

Auftrag Nr. 19.357/21

An das
Amtsgericht
Postfach

60256 Frankfurt am Main

Königstein / Ts., den 12.04.2021
db/kh

**Aktenzeichen 844 K 6/21
Zwangsversteigerungsverfahren**

**betreffend die Liegenschaft
65760 Eschborn, Bremer Straße 17-33 „Wohnhochhaus nach § 8 WEG geteilt“**

**Hier: Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten
Wohnung im 3. Obergeschoss (rechts) und dem Kellerraum Nr. 38**

Bezug:

Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main
vom 02.03.2021 sowie Auftrag vom 01.03.2021.

Besichtigungs- und Qualitätsstichtag:

06. April 2021



Westansicht „Bremer Straße 17-33“ mit Eingang

Bewertungsgrundlagen:	Grundbuch mit Ausdruck vom 03.02.2021 Liegenschaftskataster im Maßstab 1:500 Bebauungsplan Nr. 41-167 vom 08.09.1976 Auszug aus dem Bodenrichtwertinformationssystem BORIS Hessen, Stand 01.01.2020 Teilungserklärung vom 19.10.1979 mit Nr. 1585/1979 der Urkundenrolle, Abgeschlossenheitsbescheinigung sowie Aufteilungspläne für Keller, Erd- und Regelgeschoss, M.:1:100 Schriftliche Mitteilungen der WEG-Verwaltung Fachliteratur Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, 9. Auflage 2020 Sachwertrichtlinie SW-RL mit NHK 2010 Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für den Bereich Maintaunuskreis Baupreisindex für November 2020, Fachserie 4 Wohnungsmarktbericht 2020/2021 der Frankfurter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung
Bedingungen dieser Wertermittlung:	Der Wertermittlung liegen Verhältnisse des Grundstücksmarktes sowie der Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag zu Grunde. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich nach den vorgelegten Unterlagen und auf Grund der Ortsbesichtigung. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine Bodenuntersuchungen bzw. Bauteilöffnungen durchgeführt. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen, wie z.B. der Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sowie der Elektroinstallationen sind zum Ortstermin nicht erfolgt.
Definition des Verkehrswertes:	<u>BauGB § 194:</u> Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des derzeitigen Verkehrs- bzw. Marktwertes

betreffend die Liegenschaft

65760 Eschborn, Bremer Straße 17-33 „Wohnhochhaus nach § 8 WEG geteilt“

**Hier: Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten
Wohnung im 3. Obergeschoss (rechts) und dem Kellerraum Nr. 38**

Amtliche Bezeichnungen:	Amtsgericht Frankfurt, Außenstelle Höchst Wohnungsgrundbuch von Eschborn, Blatt 3876 <u>Lfd. Nr. 2/zu1:</u> Flur 5, Flurstück 388/1 Liegenschaftsbuch 1732 <u>Lfd. Nr. 3/zu1:</u> Die Teilungserklärung ist geändert												
Grundstücksgröße:	11.950 m ²												
Miteigentumsanteil:	283/100.000												
Wertermittlungsstichtag	06. April 2021												
Bundes-Bauindex:	Laut Statistischem Bundesamt Wiesbaden November 2020 = 115,6 (Basis 2010 = 100) Umrechnung auf NHK mit Basis 2010 → 90,6.												
Die Werte betragen:	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Sachwert:</td> <td style="width: 10%;">EUR</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">144.500,00</td> </tr> <tr> <td>Ertragswert:</td> <td>EUR</td> <td style="text-align: right;">157.700,00</td> </tr> <tr> <td>Vergleichswert:</td> <td>EUR</td> <td style="text-align: right;">157.700,00</td> </tr> <tr> <td>Verkehrswert:</td> <td>EUR</td> <td style="text-align: right;">158.000,00</td> </tr> </table>	Sachwert:	EUR	144.500,00	Ertragswert:	EUR	157.700,00	Vergleichswert:	EUR	157.700,00	Verkehrswert:	EUR	158.000,00
Sachwert:	EUR	144.500,00											
Ertragswert:	EUR	157.700,00											
Vergleichswert:	EUR	157.700,00											
Verkehrswert:	EUR	158.000,00											

Königstein/Ts., den 12.04.2021
db/kh

A. Beschreibung des Grundstücks:

Standort-Makrolage:

Die Stadt *Eschborn/Ts.* ist eine rund 21.600 Einwohner zählende Stadt, die am östlichen Rand des Main-Taunus-Kreises und in direkter Nachbarschaft zur Kernstadt Frankfurt liegt. Einerseits ist Eschborn ein modernes Büro- und Handelszentrum innerhalb des Wirtschaftsdreiecks Rhein Main/Taunus mit der höchsten Zahl an Arbeitsplätzen im Kreis, andererseits ist Eschborn eine Stadt im Grünen mit ländlichem Charakter und attraktiver Wohnqualität. Das rasche Wirtschaftswachstum im Rhein-Main-Gebiet, die knapper werdenden Grundstücke in Frankfurt a.M. sowie die äußerst günstige geographische Lage der Stadt ziehen seit Anfang der 60iger Jahre zahlreiche Unternehmen nach Eschborn. Auch der günstige Gewerbesteuerhebesatz von 330% begünstigt das Wirtschaftswachstum und den Zuzug internationaler Unternehmen nach Eschborn.

Die Bedeutung der Wirtschaft für die Stadt spiegelt sich auch am Gewerbesteueranteil der gesamten Steuereinnahmen wider. Das Kaufkraftpotential der ansässigen Bevölkerung beträgt 30.967 EUR/Kopf, 130,3 % (BRD = 100%). Parallel zu der gewerblichen Entwicklung wuchs die Einwohnerzahl der Stadt um ein Vielfaches. Es entstanden u.a. neue Wohngebiete, Schulen, Sportanlagen, Kindergärten, Spielplätze, Grünanlagen und alle sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen. Ein vielfältiges Angebot von über 80 Vereinen bietet Eschborner Bürgern in ihrer Freizeit Ausgleich und ein hohes kulturelles Angebot.

Standort-Mikrolage:

Das hier zu bewertende Grundstück befindet sich im Süden von Eschborn unmittelbar an dem Kreuzungspunkt der Südumgebung L 3005 und L 3006 in einem allgemeinen Wohngebiet. In der Umgebung besteht offene Bauweise von freistehenden 7- bis 24-geschossigen Apartmentwohnhäusern. Unmittelbar im Osten des Grundstücks grenzt die „Kindertagesstätte Bremer Str.“ an. Im Norden liegt ein großer Kinderspielplatz.

Verkehrsmittel und Entfernungen:

Die nächsten Autobahnanschlüsse A 66 Wiesbaden - Frankfurt bzw. die A 5 Hannover-Frankfurt-Basel sind ca. 1,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Im öffentlichen Nahverkehr ist mit zwei S-Bahnlinien (S3/S4 mit 3 Haltepunkten) ebenfalls eine schnelle, direkte Verbindung nach Frankfurt am Main oder bis nach Darmstadt möglich.

Bushaltestelle Hamburger Straße = 200 m
 S-Bahn-Station Eschborn-Süd = 1,4 km
 Rathausplatz Eschborn = 1,6 km
 A66, AS Eschborn = 1,9 km
 A5, AS Nordwestkreuz Frankfurt = 3,4 km
 Flughafen Frankfurt Rhein Main = 16 km

Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Infrastruktureinrichtungen aller Art, Kindertagesstätten sowie diverse Schulen sind in Eschborn vorhanden.

Wirtschaftsstrukturdaten:

Basisdaten der Stadt Eschborn:

* Einwohner per 31.12.2020 = 21.609

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte:

* Stand per 31.12.2020 = 39.233

* Entwicklung 2017-2018 = + 8,01 %

Gfk-Kaufkraftdaten 2020 (Basis = 100):

* Kaufkraftkennziffer = 130,3 %

* Kaufkraft pro Einwohner = 30.967

* Einzelhandelszentralität = 194,6 %

Realsteuerhebesätze 2021:

* Grundsteuer A = 170,0 %

* Grundsteuer B = 140,0 %

* Gewerbesteuer = 330,0 %

Erschließungszustand:

Die anliegende öffentliche *Bremer Straße* ist einschließlich beidseitigen Bürgersteigen endgültig ausgebaut. Die Zuwegung erfolgt über die Bremer Straße, die als Sackgasse am Grundstück endet, sowie ferner über einen Fußweg von der Südumgehung. Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Kanal sowie Breitbandkabel der

Telekom sind vorhanden. Die Erschließungskosten sind entrichtet. Der Bodenrichtwert wird erschließungskostenbeitragsfrei (ebf.) angesetzt.

Besondere Merkmale:

Grundstückszuschnitt insgesamt unregelmäßig. Die Bremer Straße endet am Grundstück. An der westlichen Grundstücksgrenze liegt die Trasse der verkehrlich stark frequentierten L 3006 sowie an der südlichen Grundstücksgrenze die L 3005. Lage zur Straßenhöhe nahezu eben mit gleichmäßiger Topographie, ferner Garagengebäude.

Bodenverhältnisse:

Bei der Wertermittlung wird von mir normal gewachsener und tragfähiger Baugrund nach DIN 1054 sowie Altlastenfreiheit unterstellt.

Baurechtliche Situation:

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft des Stadtplanungsamtes Eschborn im Geltungsbereich des seit 08.09.1976 rechtsverbindlichen „**Bebauungsplanes Nr. 41-167**“ mit den folgenden Festsetzungen über Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung:

- **WA** = Allgemeines Wohngebiet
- **g** = geschlossene Bauweise
- **GRZ 0,4** = zulässige Grundflächenzahl
- **GFZ 1,2** = zulässige Geschossflächenzahl
- **XXIV** = Anzahl der Vollgeschosse

Grundbuchliche Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abteilung 844, 844 K 6/21; eingetragen am 08.03.2021).

B. Beschreibung der Baulichkeiten:

Freistehendes 24-geschossiges unterkellertes Wohnhochhaus als Eigentumswohnanlage mit 222 Einheiten nach § 8 WEG geteilt mit einem Penthousegeschoss und 1-geschossigem Eingangstrakt mit Laden; ferner Garagengebäude mit Parkdecks

Hier: Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichneten Wohnung im 3. Obergeschoss (rechts) und dem Kellerraum Nr. 38

Zu 1.) Eigentumswohnung

Baujahr: 1973

Bauliche Verbesserungen: 1978 Gebäudefertigstellung nach Leerstand
1993 Modernisierung der Aufzugsanlagen
1994 Erneuerung der Türsprechanlage
1995 Dachsanierung durchgeführt
2008 Aufstellung einer Richtfunkantenne
2010 Erneuerung der Heizungsanlage
2013 Fassaden- und Balkonsanierung
2019 Erneuerung der Druckerhöhungsanlage

Einteilung im Kellergeschoss: Gemeinschaftseigentum:

- Fahrradräume
- Waschküche
- Kellerräume (Holzverschläge)
- Haustechnikräume

Einteilung im 3. OG, rechts:

2- Zimmerwohnung „SE Nr. 38“:

- | | |
|-----------------|----------------------|
| • Diele | 3,60 m ² |
| • Abstellraum | 0,81 m ² |
| • Badezimmer | 5,12 m ² |
| • Küche | 7,18 m ² |
| • Wohnzimmer | 22,48 m ² |
| • Schlafzimmer | 13,53 m ² |
| • Loggia (zu ½) | 3,78 m ² |

Grundrisslösung:

Das nach § 8 WEG geteilte, freistehende Wohnhochhaus verfügt von EG, 1. OG bis 25. OG über insgesamt 222 Einheiten. Die Regelgeschosse

mit 9 Wohnungen je Geschossebene erstrecken sich zwischen 2. OG und 24. OG. Der Hauseingangsbereich mit Eingangshalle befindet sich an der Nordostseite. Die vertikale Erschließung erfolgt über 2 Treppenhäuser sowie dem Kern mit 3 Personenaufzügen und 1 Feuerwehraufzug. In den Geschossen ist ein zweibündiger Grundriss mit einem mittigen Erschließungsflur sowie fünf Wohnungen mit Ausrichtung zur Westseite und vier Wohnungen zur Ostseite realisiert. Die hier zu bewertende 2-Zimmerwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss auf der rechten Seite mit Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume sowie der Loggia zur Ostseite. Alle Räume werden von der Diele aus erschlossen. Das Badezimmer liegt zur Innenseite und wird indirekt belichtet sowie be- und entlüftet. Die offen konzipierte Küche ist mit dem Wohnzimmer verbunden. Gegenüber dem Wohnzimmer liegt der Schlafraum zur Ostseite. Die Loggia nach Osten wird nur über das Wohnzimmer erschlossen. Die Grundrisslösung und Gebäudekonzeption aus den 70er Jahren entspricht den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wohnraum im unteren Preissegment.

Wohnfläche **WF**:

Die Angaben der Teilungserklärung wurden auf Grundlage der vorliegenden Grundrisspläne in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung auf Plausibilität überprüft. Ein Abzug für Putzflächen wurde nicht vorgenommen. Ein örtliches Aufmaß hat zur Ortsbesichtigung nicht stattgefunden:

WF (Sondereigentum Nr. 38 im 3. OG): **ca. 56,50 m²**

Brutto-Grundfläche **BGF**:

56,50 m² x Ø 1,40 = Umrechnungsfaktor
(1 m² Wohnfläche erfordert i.M. 1,40 m² Brutto-Grundfläche)

BGF (Sondereigentum Nr. 38 im 3. OG): **rd. 79,00 m²**

Ansichtsflächen:

Giebelseiten mit Wärmedämmverbundsystem, Fassadenfronten und Brüstungen der Loggien in Fertigteilen, farblich unterschiedlich angelegt.

Rohbauausführung

Massive Bauweise mit Fundamenten sowie Tragkonstruktion in Stahlbeton unter Verwendung von Fertigteilen
Nichttragende Innenwände für die innere Raumaufteilung in Gipsplatten
Geschossdecken in Stahlbeton
Geschosstreppen in Stahlbeton
Letzte Decke zugleich Flachdach mit mehrlagiger bituminöser Eindeckung, Wärmedämmung sowie Kiesschüttung
Innen liegende beheizbare Entwässerung

Innere Ausstattung

Fußböden:

Im Kellergeschoss Abstellräume in Zementverbundestrich mit Fußbodenfarbanstrich
Eingangshalle/Lobby in Natursteinplatten
Treppenhäuser in Stahlbeton (Tritt- und Setzstufen der Fertigteilläufe und Podeste in Ortbeton mit Fußbodenfarbanstrich
Aufzugsvorräume in Kunststeinplatten
Allgemeinflure in PVC- bzw. Linoleumbelag
In der Wohnung Diele, Wohnzimmer und Schlafräum in Laminatparkett, Badezimmer und offene Küche in keramischen Fliesen

Fenster und Türen:

An den Frontseiten nach Westen und Osten Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Fenstern und Türen in silber eloxierter Aluminiumrahmenkonstruktion ohne thermisch getrennte Profile mit Ausfachungen in Isolierverglasung und baujahrestypischen Drehkippschlägen
Technikräume im Kellergeschoss mit Stahlblechtüren, Abstellräume in Holzverschlagen
Sondereigentum mit kunststoffbeschichteten Röhrenspantüren in Stahlumfassungszargen
Eloxierte Türdrückergarnituren

Wand- und Deckenflächen:

Eingangshalle/Lobby mit Briefkastenanlage in Rauputz, weiß mit Farbakzenten angelegt, Aufzugsvorräume im Erdgeschoss mit Granitplatten, in den Obergeschossen mit Allgmeinfluren zur Erschließung in Isoputz mit Anstrich
Aufzugsportalen in Naturstein mit Jura-Marmor

In der Wohnung des Sondereigentums Nr. 38
Diele, sowie Wohn- und Schlafräume mit Raufasertapeten, gestrichen, Badezimmer mit Wandfliesen ringsum, deckenhoch ausgeführt
Küche Fliesenspiegel im Objektbereich
Deckenflächen Raufasertapeten, gestrichen
Allgemeinflure abgehängte Odenwalddämm-Platten, Aufzugsvorräume und Eingangshalle abgehängte Metalldecken mit Alupaneelen

Heizung und Warmwasserversorgung:

Zentrale Warmwasserheizung mit insgesamt drei Heizkesseln sowie Erdgasfeuerung
Heizungsleitungen liegen zwischen Betondecke und dem Estrichbelag, Wärmeabgabe Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen
Dezentrale Warmwasserversorgung durch Elektrodurchlauferhitzer bzw. Elektroboiler

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Einbauliegebadewanne mit Misch- und Brausebatterie, Porzellanhandwaschbecken mit Mischbatterie, Waschmaschinenanschluss
Hänge WC-Anlage mit Wandspülkasten
Insgesamt übliche Objekte und Armaturen

Sonstige Einbauten/Gemeinschaftseigentum:

- * Klingel- Sprech- und Türöffneranlage
- * 4 Personenaufzüge mit Tragkraft 600 kg oder für 8 Personen über 26 Haltestellen, 1 Aufzug als Feuerwehraufzug schaltbar
- * Feuerlöschleitungen, Druckerhöhungsanlage
- * Antennen- und Blitzschutzanlage
- * Notstromaggregat, Generalschließanlage
- * Briefkastenanlage in der Eingangshalle
- * Be- und Entlüftungsanlage für die Innen liegenden Badezimmer und WC-Anlagen
- * Massive Loggien mit Stahlbetonfertigteilen
- * Brandmelde- und Entrauchungsanlage

Regelungen betreffend die EnEV 2014: Bis 2050 will die Bundesregierung einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand in Deutschland umsetzen. Dazu soll in Gebäuden mehr Energie eingespart werden, sei es beim Heizen, Kühlen, Wassererwärmen, Lüften oder Beleuchten. Die

am 1. Mai 2014 in Kraft getretene neue Energieeinsparverordnung (EnEV) verschärft die Regeln für Neubauten ab dem Jahr 2016. Einen Bedarfsausweis braucht man für Wohngebäude < als 5 Wohnungen, für die ein Bauantrag vor dem 1.11. 1977 gestellt wurde. Für alle anderen Bestandsgebäude besteht Wahlfreiheit. Für Neubauten sind seit 2002 Bedarfsausweise vorgeschrieben. Nachfolgend die wichtigsten Regelungen:

Altbauten:

Öl- und Gasheizkessel: Seit 2015 müssen laut der aktuellen Energieeinsparverordnung Öl- und Gasheizkessel, die vor 1985 eingebaut wurden, außer Betrieb genommen werden. Heizungsanlagen, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut wurden, müssen laut der neuen EnEV 2014 spätestens nach 30 Jahren ersetzt werden. Für diese Regelung gibt es allerdings folgende Ausnahmen: Ein- und Zweifamilienhausbesitzer, die zum 1. Februar 2002 in ihrem Haus mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben, sind von der Verpflichtung befreit. Kommt es zum Eigentümerwechsel, muss der neue Hausbesitzer die Austauschpflicht innerhalb von zwei Jahren erfüllen. Niedertemperatur- und Brennwertkessel sind von der Austauschpflicht ausgenommen.

Dämmung: Oberste Geschossdecken, die nicht die Anforderungen an den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen spätestens bis Ende 2015 gedämmt sein. Darunter fallen Decken beheizter Räume, die unmittelbar an ein nicht beheiztes Dachgeschoss angrenzen. Es reicht jedoch auch aus, wenn das darüber liegende Dach gedämmt ist oder den Anforderungen des Mindestwärmeschutzes entspricht. Ausnahmen gelten, wenn die Hausbesitzer zum 01.02.2002 in ihrem Haus mindestens eine Wohnung selbst genutzt haben.

Energieausweis

Immobilienverkauf: Verkäufer und Vermieter müssen den Energieausweis künftig bereits bei der Besichtigung vorlegen. Kommt es in der Folge zum Vertragsabschluss, muss der Ausweis an den Käufer/Mieter übergeben werden.

Energieeffizienzklassen: Der neue Energieausweis weist jedem Gebäude künftig eine genaue Energieeffizienzklasse zu. Dabei stellt die Klasse **A+** den niedrigsten Energiebedarf dar und damit den besten Wert. Ein sehr hoher Energiebedarf wird hingegen mit dem Buchstaben **H** gekennzeichnet. Der bisherige Hinweis, eine Farbskala, die die Effizienz von grün bis rot darstellt, bleibt ebenfalls erhalten.

Der Energieausweis liegt mir nicht vor und kann über die WEG-Hausverwaltung bezogen werden.

Zu 2.) Außenanlagen:

Gehwege Betonverbundpflaster, Feuerwehrzufahrt mit Rasengittersteinen
PKW-Abstellplätze Betonverbundpflaster
Straßeneinfriedung in Rasenbordsteinen, teilweise Jägerzaun oder lebende Hecke
Lärmschutzwall mit Baumaufwuchs
Gärtnerische Anlagen, Rasenfläche
Grillplatz, diverse Sitzplätze
Mülltonn-/*enstellplatz, Fahrradstellplatz
Außenbeleuchtungen, Laternenmasten
Leitungen außerhalb Gebäude und Anschlüsse

*Nach mir erteilten Auskünften durch die WEG-Verwaltung und Wirtschaftsplan beträgt das **Wohngeld** aktuell **monatlich EUR 344,00**.*

*Die Instandhaltungsrücklage beträgt mit Stand per 09.03.21 nach den mir erteilten Auskünften für die Wohnanlage **EUR 611.591,57** und anteilig für SE Nr. 38 **EUR 1.960,15**. Die „projektierten“ Maßnahmen können nicht vollumfänglich aus der vorh. Instandhaltungsrücklage finanziert werden.*

Nutzung zu 1.) und 2.):

*Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 38 ist nach mir erteilten Auskünften zu einem Mietzins iHv. **monatlich EUR 850,00 (warm)** vermietet. Der Mietvertrag in Schriftform lag mir nicht vor.*

Bauzustand zu 1.) und 2.):

Infolge der bisher durchgeführten Maßnahmen sowohl für das Sondereigentum als auch das Gemeinschaftseigentum besteht ein insgesamt solides und gepflegtes Bauerscheinungsbild mit einer Kernbausubstanz des Baujahres von 1973. Soweit visuell von außen erkennbar sind keine konstruktiven Mängel oder Schäden feststellbar. Die Fassade wurde in 2013 saniert. Aktuell ist eine Dachsanierung in Planung (ca. 500 TEUR). Des Weiteren ist aus Brandschutzgründen eine Erneuerung der Entrauchungsanlage inklusive der Brandmeldeanlage (Kosten ca. 905 TEUR) erforderlich. Mittelfristig steht die Sanierung bzw. Erneuerung der ursprünglichen Steigleitungen sowie der Stromverteileranlagen in den Etagen an. Auf Grund der hohen Investitionskosten dieser projektierten und teilweise vordringlichen Maßnahmen wie die Brandschutzertüchtigung müssen potentielle Erwerber gegebenenfalls mit Sonderumlagen rechnen! Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 38 im 3. Obergeschoss bedarf bei einem Nutzer- bzw. Mieterwechsel einer grundlegenden Renovierung. Ebenfalls stehen ein Austausch der Laminatparkett-Beläge an.

Restnutzungsdauer zu 1.) bis 2.):

Die übliche Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern liegt nach Sachwertrichtlinie im Mittel bei Ø 70 Jahren (+/- 10 Jahre). In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine Eigentumswohnanlage aus dem Jahr 1973 mit solider Bausubstanz, so dass der Ansatz einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren gerechtfertigt ist. Infolge der bislang durchgeführten baulichen Verbesserungen und Modernisierungen wird das *fiktive* Baujahr mit 1986 (1973 + 13 J.) angesetzt. Kalkulatorisch ergeben sich somit bei üblicher Gesamtnutzungsdauer von Ø 70 Jahren und **fiktivem Alter von 35 Jahren** zum Stichtag.

C. SCHÄTZUNG DER WERTE:**I. SACHWERT:****Grundstück:** → einschließlich Erschließungskosten (ebf.)

11.950 m ² x Ø EUR 750,00/m ² x 1,05 =	EUR	9.410.600,00	
hiervon anteilig: 283/100.000	=		EUR 26.600,00

Bemerkung:

Der Richtwert des Gutachterausschusses für den Bereich des Main-Taunus-Kreises beträgt per 01.01.2020 für diese Wohnlage von Eschborn in der Richtwertzone Nr. 7 *EUR 750,00/m²* (ebf.). Ein Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Beschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung, insbesondere Grundstückstiefe, bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Nach § 196 BauGB werden die Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Das allgemeine Wohngebiet liegt innerhalb einer Bodenrichtwertzone mit gebietstypischer Nutzung für überwiegend Mehrfamilienhäuser. Da es sich um ein Grundstück mit Altbebauung einer Eigentumswohnanlage handelt und einer guten baulichen Ausnutzung (WGFZ ~ 2,50) im Verhältnis zur Grundstücksgröße besteht, wird der Richtwert der Bodenwertermittlung als Ausgangsbasis zu Grunde gelegt. Zur Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung halte ich einen Zuschlag iHv. + 5,0% für marktgerecht.

Baulichkeiten: Mit angemessenen Herstellungskosten in Anlehnung an Normalherstellungskosten 2010

- * *Mehrfamilienhaus (> 20 WE), Typ 4.2*
- * *Ausstattungsstandard **Standardstufe 3***
- * *Bauart Wohnhochhaus → **Korrekturfaktor 1,10***
- * *fiktives Baujahr 1986 (1973 + 13) → **Alter = 35 Jahre***
- * *Bauindex November 2020 = **115,6** (Basis 2010 = 100)*

NHK 2010: → Angemessene Herstellungskosten pro m² BGF* *MHF: EUR 755,00/m² x 1,10 x [115,6/90,6] = **EUR 1.060,00/m²***

Übertrag: EUR 26.600,00

1.) Bauwert „Sondereigentum Nr. 38“:

79,00 m² BGF x EUR 1.060,00/m² = EUR 83.700,00

Zulagen für Sonstige Einbauten u.
anteiliges Gemeinschaftseigentum
(siehe Seite 10 des GA), psch. 20%:

EUR 16.700,00
EUR 100.400,00

2.) Bauwert der Außenanlagen (5%)

pauschal 5,00 % von EUR 100.400,00: EUR 5.000,00

EUR 105.400,00

abzüglich AFA Abschreibung für Alter
und Zustand, bei 70 Jahren üblicher
Gesamtnutzungsdauer und *fiktivem*
Baujahr 1986 mit Alter von 35 Jahren.
lineare Wertminderung nach SW-RL

50,00 % von EUR 105.400,00: ./ EUR 52.700,00 EUR 52.700,00

VORLÄUFIGER SACHWERT: EUR 79.300,00

A.) Marktanpassung gemäß ImmoWertV. Da
der Gutachterausschuss für den Bereich des
Main-Taunus-Kreises für Mehrfamilienwohnhäuser
keine Sachwertfaktoren abgeleitet hat, wird hilfs-
weise in Anlehnung an den IMB 2020 der Stadt
Ffm. unter 3.9.6 für Mehrfamilienhäuser ermittelten
Sachwertfaktoren mit **Ø 2,00** (+ 100 %) angesetzt.

→ *Marktanpassung + 100 %*: EUR 79.300,00 x 1,00 = EUR 79.300,00

B.) Wertminderung zur Berücksichtigung **besonderer
objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)** für
das zu bewertende Sondereigentum als „Rückstellung“
für die unabweisbaren Revitalisierungsmaßnahmen an
dem Gemeinschaftseigentum sowie der Wohnung Nr. 38.

→ *ca. 56,50 m² Wohnfläche x Ø EUR 250,00/m²* = ./ EUR 14.100,00

SACHWERT (SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG NR. 38 IM 3. OG, RECHTS): EUR 144.500,00

II. ERTRAGSWERT: → Ansatz von marktüblich erzielbaren Mieten für das Sondereigentum Nr. 38 !

Unter Berücksichtigung der hier maßgeblichen Wertkriterien, wie die zentrale Wohnlage in Eschborn, der Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Modernisierungsgrad der Wohnung und dem Bauzustand des Gemeinschaftseigentums, halte ich in Anlehnung an den Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk sowie der mir vom Eigentümer mitgeteilten Vertragsmiete inklusive der Heizkosten, für die zu bewertende 2-Zimmerwohnung einen monatlichen Mietzins (netto-kalt) in Höhe von \emptyset EUR 12,00/m² Wohnfläche nach Renovierung für angemessen und nachhaltig erzielbar.

* SE Nr. 38: ca. 56,50 m² x \emptyset EUR 12,00/m² Wohnfläche = EUR 678,00

Marktüblicher Jahresrohertrag:

EUR 678,00 x 12 = EUR 8.136,00

abzüglich Bewirtschaftungskosten „nach der EW-RL“

* *Instandhaltung* (ca. 56,50 m² WF x EUR 12,00/m²)

* *Verwaltung* (EUR 357,00/Wohneinheit x 1 Wohnung)

* *Mietausfallwagnis* (2,00 % von EUR 8.136,00 JRE)

Summe der kalkulierten BWK rd. 14,72 % des JRE: ./. EUR 1.198,00

Jahresreinertrag:

EUR 6.938,00

abzüglich Bodenertragsanteil:

2,50 % von EUR 26.600,00: ./. EUR 665,00

verbleibender **Gebäudeertragsanteil:**

EUR 6.273,00

wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Barwertfaktor gemäß Anlage 1 zu
§ 20 ImmoWertV bei angemessenem

Liegenschaftszinssatz iHv. 2,50%: 23,145

Wert der baulichen Anlagen:

EUR 6.273,00 x 23,145 = EUR 145.200,00

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale (boG) wie Sachwert Seite 15:**

./. EUR 14.100,00

zuzüglich Bodenwert:

EUR 26.600,00

ERTRAGSWERT (SONDEREIGENTUM AN WOHNUNG NR. 38 IM 3. OG, RECHTS): **EUR 157.700,00**

III. VERGLEICHSWERT

In dem vorliegenden Bewertungsfall wurde ein Antrag auf einen Auszug aus der Kaufpreissammlung mit vordefinierten Selektionskriterien durch den Sachverständigen für insgesamt 10 Kauffälle gestellt. Ebenfalls nehme ich Bezug auf den Immobilienmarktbericht 2020 für den Bereich Main-Taunus-Kreis (Punkt 6.5.1, Seite 81 „Wiederverkauf im Main-Taunus-Kreis, Eigentumswohnungen Baujahr 1950-2016, Durchschnittspreise der letzten 3 Jahre mit 116 Kauffällen, mittlerer KP = 2.727 €/m², Ø 75 m² WF, mittlerer Bodenrichtwert EUR 583,00/m²) sowie den Wohnungsmarktbericht 2020/2021 der Frankfurter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk mit Auswertungen für die Stadt Eschborn.

§ 15 ImmoWertV, Abs. 2 „Ermittlung des Vergleichswerts“:

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn diese mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks hinreichend übereinstimmen.

1.) Ausgangsdaten für die Vergleichsbewertung:

- * Wohnhochhaus mit insgesamt 222 Wohneinheiten
- * Mittlere Wohnlage in Eschborn nahe L 3005 / 3006
- * Baujahr 1973, funktionaler Ausstattungsstandard
- * ca. 56,50 m² Wohnfläche (2 Zimmer), Kellerraum Nr. 38
- * boG = 14,1 TEUR (Innovations- bzw. Sanierungsbedarf)

2.) Analyse der Kaufpreissammlung und Marktberichte:

Mittlerer Kaufpreis/m² WF (Eigentumswohnungen):

Gewichtung durch SV:

a.) Kaufpreissammlung 2017-2020	→ Ø EUR 2.035/m ² WF	- Ansatz zu 10 % -
b.) Kaufpreis 2019, Whg. 32, 3.OG	→ Ø EUR 2.777/m ² WF	- Ansatz zu 40 % -
c.) IMB MTK 2020, 6.2 (Eschborn)	→ Ø EUR 2.727/m ² WF	- Ansatz zu 30 % -
d.) Wohnungsmarktbericht 2020/2021	→ Ø EUR 3.300/m ² WF	- Ansatz zu 20 % -

3.) Ermittlung des Vergleichswertes:

In seinen Grundzügen folgt das Vergleichswertverfahren dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Es entspricht den auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten und Usancen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, sich in dem Marktsegment für

Eigentumswohnungen an den Preisen vergleichbarer Objekte/Wohnungen zu orientieren! In dem vorliegenden Fall erfolgt ein *unmittelbarer Preisvergleich* auf Grundlage des mir vorliegenden Auszuges aus der Kaufpreissammlung sowie ein *mittelbarer Preisvergleich* mit Bezug auf den Immobilienmarktbericht für den Main-Taunus-Kreis 2020 und den durch den Gutachterausschuss jeweils abgeleiteten Vergleichspreisen. Ebenfalls werden die Auswertungen der Frankfurter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk nach Wohnungsmarktbericht 2020/2021 herangezogen. Es erfolgt eine Umrechnung auf die Grundstücksmerkmale des hier zu bewertenden Sondereigentums Nr. 38 nach Aufteilungsplan im 3. OG und auf die allgemeinen Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtags per 09. April 2021.

Der *qualitative Abgleich* der mittleren Vergleichspreise zu Punkt **a.)**, **b.)**, **c.)** und **d.)** auf die Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes erfolgt durch anteilige Gewichtung der mittleren Kaufpreise nach Beurteilung der Aussagekraft durch den Sachverständigen. In der Folge wird ein sogenanntes „*gewogenes arithmetisches Mittel*“ gebildet.

Der mittlere Kaufpreis gemäß Auszug aus der Kaufpreissammlung wird in vorliegendem Fall anteilig zu **10 %**, der Kaufpreis aus dem Jahr 2019 für eine unmittelbar vergleichbare Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss aus der hier gegenständlichen Wohnanlage anteilig zu **40 %**, der mittlere Kaufpreis nach Immobilienmarktbericht 2020 für den Bereich des Main-Taunus-Kreises für Eigentumswohnungen der letzten drei Jahre in Eschborn anteilig zu **30 %** und die Kaufpreisauswertung der Frankfurter Immobilienbörse für den IHK-Bezirk mit dem Wohnungsmarktbericht 2020/2021 anteilig zu **20 %** angesetzt:

Gewogenes arithmetisches Mittel: $EUR\ 2.035,00/m^2 \times 0,10 + EUR\ 2.777,00/m^2 \times 0,4 + EUR\ 2.727,00/m^2 \times 0,3 + EUR\ 3.300/m^2 \times 0,2 = \text{Ø rund EUR } 2.792,00/m^2 \text{ Wohnfläche}$

Für einen *temporären Abgleich* zur Berücksichtigung der eingetreten Preissteigerungen bis zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2021 per 9. April (entsprechende Indexreihen für Wohnungseigentum sind vorhanden), halte ich hier einen Zuschlag in Höhe von ca. **+ 10 %** auf den gewogenen Mittelwert für angemessen. Die „boG“ rechtfertigen einen Abschlag in Höhe von ca. **- 10 %**, so dass sich diese Einflussmerkmale ausgleichen.

SE Nr. 38: $ca. 56,50\ m^2\ WF \times \text{Ø EUR } 2.792,00/m^2 =$ EUR 157.748,00

VERGLEICHSWERT (SE AN WOHNUNG NR. 38 IM 3. OG, RECHTS): **EUR 157.700,00**

IV. VERKEHRSWERT:*Wahl des Wertermittlungsverfahrens in Anlehnung an § 8 ImmoWertV:*

Der Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist in der Regel vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens am erzielbaren Verkaufspreis pro Quadratmeter Wohnfläche abzuleiten. In dem vorliegenden Fall liefert neben dem Vergleichswertverfahren auch das Ertragswertverfahren ein marktkonformes und aussagefähiges Ergebnis. Die Sachwertermittlung dient lediglich zu Orientierungszwecken.

Folgende Wertkriterien kommen zur Berücksichtigung:

- Wohnlage in Eschborn am Kreuzungspunkt von L 3005 und L 3006 (Ø)
- Eigentumswohnanlage (Wohnhochhaus) von 1973 mit 222 Einheiten (Ø)
- Lage, Größe der Wohnung Nr. 38 im 3.OG, rechts mit Loggia nach Osten (Ø)
- Bauzustand, Ausstattung und Modernisierungsgrad der Wohnung Nr. 38 (Ø/-)
- Zustand des Gemeinschaftseigentums mit Innovations-/Sanierungsbedarf (Ø/-)
- Großzügige durchgrünte Außenanlagen mit gemeinschaftlichem Sitz-/Grillplatz (+)
- Das Sondereigentum Nr. 38 ist mit dem Kellerabstellraum 38 verbunden (+)

Unter Berücksichtigung aller Wert bildenden Umstände und der momentanen Situation auf dem Immobilienmarkt für Eigentumswohnungen und der anhaltenden Nachfrage bei begrenztem Angebot, halte ich hier einen Wiederverkaufspreis innerhalb des unteren bis mittleren Preissegmentes in Höhe von **EUR Ø 2.800,00/m² WF** für angemessen und am Immobilienmarkt -auch in Zeiten der anhaltenden COVID-19-Pandemie- für erzielbar.

Das sind für die Wohnung Nr. 38 bei:

ca. 56,5 m² Wohnfläche x Ø EUR 2.800,00/m² = EUR 158.200,00

Rundungsabschlag: ./. EUR 200,00

**VERKEHRSWERT DES SONDEREIGENTUMS AN
DER WOHNUNG NR. 38 IM 3. OG, RECHTS UND
KELLERRAUM NR. 38 NACH AUFTEILUNGSPLAN: EUR 158.000,00**

Königstein / Ts., den 12.04.2021
db/kh

Der Sachverständige: