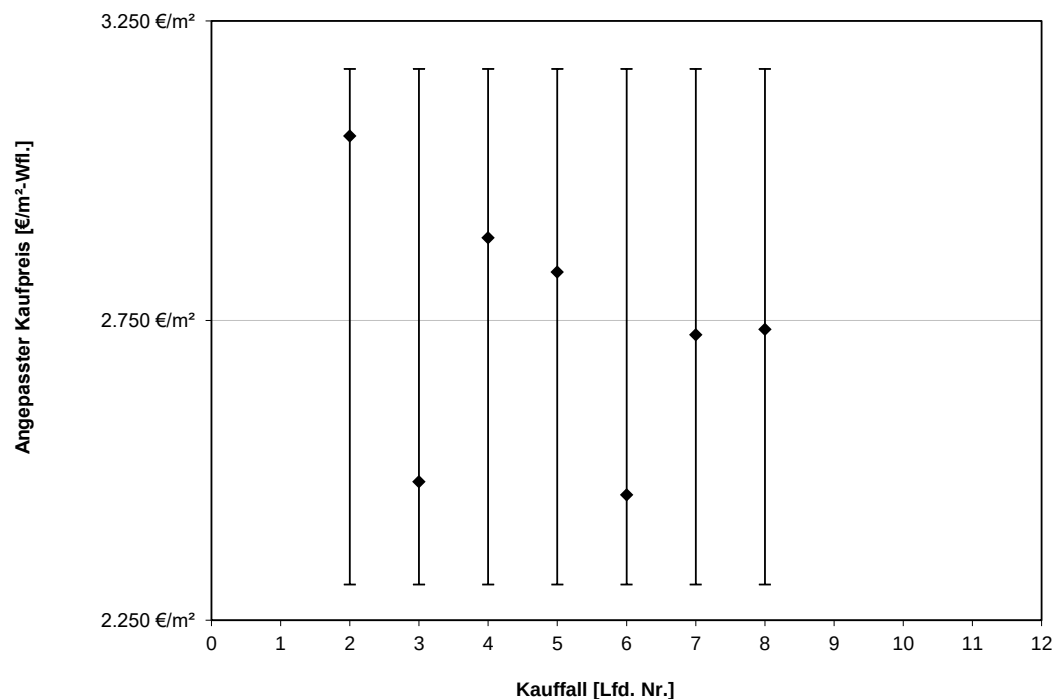
s = Standardabweichung

Graphische Darstellung der Vergleichspreise mit Angabe des Intervalls: Mittelwert $+ / - 2s$



Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass die Lfd. Nr. 1 außerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegt. Eine weitere Bereinigung um genannten Kauffall wird vorgenommen.

Lfd. Nr.	Straße ¹	Wohnfläche	Lage im Geschoss		Standardstufe	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Marktangepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Bremer Straße	82 m ²	19	OG	2,5	1973	4/ 2023	295.000 €	295.000 €	3.598 €/m ²
2	Bremer Straße	52 m ²	21	OG	2,5	1973	2/ 2023	159.000 €	159.000 €	3.058 €/m ²
3	Bremer Straße	52 m ²	1	OG	2,5	1973	4/ 2023	129.000 €	129.000 €	2.481 €/m ²
4	Bremer Straße	89 m ²			2,5	1973	8/ 2023	257.000 €	257.000 €	2.888 €/m ²
5	Bremer Straße	89 m ²	9	OG	2,5	1973	11/ 2023	252.000 €	252.000 €	2.831 €/m ²
6	Bremer Straße	95 m ²			2,5	1973	11/ 2023	233.600 €	233.600 €	2.459 €/m ²
7	Zeppelinstraße	73 m ²	5	OG	2	1969	2/ 2024	199.000 €	199.000 €	2.726 €/m ²
8	Zeppelinstraße	68 m ²	7	OG	2	1969	2/ 2024	186.000 €	186.000 €	2.735 €/m ²
9	Kantstraße	80 m ²	1	OG	2,3	1974	4/ 2024	250.000 €	250.000 €	3.125 €/m ²
10	Birkenweg	65 m ²		DG	2,2	1974	4/ 2024	187.200 €	187.200 €	2.880 €/m ²
11	Gehspitz	83 m ²		EG	2	1972	8/ 2024	275.000 €	275.000 €	3.313 €/m ²
Mittelwert		75 m ²				1972		220.255 €	220.255 €	2.926 €/m ²
Mittelwert bereinigt*		74 m ²				1972		202.229 €	202.229 €	2.733 €/m ²
Bewertungsobjekt		85 m ²	17	OG		1970				
Standardabweichung STD										215 €/m ²
Variationskoeffizient VK										0,08
Mittelwert + 2fache STD										3.163 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD										2.303 €/m ²



Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass nun alle innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen.

Variationskoeffizient VK

Der Variationskoeffizient (Standardabweichung / Mittelwert) trifft eine Aussage zur Qualität / Güte der Kauffälle. So kann trotz guter Datenverteilung der Vergleichspreise nach 3-Sigma-Regel, ein zu großer Variationskoeffizient aufzeigen, dass die Streuung der Kauffälle zu hoch ist. Mit steigendem VK-Wert nehmen Güte und Belastbarkeit der Vergleichspreise ab.

VK-Wert	Datenqualität
$0,00 < VK \leq 0,05$	hervorragend – sehr gut
$0,05 < VK \leq 0,10$	sehr gut – gut
$0,10 < VK \leq 0,15$	gut – noch ordentlich
$0,15 < VK \leq 0,20$	noch ordentlich – problematisch
$0,20 < VK \leq 0,30$	problematisch – bedenklich
$0,30 < VK$	bedenklich – kritisch zu würdigen

Quelle: Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung; Dipl.-Vw. Hauke Petersen.

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,08** eine sehr gute bis gute Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der Vergleichspreis wurde auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

Die zugrundeliegende Datenqualität der Vergleichspreise wurde anhand der 3-Sigma-Regel und Berechnung des Variationskoeffizienten VK geprüft und auf Plausibilität geprüft.

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
Vergleichswert				
2.733 €/m ²	x	85 m ²	=	232.000 €

4.2.5.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.1 im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	b.o.G.	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert								
2.733 €/m ²	x	85 m ²	=	232.000 €	+	siehe Ziffer 4.1	=	232.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.3 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.3.1 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2024/25

WOHNEN - KAUFEN

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m²)	2.100	5.600	3.400
Reihenhäuser Doppelhaushälften	390.000	750.000	485.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	410.000	920.000	600.000

4.3.2 Immobilienmarktbericht 2024

6.5.1 Wiederverkauf im Main-Taunus-Kreis

Stadt / Gemeinde	Anzahl auswertbarer Kauffälle der letzten 3 Jahre	Eigentumswohnungen Baujahr 1950 - 2020, Wohnfläche 45 - 160 m² durchschnittliche Preise der letzten 3 Jahre			
		mittlerer Kaufpreis	mittlere Wohnfläche	mittlerer Bodenrichtwert	davon Anzahl 2023
		[€/m²]	[m²]	[€/m²]	
Bad Soden	120	4.550	80	969	19
Eppstein	53	2.768	88	442	8
Eschborn	91	3.934	73	828	16
Flörsheim	65	3.553	82	455	17
Hattersheim	131	3.485	77	564	28
Hochheim	82	3.330	79	706	21
Hofheim	105	4.043	87	878	30
Kelkheim	88	3.663	85	726	21
Kriftel	48	3.704	77	743	10
Liederbach	51	3.551	75	682	8
Schwalbach	70	3.857	74	736	15
Sulzbach	40	4.216	80	793	5

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Hinweis: Die o. a. Auswertung beinhaltet die letzten 3 Jahre und somit auch noch den Immobilienmarkt aus 2021 mit einem „Verkäufermarkt“ und Hypothekenzinsen um die 1 %.

4.3.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

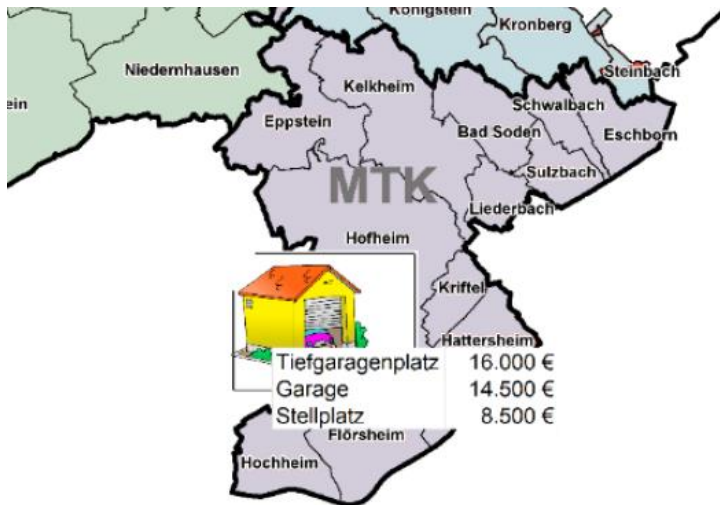
Selektionskriterien: Eigentumswohnungen in Wohnanlagen mit mehr als 10 Geschossen; Lage: 1km um das Bewertungsobjekt,

Recherchezeitpunkt: 04/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Bremer Straße	2.OG	131 m ²	1973	439.000 €	3.351 €/m ²	4-Zimmer Wohnung im Bewertungsobjekt, Tiefgaragenstellplatz 10.000 €
2	Eschborn	13.OG	111 m ²	1969	355.000 €	3.194 €/m ²	4-Zimmer Wohnung, renovierungsbedürftig, Ölheizung, Außenstellplatz
3	Bremer Straße	20.OG	91 m ²	1970	319.000 €	3.505 €/m ²	3,5-Zimmer Wohnung im Bewertungsobjekt, Tiefgaragenstellplatz 10.000 €
4	Eschborn	12.OG	91 m ²	1969	390.000 €	4.286 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, Ölheizung, normale Ausstattung, Außenstellplatz
Mittelwert			106 m ²	1971	375.750 €	3.543 €/m ²	
Bewertungsobjekt		7.OG	85 m ²	1970			

4.4 TEILEIGENTUM NR. G 144

Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024



Tiefgaragenstellplätze aus der Kaufpreissammlung:

Lfd. Nr. 1:	13.000 €	37,5/100.000 MEA
Lfd. Nr. 2:	16.500 €	37,5/100.000 MEA
Lfd. Nr. 3:	16.000 €	
Lfd. Nr. 4:	13.000 €	37,5/100.000 MEA
Lfd. Nr. 5:	13.000 €	
Lfd. Nr. 6:	13.000 €	37,5/100.000 MEA
Lfd. Nr. 7:	10.000 €	
Lfd. Nr. 10:	10.000 €	

Die Kauffälle lfd. Nr. 1-6 stammen aus der Liegenschaft des Bewertungsobjektes und weisen größtenteils die gleichen Miteigentumsanteile für den Tiefgaragenstellplatz auf wie der zu bewertende Stellplatz Nr. G 144, sie sind sehr gut vergleichbar.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144 wird auf Basis der Kauffälle aus dem Bewertungsobjekt mit einer Spanne von 13.000 € bis 16.500 € bewertet und mit rund 14.500 € ausgewiesen.

4.4.1 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum im Einzugsgebiet Frankfurt am Main
- Barrierefreier Zugang

Schwächen

- Renovierungsbedarf innerhalb der Wohnung
- Sonderumlagen für zukünftige Sanierungen am Gemeinschaftseigentum sind nicht auszuschließen

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer und eventuell auch für Kapitalanleger attraktiv

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten und gestiegenen Baukosten

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Renovierungsbedarf am Sondereigentum der Wohnung mit Schimmelbildung am Lüfter im Badezimmer

Siehe Ziffer 4.1 im Gutachten

Vergleichswert auf Grundlage von Kaufpreisfällen inkl. b.o.G.

- entspricht €/m²-Wohnfläche

rd. 232.000 €

rd. 2.733 €/m²-WoFl

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 220.000 € bis 240.000 €** bewertet und im Mittelwert mit rund 230.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Bremer Straße 17-33 in 65760 Eschborn, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 176 im 17. Obergeschoss

- eingetragen im Grundbuch Blatt 3844 -

im März 2025 mit **- 230.000 € -** in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro.

Marktwert des Teileigentums am Tiefgaragenstellplatz Nr. G 144

- eingetragen im Grundbuch Blatt 4067 -

im April 2025 mit **- 14.500 € -** in Worten: vierzehntausendfünfhundert Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 53 Seiten inklusive VI-Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 24.04.2025

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	36
Anlage II	Lageplan	37
Anlage III	Fotodokumentation	38
Anlage IV	Planunterlagen.....	43
Anlage V	Energieausweis.....	46
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024.....	51

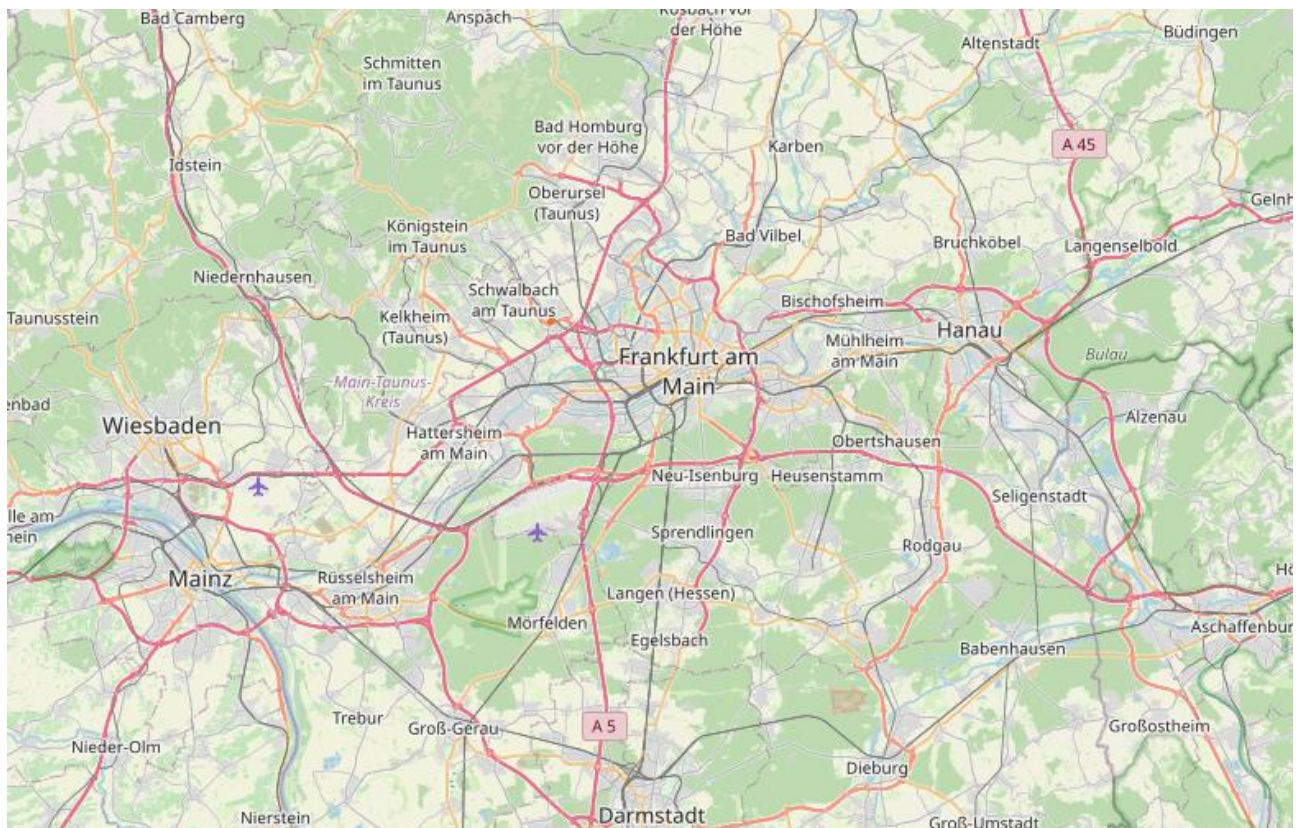
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI und ggf. Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

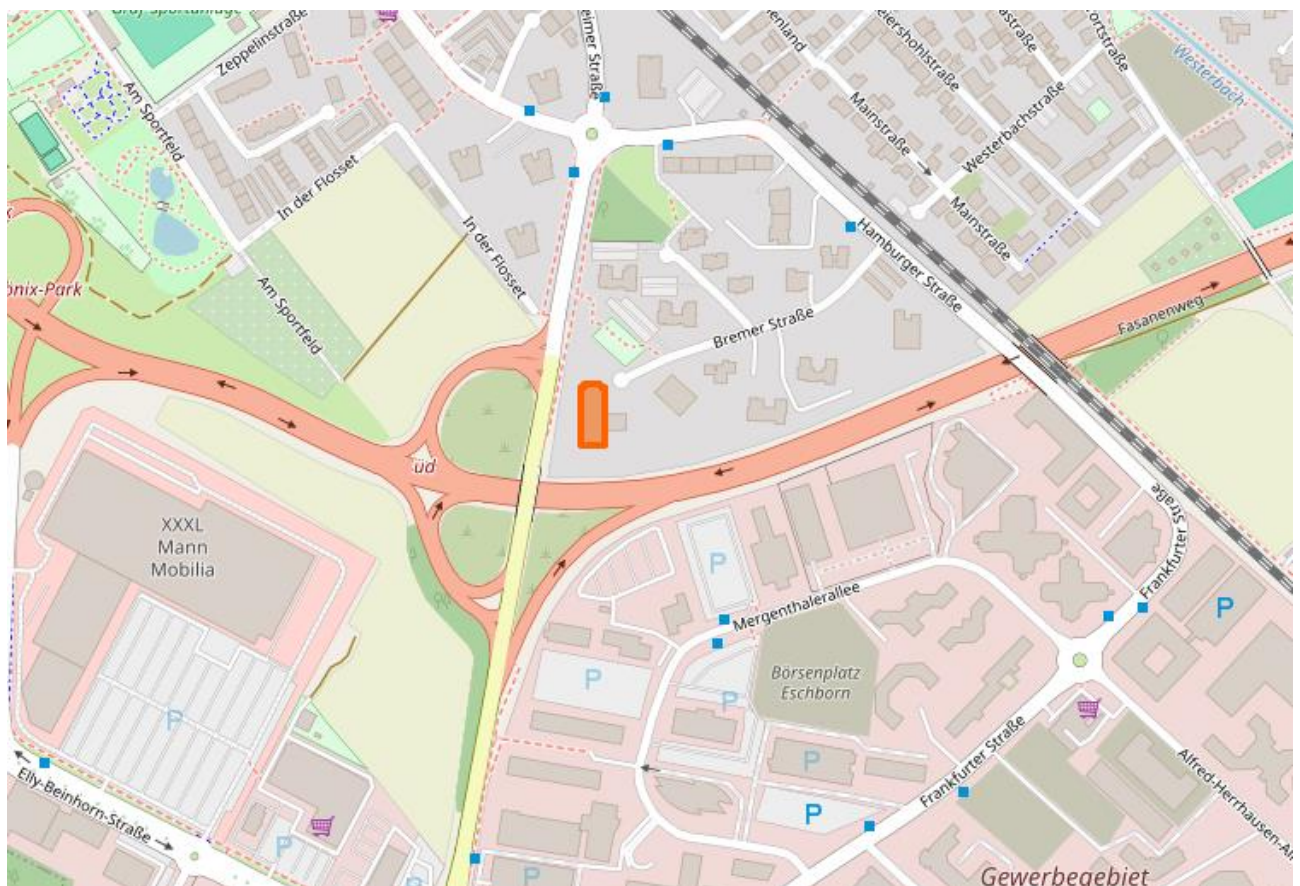
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II LAGEPLAN



Quelle: geoportal.hessen.de

Wohnhochhaus

Tiefgaragenanlage

Anlage III FOTODOKUMENTATION

1) Gesamteindruck Ostfassade.



2) Hauseingangsbereich.



3) Modernisierte Klingelanlage mit Videofunktion und Weiterleitung zum Mobiltelefon.



4) Innenliegende Briefkastenanlage.



5) Zugangsflur zu den Wohneinheiten mit elastischem Bodenbelag.



6) Innenliegendes Duschbad angrenzend des Wohnungseingangs.



- 7) Küche mit Fliesenboden. Küchenmobiliar ist im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand.



- 8) Wohnbereich mit Zugang zur Loggia, ebenfalls mit Fliesenbodenbelag.



- 9) Ausblick aus der Loggia mit Fernblick.



10) Elektrounterverteilung ohne FI-Schalter.



11) Weiteres Badezimmer angrenzend zur Nordseite, innenliegend.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

12) Im Deckenbereich oberhalb der Einbauwanne liegt Schimmelbefall vor.



- 13) Im Bereich der Fahrstühle im Hauseingangsbereich sind die Wände mit Naturstein belegt.



- 14) Zufahrt zur Parkebene P2.



- 15) Der bewertungsgegenständliche Stellplatz Nr. G 144 auf der Parkebene P2 ist markiert.

