

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. 245421
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 7/20
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Nummer	Eigentumswohnung Nr. 1 nebst PKW-Stellplätze 1 A und 1 B
Adresse	Taunusstraße 94 65835 Liederbach am Taunus
Wertermittlungsstichtag	10.05.2021
Qualitätsstichtag	10.05.2021
Datum der Ortsbesichtigung	10.05.2021

Markt-/Verkehrswert	450.000 €
Market Value	
Ertragswert	470.000 €
Vergleichswert	475.000 €

Frankfurt am Main, 21.07.2021



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
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
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 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 13.04.2021 durch das Amtsgericht Frankfurt, Immobiliarzangsvollstreckung.

Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB, wobei im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens vom nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden soll.

Vorgehensweise

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

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 10.05.2021 durch den Sachverständigen Heiko Glatz.

Der Zugang zum Gebäude, der Wohnung und auch den Allgemeinflächen wurde nicht gewährt. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.

Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 27.02.2020 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 27.02.2020

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Anruf Eigentümer lfd. Nr. 4.1 mit rudimentären Angaben zur Vermietungssituation am 06.05.2021
- Einsicht in die Grundakte (soweit ausgehändigt) beim Amtsgericht am 17.05.2021
 - Teilungserklärung vom 06.02.1981 / 26.03.1981
 - Grundrisspläne und Lageplan u.a. vom 30.06.1975 / 06.01.1981
- Telefonische Auskunft Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 14.07.2021
- E-Mail Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt, bezüglich Baulasten vom 12.07.2021
- Onlineabfrage Planungsrecht Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Onlineabfrage Bodenrichtwerte
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 20.07.2021
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer und allgemeine Marktrecherche

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 Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

2. Grundstück und Standort

2.1 Grundstück

Amtsgericht Frankfurt Außenstelle Höchst
Grundbuch von Niederhofheim
Blatt 1544

38/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	4	112/1	Hof- und Gebäudefläche	Taunusstraße	361 m ²
Grundstücksfläche					361 m²
gemäß Grundbuch verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1. Laut Teilungserklärung sind der Abstellraum Nr. 1 im Keller sowie die beiden offenen PKW-Stellplätze Nr. 1 A und 1 B zugeordnet.					

Eigentümer

Lfd. Nr. 4.1 [anonymisiert] zu 1/2
Lfd. Nr. 4.2 [anonymisiert] zu 1/2

Rechte

Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

Belastungen Abteilung II

Lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 27.02.2020

Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Markt-/Verkehrswert nicht.

Anmerkungen

Laut Bestandverzeichnis soll zur Veräußerung die schriftliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erforderlich sein; ausgenommen im Falle der Veräußerung an Ehegatten oder Verwandte in gerader Linie.

Die Ortsbesichtigung ergab, dass das aufstehende Wohngebäude (der Hauseingang ist rückwärtig hergestellt) nur über das benachbarte, nicht im Eigentum der WEG stehende Grundstück Flurstück 112/2 erreichbar ist; für die PKW-Stellplätze gilt Selbiges. Am Nachbargrundstück besteht jedoch kein dinglich gesichertes Recht.

Dieser eher ungewöhnliche Zustand wurde geprüft und auch mit dem Grundbuchamt Frankfurt, Außenstelle Höchst telefonisch erörtert. Es war in Erfahrung zu bringen, dass man es Anfang der 1980er Jahre im Zuge der Teilung des zu bewertenden Grundstücks Flurstück 112/1 nach WEG offenbar versäumt hat, das Flurstück 112/2 mit einzubeziehen oder sich ein (Wege-)Recht zu sichern. Im Grundbuchblatt 1320 des Nachbargrundstücks Flurstück 112/2 wurde einst das zu bewertende Flurstück 112/1 als separates Grundstück geführt.

Aus einer weiteren Wertermittlung (Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Frankfurt, Aktenzeichen 842 K 8/20) ist bekannt, dass das benachbarte Grundstück Flurstück 112/2 im Eigentum einer Bruchteilsgemeinschaft steht und es sich (derzeit) offenbar um die selben Eigentümer handelt, welche hier die WEG bilden. Vor dem Hintergrund der gegebenen Einzelverkehrsfähigkeit der beiden Grundstücke wird dieser Umstand jedoch nicht weiter beachtet.

Zur Schaffung einer klaren rechtlichen Situation dürfte sowohl im Interesse der WEG als auch dem / der Eigentümer des Nachbargrundstücks absehbar eine Vereinigung der beiden Grundstücke oder die Gewährung von entsprechenden Rechten erforderlich werden. Die gegebene rechtlichen Situation wird nachfolgend beachtet, wobei im Zweifel auch ein Notwegerecht über das Flurstück 112/2 unterstellt wird.

Baulasten

Gemäß E-Mail des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt vom 12.07.2021 sollen im Baulastenverzeichnis keine Baulasten eingetragen sein.

Im Zuge einer Klärung der rechtlichen Situation wäre die Eintragung von Baulasten denkbar.

2.2 Standort

Makrolage

Mit gut 9.000 Einwohnern ist die Gemeinde Liederbach am Taunus Bestandteil der gut 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die zum Main-Taunus-Kreis gehörige Gemeinde grenzt nördlich an das Stadtgebiet von Frankfurt am Main an. Östlich liegt Sulzbach (Taunus), weiter nördlich erstrecken sich die Stadtgebiete von Kelkheim (Taunus) sowie Bad Soden am Taunus.

Liederbach am Taunus gliedert sich in die Ortsteile Niederhofheim und Oberliederbach. Das Bild der Gemeinde ist durch die "Grüne Mitte" bestimmt, bestehend aus bewirtschafteten Ackerflächen und dem Bachlauf des Liederbachs. Neben dem alten Ortskern mit zum Teil noch dörflichen Strukturen ist Liederbach durch Wohnsiedlungen unterschiedlichen Alters geprägt. Die zentrale Lage, die Nähe zur Finanzmetropole Frankfurt und zu Europas drittgrößtem Flughafen sichern die Anbindung an nationale und internationale Märkte.

Die Arbeitslosenquote wird im Mai 2021 für den Main-Taunus-Kreis mit 4,4% deutlich unter dem bundesweiten Mittelwert von 5,9% ausgewiesen. Die Zahl der Einwohner Liederbachs hat sich in den letzten Jahren moderat erhöht.

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Niederhofheim, nördlich der Höchster Straße in einem Wohngebiet.

Die Höchster Straße ist die Hauptdurchgangsstraße Liederbachs. Die Taunusstraße verläuft etwa parallel zu dieser und verbindet von der Straße Alt Niederhofheim im Nordwesten zur Straße Alt Oberliederbach im, die sich dann durch den Ortskern Liederbachs schlängelt. Die Taunusstraße wird überwiegend vom Anwohnerverkehr genutzt.

Die umliegende Bebauung besteht zumeist aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienwohngebäuden. Östlich schließen sich auch Wiesen und Felder, die Anlagen des Tennis-Clubs Liederbach und der Liederbach selbst an.

Erste Einkaufsgelegenheiten sind mit den Discountern Lidl und Aldi, dem Vollsortimenter REWE sowie dem großflächigen Drogeriemarkt dm fußläufig an der Höchster Straße erreichbar. Der Ortskern von Liederbach mit dem Marktplatz und die Liederbachhalle befindet sich rund 900 m entfernt. Die weitere Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen als gut zu bezeichnen. Freizeitgelegenheiten bieten die umliegenden Felder.

Verkehrsanbindung

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Liederbach am Taunus über Buslinien abgewickelt. Haltestellen befinden sich in fußläufiger Distanz. Zudem ist die Gemeinde in das Netz des RMV integriert. Der Bahnhof mit Regionalbahnanschluss liegt rd. 750 m südöstlich, die Fahrzeit bis zur Frankfurter Innenstadt beträgt von dort aus ca. 25 Minuten. Eine Direktverbindung zum Flughafen "Westtangente" ist in Planung.

Das überregionale Straßennetz ist über die Anschlussstellen Frankfurt Höchst und Kelkheim der A 66 schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt etwa 20 km entfernt; er kann über die Kelsterbacher Spange angesteuert werden.

Immissionen

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

Wertung

Zusammenfassend ist der Standort in Liederbach als mittlere Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld mit angemessener Infrastruktur zu bezeichnen.

2.3 Weitere Grundstücksangaben

Flächennutzungsplan

Im nicht parzellenscharf abbildenden Regionalen Flächennutzungsplan RegFNP 2010, Planungsstand 31.12.2020, ist die Nutzungsart als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.

Bebauungsplan

Laut Onlineabfrage beim Regionalverband FrankfurtRheinMain liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. 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.

Denkmalschutz

Die Onlineabfrage beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal eingestuft 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.

Hochwasser

Gemäß den Hochwasserrisikomanagementplänen liegt das Grundstück in keiner Überflutungsfläche.

Zuschnitt / Gestaltung / Sonstiges

Das Grundstück ist mit Ausnahme einer einspringenden Ecke im nordwestlichen Bereich etwa rechteckig geschnitten. Die Straßenfront zur Taunusstraße beträgt ca. 14 m und die maximale Tiefe ca. 28 m. Die Geländeoberfläche fällt in nördliche Richtung leicht ab.

Zu benennen ist noch das mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute Nachbargrundstück Taunusstraße 94a. Als Hinterliegergrundstück wird dieses von der Taunusstraße über das Flurstück 112/2 erschlossen.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäude

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten II-geschossigen Wohnhaus zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude wurde offenbar Mitte der 1970er Jahre errichtet. Gemäß Teilungserklärung ist es nach WEG in 3 Wohnungen aufgeteilt.

Die Erschließung erfolgt rückwärtig im EG über ein innenliegendes, unabhängiges Treppenhaus. Je Etage ist eine Wohnung hergestellt. Gemäß Grundrissplan besteht für Abstellzwecke, eine Waschküche, einen Trockenraum und die haustechnischen Anlagen eine I-geschossige Unterkellerung.

Straßenseitig ist eine Grünfläche angelegt und rückwärtig sind im nordöstlichen Grundstücksbereich 5 offene PKW-Stellplätze eingerichtet.

Wohnung Nr. 1

Die Wohnung liegt im EG. Sie ist gemäß Grundrissplan als 4-Zimmerwohnung mit separater Küche, zentral innenliegendem Bad / WC und separatem Gäste-WC sowie Flur ausgebildet. Der Wohn-/Essbereich ist offen gestaltet; ein offener Kamin soll integriert sein. Nordöstlichen ist eine kleine Terrasse geschaffen.

Zugeordnet ist der Kellerraum Nr. 1 im UG.

PKW-Stellplätze Nr. 1 A und 1 B

Die PKW-Stellplätze liegen rückwärtig zum Haus hin. Sie sind gepflastert. Eine dauerhafte Markierung besteht jedoch nicht.

3.2 Konstruktion und Ausstattung

Bauweise

Konstruktion	Massivbauweise
Decken	Stahlbetondecken angenommen
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung
Fassade	Putzfassade ungedämmt und gestrichen
Treppenhaus	Eingangstür aus Holz, Glasbausteine, sonst k.A.

Haustechnik

Heizung	laut Grundrissplan Gaszentralheizung
Warmwasser	k.A.
Elektro	Klingelanlage mit Gegensprechfunktion, sonst k.A.

Wohnung

Böden	k.A.
Decke	k.A.
Wände	k.A.
Türen	k.A.
Fenster	Zimmer (Kind 1) und Gäste-WC augenscheinlich mit Kunststofffenstern, im Wohn-/Essbereich bodentief ausgeführt, sonst k.A.
Rollläden	PVC-Rollläden
Beheizung	k.A.
Küche	k.A.
Sanitär	Bad / WC: gemäß Grundrissplan mit Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken und WC, sonst k.A. Gäste-WC: gemäß Grundrissplan mit Waschbecken und WC, sonst k.A.

Sonstiges

Terrasse	Stahlbrüstung, Außenbeleuchtung, sonst k.A.
Keller	k.A.
PKW-Stellplätze	gepflastert
Außenanlage	straßenseitig Rasenfläche, rückwärtig gepflastert

3.3 Baulicher Zustand

Die Liegenschaft befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Zustand. Soweit von Außen erkennbar, wurde in den letzten Jahren ein Teil der Fenster erneuert, offenbar erfolgten auch ein Anstrich der Fassade und der Austausch der Klingelanlage. Wesentliche Modernisierungen und Anpassungen an das Zeitgeschehen waren nicht erkennbar. Ein Großteil der Fenster und die Dachfläche scheinen älteren Datums zu sein; die umfassenden Glasbausteine im Treppenhaus sind nicht energetisch.

Der Zugang zum Gebäude und der Wohnung wurde nicht gewährt. Auf Basis des äußeren durchschnittlichen Zustandes wird als Prämisse im Inneren ein ebenso durchschnittlicher Zustand angenommen.

Die PKW-Stellplätze sind nicht dauerhaft markiert; entsprechend der Gesamtbreite und der Einteilung in 5 Stellplätze in der Reihe wird in der Breite von einer engen Situation ausgegangen. Die Anfahrbarkeit ist hingegen gut.

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

Der Energieausweis lag nicht vor. Der Energiebedarf bzw. der Energieverbrauch sind nicht bekannt.

3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Baujahr (keine Angabe; abgeleitet)*	1975
Baujahr fiktiv	1981
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand wird auf Basis der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die Bemessung des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche und verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt. Das fiktive Baujahr ergibt sich durch Rückrechnung.

* Bezüglich des Baujahrs liegen keine Informationen vor. Die Übertragung aus dem Grundbuch Blatt 1320 erfolgte 1976, die Grundrisspläne sind aus den Jahren 1975 und 1981 und die Teilungserklärung datiert von 1981.

3.6 Wohnfläche

Eine Berechnung der Wohnfläche lag nicht vor. Im Grundrissplan sind die Flächen raumweise mit in Summe 128,10 m² dargestellt. Die genannten Flächen wurden anhand des Grundrissplans grob überschlägig auf Plausibilität geprüft. Basis ist die Wohnflächenverordnung WoFlV. Die angegebenen Flächen konnten weitgehend nachvollzogen werden, sie werden übernommen.

Anmerkung: Die Terrasse ist im Grundrissplan nicht eingezeichnet. Die Fläche wird frei geschätzt und entsprechend ihrem Nutzwert marktüblich zu 50% angesetzt.

Plausibilitätsprüfung:

Zimmer (Grundrissplan Wohnraum)	ca.	62,66 m ²
Zimmer (Grundrissplan Eltern)	ca.	16,83 m ²
Zimmer (Grundrissplan Kind 2)	ca.	11,68 m ²
Zimmer (Grundrissplan Kind 1)	ca.	10,18 m ²
Bad / WC	ca.	7,15 m ²
Gäste-WC	ca.	3,05 m ²
Küche	ca.	6,86 m ²
Flur	ca.	9,69 m ²
Zwischensumme	ca.	128,10 m ²
Terrasse zu 50% (frei geschätzt)	ca.	3,00 m ²
Summe	ca.	131,10 m ²
Wohnfläche (gerundet)	ca.	131,00 m²

PKW-Stellplätze (außen) **2 Stück**

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)	Ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld. 4-Zimmerwohnung in familiengerechter Größe. Kleine WEG im Dreifamilienhaus. Separates Gäste-WC mit Tageslicht vorhanden. Zwei PKW-Stellplätze sind zugeordnet.
Weaknesses (Schwächen)	Der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt erfolgen über ein Nachbargrundstück; die rechtliche Situation ist zu klären. Die Terrasse ist vergleichsweise klein geschnitten. Das Bad / WC liegt offenbar innen. Die PKW-Stellplätze sind eng geschnitten.
Opportunities (Chancen)	Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit sind sehr gut gegeben; Großwohnungen sind kaum verfügbar. Entsprechend der Objektart ist die Wohnung zur Eigennutzung oder auch zur Kapitalanlage geeignet.
Threats (Risiken)	Zustand, Ausstattung und bauliche Situation im Allgemeinbereich sowie in der Wohnung sind nicht bekannt. Sonst keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

4. Wertermittlung

Vorbemerkung aufgrund der COVID-19-Pandemie

Im Zuge des sich weiter ausbreitenden Coronavirus kam es Anfang März 2020 zu einer globalen Pandemie. Zum Wertermittlungsstichtag bestehen Einschränkungen des öffentlichen Lebens.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind noch nicht bestimmbar.

4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2020 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 560 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen ohne weitere Definition ausgewiesen. Lediglich die Fläche des Richtwertgrundstücks ist mit 450 m² angegeben. Die Richtwertzone umfasst das Wohngebiet um die Taunusstraße bis hin zur Höchster Straße im Süden. Im Westen wird sie durch die Straße Alt Niederhofheim begrenzt.

Westlich der Straße Alt Niederhofheim ist der Bodenrichtwert ebenso mit 560 €/m² Grundstücksfläche für gemischte Bauflächen (Größe Richtwertgrundstück 450 m²) bestimmt. Weiter östlich, ebenfalls entlang der Taunusstraße und auch der Höchster Straße sind inklusive der Großwohnanlagen (Am Wehr / An der Untermühle) nur leicht darüber liegend 610 €/m² Grundstücksfläche für Wohnbaufläche (Größe Richtwertgrundstück 450 m²) festgestellt worden. Um den alten Ortskern hat der Gutachterausschuss dann gleichlautend 610 €/m² Grundstücksfläche für gemischte Bauflächen (Größe Richtwertgrundstück 480 m²) ausgewiesen.

Offenbar wurden seitens des Gutachterausschusses für Liederbach Einheitswerte gebildet, vor allem ohne Beachtung der baulichen Ausnutzung (Hochhäuser, Ortskern, Wohngebiete). Der Richtwert kann daher nicht herangezogen werden.

Der Bodenwert wird über einen plausiblen Anteil an der Wohnfläche bzw. am Ertragswert ermittelt. Üblich sind Anteile zwischen 1.000 €/m² und 1.500 €/m² Wohnfläche bzw. 30% und 40% am Ertragswert. Nachfolgend werden 1.200 €/m² Wohnfläche angesetzt, wobei neben der Lage auch die aktuelle Marktsituation mit den steigenden Preisen und das erzielbare Mietniveau berücksichtigt werden.

Bodenwertanteil	131 m ² Wohnfläche x 1.200 €/m ²	157.200 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>2.800 €</u>
Bodenwert		160.000 €

Plausibilitätskontrolle

Der Bodenwert entspricht marktadäquat einem Anteil von rd. **34,04%** 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

Gemäß telefonischer Angabe des Eigentümers lfd. Nr. 4.1 wird die Wohnung von ihm selbst und seiner Ehefrau genutzt. Auf dem Klingelschild sind [anonymisiert] und [anonymisiert] angegeben, das Briefkastenschild weist neben [anonymisiert] und [anonymisiert] auch auf die [anonymisiert] hin.

Marktmiete

Die Bewertung erfolgt auf Basis der Marktmiete. In den letzten Jahren sind analog zur bundesweiten Entwicklung auch in Liederbach am Taunus die Mieten angestiegen. Die höchsten Zuwächse sind in den Top-Lagen zu beobachten, in den mittleren und einfachen Lagen hat sich das Mietniveau nur leicht nach oben entwickelt.

In Liederbach am Taunus sind Wohnungen ab ca. 7,50 €/m² Wohnfläche erhältlich. Moderne Mieteinheiten erzielen meist Mieten zwischen 10 €/m² und 12 €/m² Wohnfläche. Für Neubauten und für Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung werden auch darüber liegende Mieten vereinbart.

Die Gemeinde hat keinen Mietspiegel erstellt und veröffentlicht.

Die Immobilienbörse der IHK weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2020/2021 für gesamt Liederbach am Taunus durchschnittliche Wohnungsmieten zwischen 8 €/m² und 13,50 €/m² Wohnfläche aus, bei einem Schwerpunkt um 9,50 €/m².

Der Immobilien-Kompass Capital nennt in Liederbach für Bestandswohnungen eine durchschnittliche Miete von 10,82 €/m² bei einer Spanne von 9,00 €/m² bis 13,06 €/m² Wohnfläche. Für Neubauten sind ebenfalls 10,82 €/m² im Mittel angegeben. Der zu bewertende Standort wird von Capital als mittlere Wohnlage eingestuft. Das Portal immowelt.de hat die Angebotsmieten im Main-Taunus-Kreis ausgewertet. Für Einheiten bis 120 m² wurden 11,00 €/m² analysiert. Für größere Wohnungen sind keine Mieten genannt. Das Internetportal wohnungsboerse.net hat im Juli 2021 für Liederbach für 30 m² messende Einheiten 15,15 €/m², für 60 m² messende Einheiten 11,58 €/m² und für 100 m² messende Einheiten 10,92 €/m² festgestellt.

Aktuellen Recherchen zu Folge werden in Liederbach am Taunus derzeit nur wenige Wohnungen angeboten. Wohnungen über 100 m² sind offenbar aktuell nicht verfügbar. Für eine renovierte rd. 88 m² große Wohnung werden aktuell 12,25 €/m² gefordert.

Mietansatz

Im Hinblick auf die Lage, die Wohnungsgröße und die als durchschnittlich angenommene Ausstattung werden nachfolgend monatlich 10,50 €/m² Wohnfläche angesetzt. Hintergrund ist auch, dass Großwohnungen gesucht, aber kaum verfügbar sind. Für die PKW-Stellplätze kommen monatlich 40 €/Stück hinzu. Die Marktmiete ergibt sich daraus mit monatlich 1.456 € bzw. jährlich 17.466 €.

Bewirtschaftungskosten

Die kalkulatorischen Verwaltungskosten werden für die Eigentumswohnung mit 300 € jährlich bemessen. Für die PKW-Stellplätze kommen 35 €/Stück hinzu. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf den Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen.

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 mit 10 €/m² Wohnfläche und 25 €/offenen PKW-Stellplatz bemessen.

Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz

Die Wohninvestmentmärkte entwickelten sich trotz der anhaltenden COVID-19 Pandemie äußerst positiv im Vergleich zu anderen Assetklassen. Im Rhein-Main-Gebiet sowie bundesweit ist nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen zum Selbstbezug oder zur Kapitalanlage zu verzeichnen. Gesucht sind insbesondere innenstadtnahe Wohnungen. Da in den sehr guten und gehobenen Lagen der Markt als "leergefegt" gilt, weichen Investoren und Wohnungssuchende zunehmend auf mittlere Lagen aus.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2021 (Daten aus 2020) des Gutachterausschusses wurden in Liederbach in 2020 insgesamt 59 Wohnungs- und Teileigentume veräußert. Der Geldumsatz ist mit 15,05 Mio. € angegeben. Im Vorjahr wurden 72 Wohnungs- und Teileigentume für 12,04 Mio. € verkauft.

Der Umsatz ist hoch, was bei der allseits kolportierten Angebotsknappheit ein wenig verwundert. Das niedrige Zinsniveau und die weiteren wirtschaftlichen Umstände führen zu steigenden Kaufpreisen. Gesucht sind unverändert innenstadtnahe und hochwertige Lagen sowie auch ältere Häuser / Wohnungen mit entsprechendem Entwicklungspotential.

Der Gutachterausschuss weist für Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze aus. Für Mehrfamilienwohnhäuser mit < 300 m² Wohnfläche wurde für Hessen Süd der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz 2020 mit 1,4% nach 1,8% in 2019 angegeben. Der Rohertragsfaktor liegt im Mittel beim 27-fachen der Jahresmiete.

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 2,25% bemessen. Berücksichtigt sind dabei die Lage, die Wohnungsgröße, der als durchschnittlich angenommene Zustand und insbesondere die angesetzte Miethöhe. In Verbindung mit den weiteren Bewertungsparametern führt der Liegenschaftszinssatz zu einer angemessenen Bruttorendite.

Marktmiete

Wohnfläche	131 m ²	x	10,50 €/m ²	16.506 €
PKW-Stellplätze	2 Stk	x	40,00 €/Stk	960 €

Marktmiete p.a.

17.466 €

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	2,12% aus Marktmiete	370 €
Betriebskosten	0,00% aus Marktmiete	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% aus Marktmiete	349 €
Instandhaltung	7,50% aus Marktmiete:	
Wohnfläche	131 m ² x 10,00 €/m ²	1.310 €
PKW-Stellplätze	2 Stk x 25,00 €/Stk	50 €
Bewirtschaftungskosten	11,90% aus Marktmiete	2.079 €

Jahresreinertrag

15.387 €

davon entfällt auf die Wertanteile

- des Bodens bei	2,25% Liegenschaftszinssatz	3.600 €
- des Gebäudes	Gebäudeabschreibung enthalten	11.787 €

Wertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen	bei obigem Liegenschaftszinssatz 40 Jahre Restnutzungsdauer 26,19 Barwertfaktor nach ImmoWertV Gebäudewertanteil x Barwertfaktor	308.702 €
-----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Bodenwert 160.000 €

Zu-/Abschlag zur Rundung 1.298 €

Ertragswert

470.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete

einem Ertragsfaktor vom	26,91 -fachen der Marktmiete
einer Bruttorendite von	3,72% (Marktmiete x 100 / Ertragswert)
einer Nettorendite von	3,46% (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertragswert +7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon 6,0% Grunderwerbsteuer Hessen)

einem Gebädefaktor von	3.588 €/m² Wohnfläche inkl. PKW-Stellplätze
respektive	3.391 €/m² Wohnfläche exklusive PKW-Stellplätze bei
kalkulatorisch	12.917 € / PKW-Stellplatz

Der Bodenwert beträgt **34,04%** Anteil am Ertragswert

4.3. Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde nach Kauffällen (ab 2019), nach Lage (Liederbach), Gebäudetyp (Mehrfamilienhaus - max. 20 Wohneinheiten), Baujahr (1950-1990) und Wohnfläche (ab 100 m²). Es waren keine Daten erhältlich.

In einer zweiten Selektion wurden daher auch Transaktionen zurück bis 2017 mit einbezogen. Die Auswahl ergab in Summe 2 Verkaufsfälle. Aus diesem Grund musste die Wohnfläche deutlich nach unten ausgeweitet werden. Bei der Selektion wurde darauf geachtet, dass Wohnungen in Großwohnanlagen und Wohnhochhäusern wie z.B. Am Kühlen Grund / Am Wehr / An der Untermühle nur dann einbezogen wurden, wenn die Wohnfläche über 100 m² lag. Es ergibt sich nachfolgendes Bild.

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

Nr.	Datum	Baujahr	Lage	Gebäude- typ	Anzahl Eigent.*	Wohn- fläche	Ausstat- tung**	Teilmarkt	Ge- schoss	ver- mietet	Gebäude- faktor	Vergleichswert
1	Mai 17	1972	Oberliederb.	Mehrfamilienhaus	13	80 m ²	2,0	Weiterverk.	2. OG	nein	1.563 €/m ²	125.000 €
2	Jun 17	1989	Oberliederb.	Mehrfamilienhaus	9	94 m ²	2,0	Weiterverk.	1. OG	nein	2.766 €/m ²	260.000 €
3	Jun 17	1972	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	18	124 m ²	2,5	Weiterverk.	DG	k.A.	2.097 €/m ²	260.000 €
4	Mrz 18	1988	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	8	60 m ²	3,0	Weiterverk.	EG	k.A.	3.125 €/m ²	187.500 €
5	Apr 18	19689	Oberliederb.	Mehrfamilienhaus	9	60 m ²	2,0	Weiterverk.	1. OG	k.A.	2.917 €/m ²	175.000 €
6	Aug 18	1982	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	3	128 m ²	3,0	Weiterverk.	1. OG	nein	2.555 €/m ²	327.000 €
7	Feb 19	1971	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	18	90 m ²	2,0	Weiterverk.	4. OG	k.A.	2.611 €/m ²	230.000 €
8	Aug 19	1970	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	18	77 m ²	3,0	Weiterverk.	1. OG	nein	2.416 €/m ²	186.000 €
9	Aug 19	1970	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	9	83 m ²	2,0	Weiterverk.	EG	k.A.	2.229 €/m ²	185.000 €
10	Dez 19	1963	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	16	63 m ²	2,0	Weiterverk.	2. OG	k.A.	2.350 €/m ²	150.000 €
11	Dez 19	1963	Niederhofh.	Mehrfamilienhaus	16	63 m ²	2,0	Weiterverk.	2. OG	k.A.	2.350 €/m ²	150.000 €
12	Feb 20	1988	Oberliederb.	Mehrfamilienhaus	6	74 m ²	3,0	Weiterverk.	1. OG	nein	2.689 €/m ²	200.000 €
13	Jul 20	1986	Oberliederb.	Mehrfamilienhaus	18	74 m ²	2,0	Weiterverk.	1. OG	nein	3.543 €/m ²	260.000 €
14	Mrz 20	1984	Oberliederb.	Mehrfamilienhaus	18	63 m ²	3,0	Weiterverk.	EG	k.A.	4.079 €/m ²	257.000 €
15	Apr 21	1985	Oberliederb.	Mehrfamilienhaus	17	92 m ²	k.A.	Weiterverk.	1. OG	ja	3.533 €/m ²	325.000 €
Mittelwerte, einfach, ungewichtet (alle)						82 m²					2.722 €/m²	218.500 €
Mittelwert, gewichtet (alle)											2.676 €/m²	
Mittelwerte, einfach, ungewichtet (nur 2020 / 2021)						76 m²					3.461 €/m²	260.500 €
Mittelwert, gewichtet (nur 2020 / 2021)											3.439 €/m²	

* Anzahl der Eigentume im Gebäude, nicht Größe der WEG (gemäß Gutachterausschuss)

** Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010, wobei 1 = einfach und 5 = stark gehoben entspricht

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage und Baujahr gut mit der zu bewertenden Wohnung überein. Sie können allesamt herangezogen werden. Mit Ausnahme des 10., 11. und 13. Kauffalls wurden die Wohnungen mit einem PKW-Stellplatz veräußert. Der Parkplatz ist vorstehend herausgerechnet. Die Preisbildung erfolgte ausschließlich im Segment des Weiterverkaufs. Bezüglich der Vermietungssituation lagen nur bedingt Angaben vor.

Die Transaktionen wurden weiter analysiert.

Die Vergleichspreise bewegen sich in einer großen Bandbreite zwischen **1.563 €/m²** und **4.079 €/m² Wohnfläche**; der Median beträgt **2.611 €/m² Wohnfläche**. Auch in Kenntnis, dass die obige Grundgesamtheit mit 15 Datensätzen gering ist, lässt sich ableiten, dass die Preise am Markt deutlich gestiegen sind. Bei einer Reduktion auf die neusten Kaufpreise seit Anfang 2020 fällt auf, dass nur noch eine Wohnung zu Konditionen unter 3.000 €/m² Wohnfläche gehandelt worden ist. Mittelwert und Median liegen um **3.500 €/m² Wohnfläche**.

Bei den Kauffällen 4, 9 und 14 handelt es sich um Erdgeschosswohnungen; diese wurden für durchschnittlich **3.144 €/m² Wohnfläche** veräußert.

Bezogen auf die Wohnungsgröße stimmen die Transaktionen 3 und 6 sehr gut mit der zu bewertenden Einheit überein. Erzielt wurden **2.097 €/m²** bzw. **2.555 €/m² Wohnfläche**, allerdings bereits in 2017 und 2018. Dazu liegt eine der Wohnungen in einer Großwohnanlage mit erheblichem Sanierungsbedarf.

Auffällig ist, dass in Liederbach in den letzten Jahren offenbar nur sehr wenige Wohnungen mit einer Wohnfläche > 100 m² gehandelt wurden. Diese sind allerdings stark nachgefragt, bilden sie doch die Alternative zu einem Einfamilienwohnhaus.

Zusätzlich wurde der Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses eingesehen. Demnach wurden in Liederbach in den letzten 3 Jahren insgesamt 40 Eigentumswohnung (Baujahr 1950 bis 2017) zu durchschnittlich **2.548 €/m² Wohnfläche** veräußert. Die mittlere Wohnfläche lag bei 68 m². Zuvor wurden für die Jahre 2017 bis 2019 noch **2.452 €/m² Wohnfläche** als durchschnittlicher Preis bei 41 Transaktionen gemeldet.

Die IHK gibt in ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2020/2021 für Eigentumswohnungen in Liederbach am Taunus die Gebädefaktoren mit **1.200 €/m²** bis **4.200 €/m² Wohnfläche** (Bericht 2019/2020: unverändert) an, bei einem gestiegenen Schwerpunkt um **2.850 €/m² Wohnfläche** (Bericht 2019/2020: 2.800 €/m²). Großwohnungen und Ausreißer sind hier ausdrücklich nicht enthalten.

Der Vergleichswert wird unter Beachtung der Lage, der Objektart und der Wohnfläche sowie der allgemeinen Kenntnis des Immobilienmarkts abgeleitet. Im Hinblick auf die stark nachgefragten und wenig verfügbaren Großwohnungen, die eben nicht in einer der Großwohnanlagen liegen, die Situation am Immobilienmarkt mit den seit Jahren deutlich gestiegenen Preisen, dem geringen Angebot und der hohen Nachfrage wird der Vergleichswert wie folgt angesetzt:

Vergleichswert	131 m²	x	3.500 €/m² Wohnfläche	458.500 €
Zu-/Abschlag zur Rundung				<u>1.500 €</u>
Vergleichswert Wohnung				460.000 €

PKW-Stellplatz

Während PKW-Stellplätze im Rhein-Main-Gebiet im Zusammenhang mit Wohnraum Preise bis 40.000 €/Stück und in Ausnahmefällen auch darüber erzielen, sinken die Kaufpreise in den Gemeinden deutlich ab. Neben der Lage ist auch die Art des PKW-Stellplatzes entscheidend. Abgeschlossene Tiefgaragenstellplätze oder Einzelgaragen erzielen höhere Preise als offene und frei zugängliche Parkplätze. Für offene Stellplätze ist die Bandbreite in Liederbach zwischen 5.000 €/Stück und 12.500 €/Stück einzuschätzen.

Der Gutachterausschuss gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2021 für den Main-Taunus-Kreis die Vergleichspreise mit 12.000 € für einen Tiefgaragenstellplatz, 12.500 € für einen Stellplatz in einer Garage und 4.500 € für einen offenen PKW-Stellplatz an. Gemeint sind hier offenbar Preise aus Großwohnanlagen.

In der Kaufpreissammlung wurden seitens des Gutachterausschusses die PKW-Stellplätze mit 4.000 € je Außenstellplatz bis 15.000 € je Tiefgaragenstellplatz berücksichtigt.

Am Bewertungsstandort ist das Angebot an öffentlichem Parkraum eingeschränkt. Unter Beachtung der Lage und der Art der Stellplätze (geschützter Innenhof, unmittelbar am Hauseingang, gut anfahrbar, jedoch eng geschnitten) werden angesetzt:

Vergleichswert	2 Stk	x	7.500 €/Stk	15.000 €
Zu-/Abschlag zur Rundung				<u>0 €</u>
Vergleichswert PKW-Stellplätze				15.000 €
Vergleichswert gesamt				475.000 €

6. Besondere Bemerkungen

Mieter / Pächter

Gemäß telefonischer Angabe des Eigentümers lfd. Nr. 4.1 wird die Wohnung von ihm selbst und seiner Ehefrau genutzt. Auf dem Klingelschild sind [anonymisiert] und [anonymisiert] angegeben, das Briefkastenschild weist neben [anonymisiert] und [anonymisiert] auch auf die [anonymisiert] hin.

Verwalter nach § 26 WEG

Bezüglich der Verwaltung waren keinerlei Angaben erhältlich.

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. geduldet wird, respektive ohne weitere Kosten genehmigungsfähig ist.

Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld und Rücklagen

Es wurden weder Protokolle der Eigentümerversammlung noch Angaben zum Hausgeld und den Rücklagen überlassen.

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.

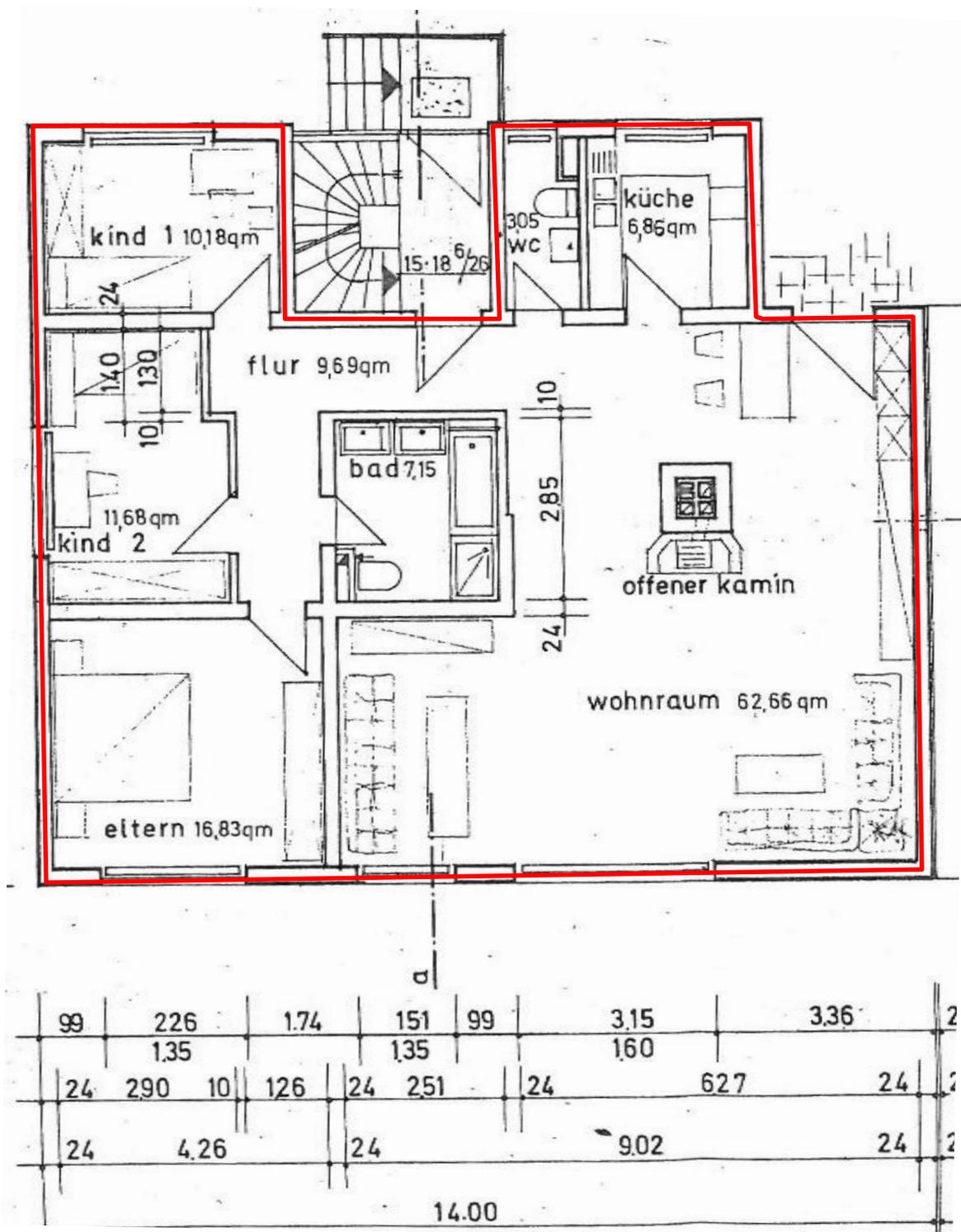
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungstichtag. 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.

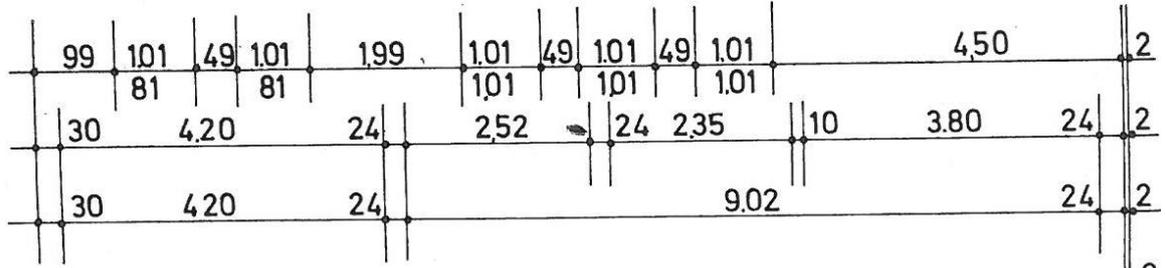
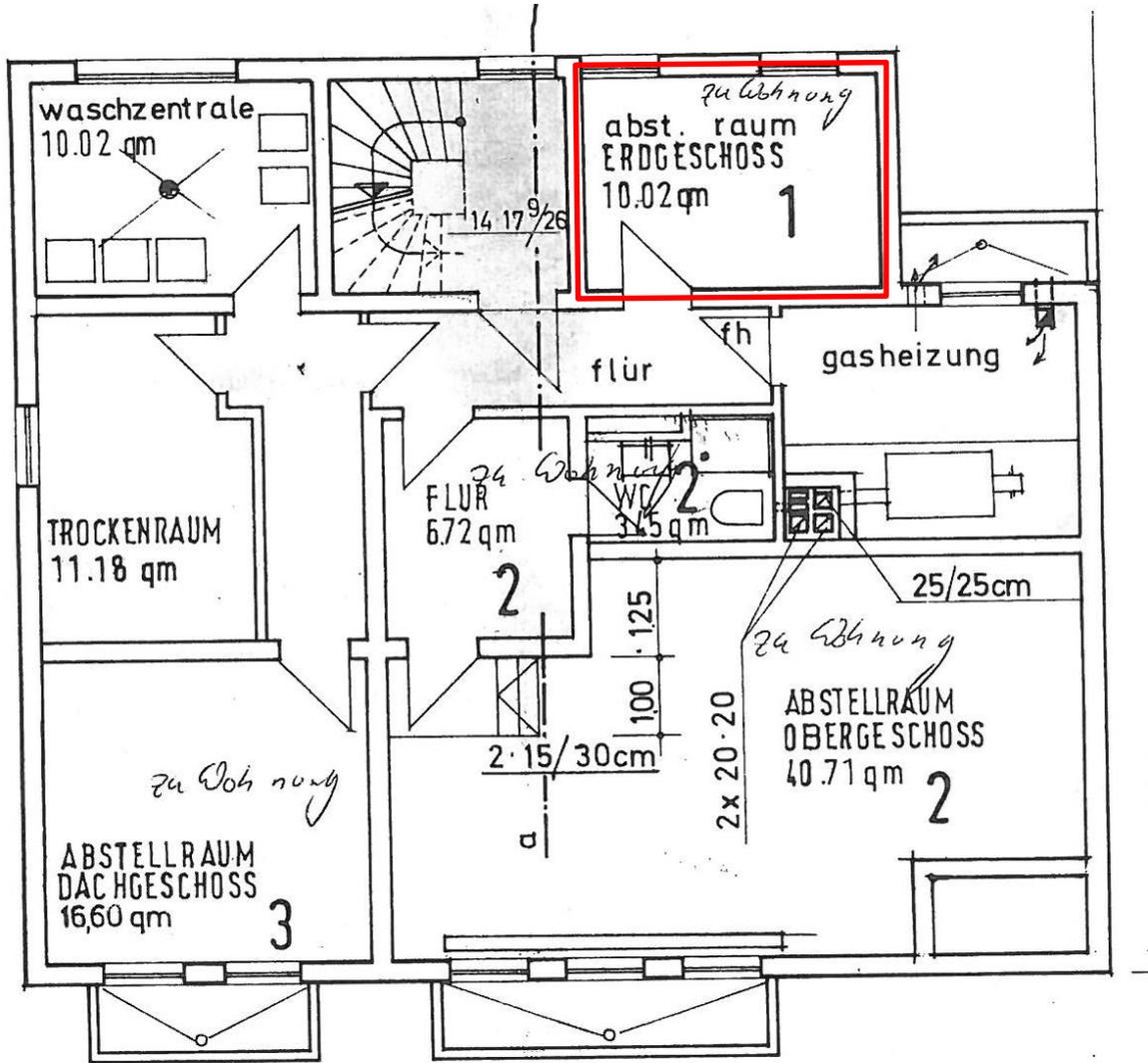
Frankfurt am Main, 21.07.2021

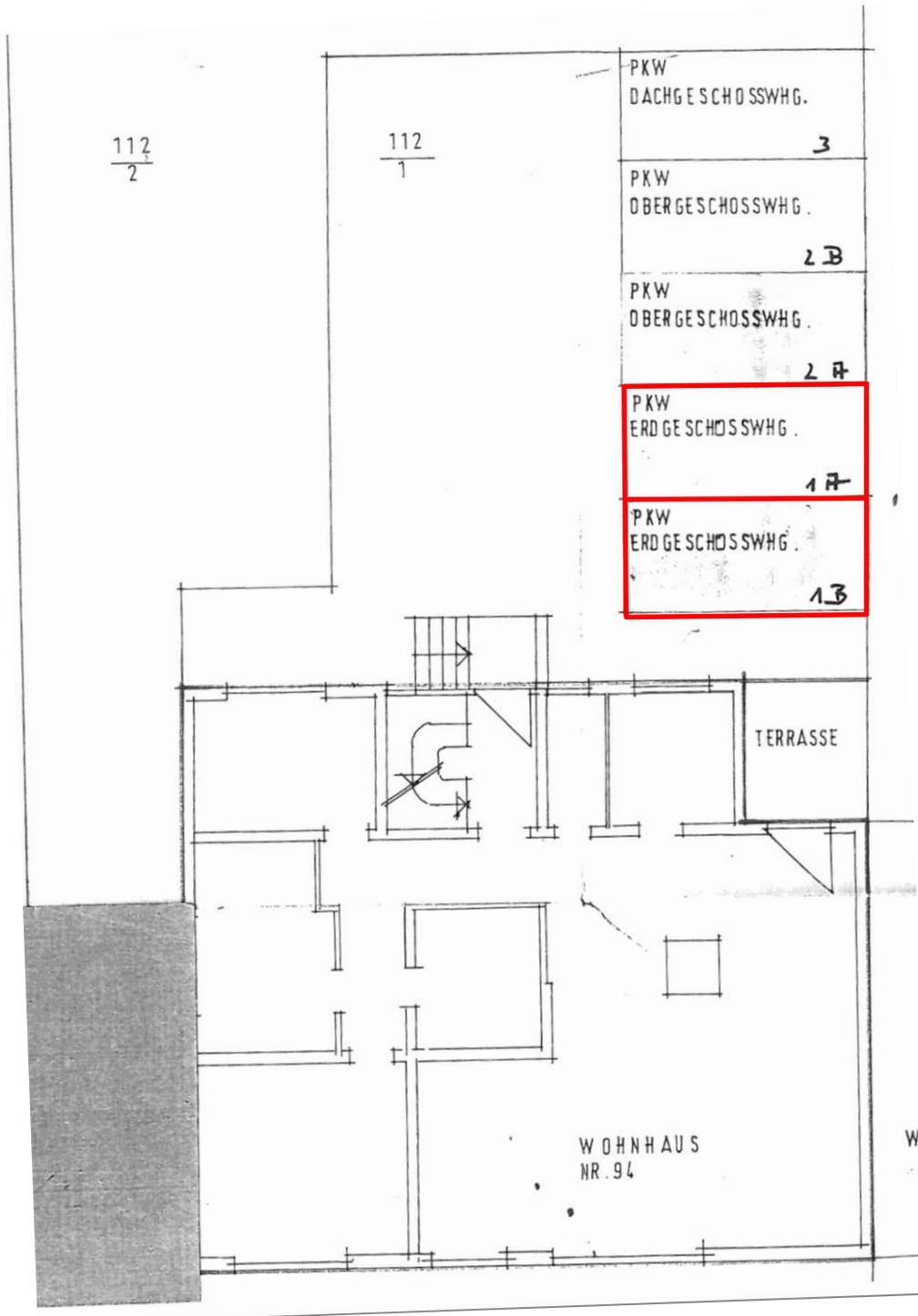


ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Grundrisspläne







PKW-Stellplätze

Fotodokumentation



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht (Zugang/Zufahrt über Flurstück 112/2)



Rückansicht



Rückansicht



Innenhof mit PKW-Stellplätzen und Nachbargebäude