

# HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



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

## WERTGUTACHTEN

[anonymisierte Ausfertigung]

**BIS**

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

<b>Auftrag</b>	Nr. 245521
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt
<b>Geschäftszeichen Amtsgericht</b>	842 K 8/20
<b>Zweck</b>	Zwangsversteigerung
<b>Objektart</b>	Unbebautes Grundstück (Weg)
<b>Adresse</b>	Taunusstraße o. Nr. (Flur 4, Flurstück 112/2) 65835 Liederbach am Taunus
<b>Wertermittlungstichtag</b>	10.05.2021
<b>Qualitätsstichtag</b>	10.05.2021
<b>Datum der Ortsbesichtigung</b>	10.05.2021

---

<b>Bodenwert</b>	25.000 €
<b>Markt-/Verkehrswert</b>	<b>25.000 €</b>

---

Frankfurt am Main, 21.07.2021



Meisengasse 9  
60313 Frankfurt am Main  
T +49 69 788.088.070  
F +49 69 788.088.077  
E [mail@wertermittlung.de](mailto:mail@wertermittlung.de)  
I [wertermittlung.de](http://wertermittlung.de)

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

ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

St.Nr. 012 821 42582  
USt-IdNr. DE220747089

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeines**

### **2. Grundstück**

- 2.1 Grundstück, Rechte und Belastungen
- 2.2 Standort
- 2.3 Weitere Grundstücksangaben
- 2.4 Bauleitplanung
- 2.5 Wertung

### **3. Wertermittlung**

- 3.1 Bodenwert

### **4. Markt-/Verkehrswert**

### **5. Besondere Bemerkungen**

**Anlage 1** Fotodokumentation

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

## 1. Allgemeines

### Auftrag

Beauftragt am 13.04.2021 durch das Amtsgericht Frankfurt, Immobilizarzwangsvollstreckung.

### Gegenstand des Auftrags

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes beauftragt. Die Bewertung erfolgt entsprechend § 194 BauGB. Für die Zwangsversteigerung wird vom nicht vermieteten / verpachteten Zustand ausgegangen.

### 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.

Die Besichtigung erfolgte in dem für die Wertermittlung erforderlichen Umfang.

### Vom Amtsgericht überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 27.02.2020 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 27.02.2020

### Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Einsicht in die Grundakte (soweit ausgehändigt) beim Amtsgericht am 17.05.2021  
- Teilungserklärung vom 06.02.1981 / 26.03.1981
- E-Mail Main-Taunus-Kreis, Amt für Bauen und Umwelt, bezüglich Baulasten vom 12.07.2021
- Onlineabfrage Hessisches Naturschutzinformationssystem
- Onlineabfrage Regionaler Flächennutzungsplan 2010 mit Planungsstand 31.12.2020
- Onlineabfrage Planungsrecht Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Onlineabfrage Bodenrichtwerte
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer
- Vergleichspreise zu erfolgten Verkäufen
- Auswertung anderer Marktwertgutachten
- Allgemeine Marktrecherche

### Voraussetzungen

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

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht. Es wird unterstellt, dass sämtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren, etc. am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

## 2. Grundstück

### 2.1 Grundstück, Rechte und Belastungen

Amtsgericht Frankfurt Außenstelle Höchst  
Grundbuch von Niederhofheim

Blatt	Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1320	2	4	112/2	Weg	Taunusstraße	87 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>						<b>87 m<sup>2</sup></b>

#### Eigentümer

- lfd. Nr. 3 [anonymisiert] - zu 24/100
- lfd. Nr. 4.1 [anonymisiert] - zu 19/100
- lfd. Nr. 4.2 [anonymisiert] - zu 19/100
- lfd. Nr. 5 [anonymisiert] - zu 38/100

#### Rechte

Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

#### Belastungen / Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 112/3; gemäß Bewilligungen vom 10.07.1975 und 21.10.1975
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit als Versorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4, Flurstück 112/3; gemäß Bewilligung vom 10.07.1975
- lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ein Energieversorgungserdkabel und einen Holzmast für die Main-Kraftwerke Aktiengesellschaft, Frankfurt; gemäß Bewilligung vom 27.09.1976
- lfd. Nr. 11: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 27.02.2020

Die Bewilligungstexte lagen allesamt nicht vor und waren auch nicht erhältlich.

Das aus den beiden Grunddienstbarkeiten begünstigte Flurstück 112/3 (Grundstück Taunusstraße 94a) liegt rückwärtig in zweiter Reihe zur öffentlichen Straße und ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das eingetragene Wege- und Versorgungsleitungsrecht stellt die Erschließung des Hinterliegergrundstücks sicher; der Umstand wird in der Wertermittlung beachtet.

Der Verlauf des Energieversorgungskabels ist nicht bekannt, ein Holzmast war nicht augenfällig. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit dürfte die Energieversorgung des Bewertungsgrundstücks und / oder umliegender Grundstücke sicherstellen. Es besteht kein wesentlicher wertbeeinflussender Umstand.

Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Markt-/Verkehrswert nicht.

#### Anmerkungen

Das benachbarte Flurstück 112/1 (Grundstück Taunusstraße 94) ist mit einem nach WEG geteilten Mehrfamilienwohnhaus und offenen PKW-Stellplätzen bebaut. Die Ortsbesichtigung ergab, dass die Zuwegung zum Wohngebäude aufgrund des rückwärtig hergestellten Hauseingangs und die Zufahrt zu den Stellplätzen ausschließlich über das zu bewertende Grundstück erfolgt. Ebenso ragen vom Nachbargrundstück Lichtschächte auf das Bewertungsgrundstück. Eine dingliche Sicherung (und damit eine Belastung des zu bewertenden Grundstücks) ist nicht bekannt.

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 Nachbargrundstücks Flurstück 112/1 nach WEG offenbar versäumt hat, das zu bewertende Flurstück 112/2 mit einzubeziehen oder sich ein (Wege-)Recht zu sichern. Im Grundbuchblatt 1320 des Bewertungsgrundstücks war das Nachbarflurstück einst als separates Grundstück geführt.

Aus einer weiteren Wertermittlung (Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Frankfurt, Aktenzeichen 842 K 7/20) ist bekannt, dass es sich bei den Wohnungseigentümern des Nachbargrundstücks (derzeit) offenbar um die selben Eigentümer handelt, die hier in Bruchteilsgemeinschaft zueinander stehen. 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 Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks als auch der WEG absehbar eine Vereinigung der beiden Grundstücke oder die Gewährung von entsprechenden Rechten erforderlich werden. Die gegebene rechtliche Situation wird nachfolgend beachtet, wobei im Zweifel auch ein auf dem Bewertungsgrundstück lastendes Notwegerecht 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 das Grundstück 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 länglich geschnitten; in der Tiefe weitet es sich auf. Die Straßenfront zur Taunusstraße beträgt ca. 3 m und die maximale Tiefe ca. 22 m. Die Geländeoberfläche ist etwa eben.

### **2.4 Nutzung und Vermietungssituation**

#### **Nutzung / Beschaffenheit**

Das Grundstück ist unbebaut. Es ist mit Verbundsteinen gepflastert und nicht eingefriedet. Wie in Ziffer 2.1 dargestellt wird es als Zuwegung und Zufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Taunusstraße 94a (Flurstück 112/3) und dem östlich angrenzenden Grundstück Taunusstraße 94 (Flurstück 112/1) genutzt. Zudem ragen vom letztgenannten Grundstück auch Lichtschächte auf das Bewertungsgrundstück.

#### **Vermietung / Verpachtung**

Angaben zu etwaigen Vermietungen / Verpachtungen liegen nicht vor.

## 2.5 Wertung

Die Qualität des Grundstücks ist grundsätzlich als Bauland einzustufen, da

- es sich um ein Wohnbaugrundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt
- das Grundstück erschlossen ist und
- eine Arrondierung mit umliegenden Grundstücken denkbar ist.

Einschränkungen bestehen jedoch, da das Grundstück

- hinsichtlich der Größe und dem Zuschnitt nicht separat bebaubar ist
- vollumfänglich mit einem Wege- und einem Versorgungsleitungsrecht für das Hinterliegergrundstück Taunusstraße 94a belastet ist und
- zur Erschließung des Grundstücks / der baulichen Anlagen Taunusstraße 94 erforderlich ist.

Die Verkäuflichkeit ist grundsätzlich gegeben. Interesse dürfte insbesondere die WEG des Grundstücks Taunusstraße 94 haben, die bei einer Vereinigung mit dem eigenen Grundstück eine klare Rechtssituation schaffen könnte.

### 3. Wertermittlung

#### Vorbemerkung aufgrund der COVID-19-Pandemie

Im Zuge des sich weiter ausbreitenden Coronavirus kam es Anfang März 2020 zu einer globalen Pandemie. Zum Wertermittlungstichtag 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.

#### 3.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2020 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 560 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen ohne weitere Definition ausgewiesen. Lediglich die Fläche des Richtwertgrundstücks ist mit 450 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für gemischte Bauflächen (Größe Richtwertgrundstück 450 m<sup>2</sup>) 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 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für Wohnbaufläche (Größe Richtwertgrundstück 450 m<sup>2</sup>) festgestellt worden. Um den alten Ortskern hat der Gutachterausschuss dann gleichlautend 610 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für gemischte Bauflächen (Größe Richtwertgrundstück 480 m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Offenbar wurden seitens des Gutachterausschusses für Liederbach Einheitswerte gebildet, vor allem ohne Beachtung der baulichen Ausnutzung (Hochhäuser, Ortskern, Wohngebiete). Der Richtwert kann bereits daher nicht herangezogen werden; der Wert eines (frei bebaubaren) Wohnbaugrundstücks wäre höher einzustufen.

Wie in Ziffer 2.5 dargelegt handelt es sich grundsätzlich um Bauland, wobei das Grundstück nicht separat bebaubar ist und eher im Zusammenhang mit den umliegenden Grundstücken, insbesondere dem Grundstück Taunusstraße 94, steht.

Für solche Transaktionen liegen keine (auswertbaren) Vergleichspreise vor. Die Preisbildung erfolgt hier zumeist durch intensive Verhandlungen der Parteien, insbesondere wenn kein Verkaufs- oder Ankaufsdruck besteht. Aus vergleichbaren Fällen ist allerdings bekannt, dass die Parteien mangels anderer Datengrundlage oftmals den Bodenrichtwert als Ausgangsgröße heranziehen. Dies erscheint auch hier sachgerecht, so dass ungeachtet einer etwaigen baulichen Ausnutzungskennziffer zunächst von den 560 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ausgegangen wird.

Das Grundstück ist jedoch mit einem umfassenden Wege- und Versorgungsleitungsrecht für das Hinterliegergrundstück Taunusstraße 94a belastet, hinzu kommt bei einem Verkauf an Dritte der Umstand, dass die Erschließung des Grundstücks / der baulichen Anlagen Taunusstraße 94 hierüber erfolgt, auch wenn dies nicht dinglich gesichert ist. Für die bestehenden Einschränkungen erfolgt ein Abschlag, der frei geschätzt mit 50% des Ausgangswerts bemessen wird.

Der Bodenwert wird daher mit 280 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eingeschätzt, wobei neben der Lage auch die aktuelle Marktsituation mit den steigenden Preisen berücksichtigt ist. Bei einem Nachbarschaftsverkauf dürften damit die Interessen beider Seiten ausgewogen berücksichtigt sein und bei einem Verkauf an Dritte, zum Beispiel zu Spekulationszwecken, ist der Abschlag vom Richtwert für die bestehenden Einschränkungen angemessen.

<b>Grundstücksgröße</b>	<b>87 m<sup>2</sup></b>		
davon			
Bauland	87 m <sup>2</sup>	x	280,00 €/m <sup>2</sup>
			24.360 €
Zu-/Abschlag zur Rundung			<u>640 €</u>
<b>Bodenwert</b>			<b>25.000 €</b>

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminationen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden. Bodengutachten über Gründungs- und Grundwasserverhältnisse liegen nicht vor.

#### 4. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert des unbebauten Grundstücks ist aus dem Bodenwert zu ermitteln. Aus Ziffer 3.1 werden daher angesetzt:

25.000 €

Die in Ziffer 2.1 beschriebenen Einschränkungen sind beim Ansatz des Bodenwerts bereits beachtet, so dass keine weiteren Abschläge zu bilden sind.

0 €

Zu-/Abschlag zur Rundung

0 €

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

**25.000 €**

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

#### Plausibilitätskontrollen:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht

**287,36 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche

## 5. Besondere Bemerkungen

### Mieter / Pächter

Angaben zu etwaigen Vermietungen / Verpachtungen liegen nicht vor.

### Zubehör

Nicht festgestellt.

### Baugenehmigung

Die Bauakte wurde nicht eingesehen.

### 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, 21.07.2021



ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

## Fotodokumentation



Ansicht Süd - Straßenansicht



Ansicht Nord



Ansicht Nord



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd