

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)	
Adresse	Hamburger Straße 36, 65760 Eschborn	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 17/23	
Projektnummer / Stichtag	23050_HAM36	19.01.2024
Verkehrswert	<u>300.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 21 Anlagen mit insgesamt 9
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	19.01.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Hamburger Straße 36-38, 65760 Eschborn
Bewertungsgegenstand	16,937/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit 46 bezeichneten Wohnung im 7. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 50 (Blatt 1856)
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Eschborn, Gemarkung Eschborn, Flur 5, Flurstück 368/3; 6.400 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr (Schlussabnahme laut Bauakte)	1970
Modernisierungszustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein gültiger Energieausweis vorliegend
Wohnfläche (laut Aufteilungsplan)	Rd. 108,00 m ²
Hausgeld	Nicht bekannt
Derzeitige Nutzung	Vermietet
Werte (vorbehaltlich Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	3,9	20,4	304.236,00 €	0,00 €	304.000,00 €	-4.000,00 €	300.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	11
2.6.3	Bauordnungsrecht	12
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.3.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (laut Teilungserklärung)	18
3.3.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.3.5	Fenster und Türen.....	18
3.3.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	18
3.3.7	Energetische Eigenschaften	19
3.3.8	Zubehör	19
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	19
3.4	Außenanlagen	20
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 46.....	22
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	22
3.7.2	Wohnfläche	22
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.7.4	Fenster und Türen.....	23
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	24
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	24
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	24
4	Marktsituation	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
5.1	Grundstücksdaten.....	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Vergleichswertermittlung	29
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29



5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	31
5.3.4	Vergleichswert	38
5.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	39
5.5	Verkehrswert.....	40
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	43
7	Anlagen.....	44
7.1	Bauzeichnungen	44
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	44
7.1.2	Grundriss 7. Obergeschoss lt. Aufteilungsplan mit Wohnung Nr. 46	45
7.1.3	Grundriss-Ausschnitt Regelgeschoss lt. Aufteilungsplan mit Darstellung der Wohnung Nr. 46	46
7.1.4	Grundrissausschnitt, 7. Obergeschoss lt. Aufteilungsplan mit Wohnung Nr. 46	47
7.1.5	Grundrissausschnitt Kellergeschoss mit Keller Nr. 50	48
7.1.6	Ansicht Süd; Wohnung Nr. 46	49
7.1.7	Längsschnitt mit Wohnung Nr. 46	49
7.2	Fotos.....	50
7.2.1	Ostfassade und östlicher Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen	50
7.2.2	Ostfassade und östlicher Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen	50
7.2.3	West- und Südfassade, Blick vom südwestlichen Grundstücksbereich Richtung Nordosten	50
7.2.4	Südfassade, Blick vom südlichen Grundstücksbereich Richtung Norden	50
7.2.5	Ost- und Nordfassade Blick von der Bremer Straße Richtung Südwesten.....	51
7.2.6	Nord- und Westfassade Blick vom Flurstück 368/4 Richtung Südosten	51
7.2.7	Hauseingang mit Vordach an der Nordfassade, Blick Richtung Süden.....	51
7.2.8	Blick vom Hauseingang Richtung Norden zur Straße	51
7.2.9	Nördlicher Grundstücksbereich, Blick vom 7. Obergeschoss	52
7.2.10	Spielplatzfläche im östlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Südosten.....	52
7.2.11	Spielplatz und KFZ Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Nordosten	52
7.2.12	Südliche Freifläche und Südfassade, Blick vom Spielplatz Richtung Westen.....	52
7.2.13	Aufzug und Flur im 7. Obergeschoss.....	52
7.2.14	Treppenhaus und Flur im Erdgeschoss, Blick Richtung Hauseingang	52



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Wohnungseigentum (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)**

Objektadresse: **65760 Eschborn, Hamburger Straße 36-38**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Eschborn, Blatt 1856, Wohnungsgrundbuch, vom 15.05.2023
Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1

16,937/1.000 Miteigentum an dem bisher im Grundbuch von Eschborn Band 57 Blatt 1651 eingetragenen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit 46 bezeichneten Wohnung im 7. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 50; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Wohnungsgrundbuch von Eschborn Blatt 1811-1855, 1857-1894) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 24. April 1969 Bezug genommen.
Eingetragen am 15. August 1969.

Lfd. Nr. 2

Gemäß Veränderungsnachweis 1969 Nr. 67 ist das Grundstück fortgeschrieben in die Grundstücke, Gemarkung Eschborn, Flur 5, Flurstück 368/3, Hof- und Gebäudefläche, Hamburger Straße 36-38, Grundstücksgröße 6.400 m²
Eingetragen am 19. Januar 1970.

Lfd. Nr. 3

Das Grundstück Flur 5 Flurstück 368/2 ist aus dem Mit- und Sondereigentum freigegeben und in Einzeleigentum zurückgeführt worden.
Nach Blatt 1651 übertragen am 19. Januar 1970.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Duldung eines Abwasserkanals verbunden mit Betretungsrecht sowie Bau- und Aufwuchsbeschränkung) für [Hier anonymisiert]. Auf Grund Ersuchens der Gemeinde Eschborn/Taunus vom 26. Februar 1968 zufolge Baulandumlegung eingetragen am 14. März 1968 in Blatt 1305 und über Blatt 1651 bei Anlegung des Wohnungseigentums hierher sowie nach Blatt 1811-1855, 1857-1894 übertragen am 15. August 1969.

- Hier nicht bewertet. -

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wasserrohrleitungsrecht) für [Hier anonymisiert] gemäß Bewilligung vom 12. August 1968 eingetragen am 17. September 1968 in Blatt 1651 und bei Anlegung des Wohnungsgrundbuchs hierher sowie nach Blatt 1811-1855, 1857-1894 übertragen am 15. August 1969.

- Hier nicht bewertet. -



Lfd. Nr. 13 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 15.05.2023.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 17/23
Grundlage:	Auftrag vom 30.11.2023, Beschluss vom 10.05.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	19.01.2024
Ortsbesichtigung:	19.01.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Eschborn, Blatt 1856 vom 15.05.2023 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20.06.2023 (Quelle: Auftraggeber) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisbauamts Main-Taunus-Kreis vom 17.05.2018 (Quelle: E-Mail vom 17.05.2018) Bodenrichtwertkarte der Stadt Eschborn Stand 01.01.2022 (Quelle: www.boris-hessen.de) Akteneinsicht bei der Bauaufsichtsbehörde Eschborn am 22.05.2018 Teilungserklärung (Quelle: Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt / Höchst vom 22.05.2018) Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 18.06.2018 (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Stadtplanungsamts Eschborn vom 04.06.2018 (Quelle: www.eschborn.de) sowie telefonische Auskunft des Stadtplanungsamts Eschborn vom 11.06.2018 Bescheinigung des Magistrats der Stadt Eschborn, Fachbereich Planen und Bauen Bauverwaltung/Stadtentwicklungsplanung über Erschließungsbeiträge vom 29.05.2018 Schriftliche Altlastenauskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 23.05.2018



Wohnraummieten:

Mietwertkalkulator (MiKa) Hessen (Quelle: www.gds.hessen.de)

Bestandsmieten (Quelle: Auszug aus der Kaufpreissammlung des
Gutachterausschusses vom 24.01.2024)

Angebotsmieten (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Wohnungsmarktbericht IHK-Bezirk Frankfurt 2022/23 (Quelle: www.frankfurt-main.ihk.de)

Demografische Kennziffern:

Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Eschborn
(www.wegweiser-kommune.de)

Gewerbemarktbericht 2023 Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle:
www.frankfurt-main.ihk.de)

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg
a. d. L. für den Main-Taunus-Kreis u. a. (Quelle: www.gds.hessen.de)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 24.01.2024 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des
Main-Taunus-Kreises des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-
Weilburg)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Faktoren zur Bewertung gemäß § 183 fff BewG für den Bereich Frankfurt am Main
2024 (Quelle: www.frankfurt.de)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses für Immobilienwerte

Gutachten Rost-Wolf Amtsgericht Frankfurt a. M. 845 K 8/10 vom 20.06.2018

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude (bis auf das Treppenhaus) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden. Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
- Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Eschborn (Taunus)
Zentrumsfunktion:	Mittelzentrum
Einwohnerzahl:	Eschborn rd. 20.070 (Stand: 2022, www.mtk.org)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 155 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 145 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 25 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Ca. 13,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Ca. 9 km (Luftlinie) nordwestlich von der Frankfurter Innenstadt
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 11: Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 6,6 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 2,4 % (2021) Durchschnittsalter: 42,8 Jahre (2021) Arbeitslosenquote: 5,2 % (12/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 122,5 (2023) Einzelhandelszentralität: 202,5 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 330 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich vom Bahnhof Eschborn Rd. 1,0 km (Luftlinie) östlich vom Arboretum Main-Taunus Rd. 600 m (Luftlinie) südlich vom Eschborner Zentrum Rd. 500 m (Luftlinie) westlich vom Westerbach Rd. 100 m (Luftlinie) westlich einer oberirdisch verlaufenden S-Bahn-Trasse Rd. 100 m (Luftlinie) nördlich der Landstraße L3005 Straßenlage Hamburger Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage (laut Immobilienmarktbericht 2023)
Infrastruktur:	In einem Umkreis von ca. 750 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeit, Ärzte, Kindertagesstätten, Schule, Bürgerhaus, Kirche In einem Umkreis von ca. 1,5 km (Luftlinie): weiterführende Schule, Gastronomie, Moschee
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 400 m zur L3005 Richtung Kronberg Rd. 1,5 km zum Westkreuz Frankfurt A 5 (Basel / Kassel) / A 661 (Frankfurt- Eschborn)



ÖPNV:

Ca. 825 m (11 Minuten) Fußweg zum Südbahnhof „Eschborn“, von hier rd. 13 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 15 Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: heterogene Bebauung; offene, 4- bis 6- geschossige Bebauung sowie offene ca. 14- bis 18-geschossige Hochhausbebauung der Entstehungszeit 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts, überwiegend Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) S-Bahntrasse am nordöstlichen Grundstücksbereich
Landstraße am südwestlichen Grundstücksbereich
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-69 [dB(A)]
bis 65-69 [dB(A)]

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 55 / 40 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Sehr leichtes Gefälle in Ost- West Richtung

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig, annähernd trapezförmig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 73,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 88,0 m

Straßenfront Hamburger Straße: Laut Liegenschaftskarte ca. 90,0 m

Straßenfront Landstraße L 3005: Laut Liegenschaftskarte ca. 100,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **6.400 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Hamburger Straße

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, weitere Anschlüsse nicht bekannt

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Abwasserbeseitigung:

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
„in der Altflächendatei des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass für das o. g. Grundstück derzeit kein Eintrag vorhanden ist. Erkenntnisse über Belastungen des Grundstücks liegen mir nicht vor (...).“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Gemäß der Mail-Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisbauamts Main-Taunus-Kreis besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Eschborn ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des **Bebauungsplans 041_67 „Süd West III“** vom 29.02.1969 gelegen. Es bestehen die folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück:

Art der baulichen Nutzung: **WA Allgemeines Wohngebiet**
Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): keine Angabe



Geschossflächenzahl (GFZ):	Vorhandene Grundstücksausnutzung hier: 0,1 ² 1,0
Zahl der Vollgeschosse:	Vorhandene Grundstücksausnutzung hier: 1,5 ³ XIV
Bauweise:	14-geschossig keine Angabe Vorhandene Bauweise hier: offene Bauweise

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: B-16-73-68 „Neubau eines 14-geschossigen Wohnhauses“
B-16-89-71 „Errichtung von 38 Stück PKW-Fertigaragen sowie Herstellung von 48 PKW-Stellplätzen“ Betrifft heute nicht mehr das Bewertungsgrundstück.

Stellplätze: Auf dem Grundstück Hamburger Straße 36-38 befinden sich laut Bauakte zum Stichtag keine Stellplätze.
Die in der Bauakte nachgewiesenen, insgesamt 86 PKW-Stellplätze (hiervon 38 Stellplätze als in Fertigaragen und 48 Stellplätze als Außenparkplatz), befinden sich auf den nachträglich abgetrennten Grundstücken Flurstücke 368/4, 368/5, 368/6.
Vor Ort sind 15 Stellplätze auf dem Grundstück markiert.

Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum begrenzt vorhanden.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

² GRZ i. S. d. BauNVO 1962; siehe Ziff. 3.2

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1962; siehe Ziff. 3.2



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

**Nutzungs-/
Vermietungssituation:**

Die **bewertungsgegenständliche Wohnung** ist zum Wertermittlungsstichtag, soweit ersichtlich, vermietet. **Ein Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.**

Die Höhe der Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Vermietungssituation konnte nicht abschließend geklärt werden.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

Der Zutritt zum Gebäude (bis auf das Treppenhaus und einen Teilbereich des Kellerflurs) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte).



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung und Geodateninformationen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 berechnet.

Berechnung:

Hamburger Straße 36-38

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Flächenangaben aus dem Geoportail Hessen

Gebäude / Hausnummer	Geschoss bzw. Gebäudeteil	BGF- (qm)	Anzahl der Geschosse	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien) (qm)
36-38	KG	725,00	1	725,0
	EG	690,00	1	690,0
	Loggien Ost	25,00		
	Loggien West	29,00		
	Loggien Süd	37,00		
	1. - 13. OG	690,00	13	8.970,0

Bruttogrundfläche	10.385,0
-------------------	----------

GRZ-relevante BGF	EG (abzüglich Loggien)	599,0
GFZ-relevante BGF	EG, 1.-13.OG (inklusive Loggien)	9.660,0
WGFZ-relevante BGF	EG, 1.-13.OG (abzüglich Loggien)	8.386,0
Grundstücksfläche m ²	Gemarkung Eschborn, Flur 5, Flurstück 368/3	6.400,0
GRZ	BauNVO 1962	0,1
GFZ	BauNVO 1962	1,5
WGFZ	ImmoWertV 21	1,3

3.3 Gebäude

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes, 14-geschossiges Mehrfamilienhaus (Wohnhochhaus) sowie Unterkellerung

Baujahr: 1970 (Schlussabnahme)
(laut Bauakte)

Modernisierungen Ca. 2004: Modernisierung des Aufzugs
(laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich):



Außenansicht:

Fassade: Außenwände in Mischkonstruktion: massive Seitenwände aus Waschbetonfertigteilen - bzw. Betonfertigteilen mit Wärmedämmung mit Anstrich in hellgrau, verglaste Frontfassaden mit vorgelagerter Balkon-Zone mit massiven Betonbrüstungen und hellgrauem Anstrich; vertikale Betonstützen an den Längsfassaden mit hellbraunem Anstrich
Weiße Fenster mit Isolierverglasung
Teilweise verglaste Loggien mit Aluminiumprofilen
Dach: Flachdächer mit Bitumenbahndeckung mit Kiesschüttung
Vordach: Vordach zwischen zwei Baukörper
Treppe: Eingangstreppe mit sieben Stufen



3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Kelleraußenwände: Beton Tragende Kellerinnenwände: nicht bekannt
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Beton, d = ca. 0,20 m
Innenwände: (laut Bauakte)	Tragende Innenwände: Beton, d = ca. 0,20 m Nicht tragende Innenwände: leichte Trennwände, d = ca. 0,10 m bzw. 0,14 m
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 0,14 m
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 0,14 m
Treppenhäuser:	Haus 36-38: ein Treppenhaus
Hauseingang:	Vordach zwischen zwei Baukörper Eingangstreppe mit sieben Stufen Metall-Briefkastenanlagen freistehend vor der Außenfassade im Bereich des Eingangspodestes im Erdgeschoss In die Metall-Briefkastenanlagen integrierte Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Eine 2-läufige, gerade Treppe mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Erschließungsart:	Mehr-Spänner-Erschließung in Mittelgang-Erschließung
Personen-Aufzug: (laut Bauakte)	Zwei Personen-Aufzüge
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbeton-Konstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Kiesschüttung 3 Lagen Dachpappe Korkplatten
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Stahlbeton



3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (laut Teilungserklärung)

1.Untergeschoss:
(laut Aufteilungsplan) Abstellräume (Kellerräume im Sondereigentum)
Heizungsraum und sonstige Technikräume (im Gemeinschaftseigentum)
Trockenraum / Waschküche / Fahrradraum (im Gemeinschaftseigentum)
Müllraum (im Gemeinschaftseigentum)

Erd- und
Obergeschosse:
(laut Teilungserklärung) **84 Wohneinheiten**

3.3.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:
(Annahme) Estrich gestrichen

Wandbekleidungen:
(Annahme) Mauerwerk, Beton bzw. Putz gestrichen

Deckenbekleidung:
(Annahme) Beton bzw. Putz gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Natursteinbelag

Wandbekleidungen: Putz gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Kunststoff bzw. Metall (Treppenhaus)
Isolierverglasung bzw. Einfachverglasung (Treppenhaus)
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Türen:

Hauseingangstüren: Drei 1- flügelige, isolierverglaste Ein- bzw. Ausgangstüren mit feststehenden
isolierverglasten Seitenteilen, Oberlichter

Kellertüren: Blechtüren, Holzlattentüren

Wohnungs-
eingangstüren: Holz- bzw. Holzwerkstofftür, Metallzargen, Metallbeschläge, Spion

3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:
(Annahme) Je Raum 1-Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf
Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen



Heizung und Warmwasserversorgung: (laut. Energieausweis)	Zentralheizung (Befeuerungsart: Öl)
Sanitäre Installation: (Annahme)	Klingel-, Sprech-, Gegensprechanlage Je Wohnung: Dusch- bzw. Badewannen, Waschbecken, WC; Küchen mit Spülen-Anschluss

3.3.7 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über letztem Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Wärmedämmung ca. 4,0 cm (laut Bauakte)
Dämmung der Außenwände:	Soweit ersichtlich, keine zusätzliche Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Im Treppenhaus: aus Baujahr ca.1970 In den Wohnungen: nicht bekannt
Isolierung der Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen: (Annahme)	Leitungsdämmung vorhanden
Baujahr des Wärmeeerzeugers:	1997 (laut Energieausweis)
Energieverbrauchs-Kennwert:	Kein gültiger Energieausweis vorliegend Laut Energieausweis vom 04.03.2009 (gültig bis 03.03.2019): 138,3 kWh/(m ² *a)

3.3.8 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt
----------	---------------

3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	4-seitig
Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums (soweit ersichtlich):	Keller: nicht besichtigt Fassade: in mittlerer Zukunft modernisierungsbedürftig Dach: nicht besichtigt Treppenhaus: Fluchtwegesituation / nur ein Treppenhaus für das Hochhaus ⁴

⁴ Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden der Brandschutz und die Fluchtwegesituation des Gebäudes nicht geprüft. Es wird von



Hamburger Straße 36-38
Hautechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: laut Energieausweis
Heizkessel in naher Zukunft modernisierungsbedürftig

Allgemein-
Beurteilung des
Gebäudes: Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in
baujahresadäquatem, nicht wesentlich bzw. teilweise modernisiertem, insgesamt
etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Außenanlagen

Grundstückseinfriedung en: Grundstücksgrenzen: Hecken, Metallstabzäune

Befestigte
Grundstücksflächen: Betonsteinpflasterflächen

Unbefestigte
Grundstücksflächen: Rasenfläche

Bepflanzungen: Baum-, Hecken- und Strauchbepflanzung

Sonstiges: PKW-Abstellplätze
Sandkasten
Sitzbänke, Kinderschaukel
Fahrradabstellplätze
Kelleraußentreppe

Baumängel und
Bauschäden: Nicht erkennbar

Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem
Zustand.



3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Laut Teilungserklärung besteht keine Sondernutzungsregelung. Der gegenständlichen Wohneinheit ist laut Grundbuchauszug **kein Sondernutzungsrecht zugeordnet**.

Hausgeld: Die Höhe des aktuellen Hausgelds ist nicht bekannt.

Instandhaltungsrücklage: Die Höhe der aktuellen Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt.

Nach Angaben der Hausverwaltung betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage für das Gesamtgebäude zum 31.12.2017: 224.030,53 EUR; der Anteil des gegenständlichen Miteigentumsanteils daran: 3.794,41 EUR.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für die Waschküche betrug hiernach zum 31.12.2017: 8.156,51 EUR; der Anteil des gegenständlichen Miteigentumsanteils daran: 138,15 EUR.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Die Hochhausanlage besitzt ein baujahresadäquates, nicht wesentlich modernisiertes, etwas unterdurchschnittlich gepflegtes, einfaches Erscheinungsbild.



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 46

Vorbemerkung: **Es bestand kein Zutritt zur bewertungsgegenständlichen Wohnung.**

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im 7. Obergeschoss, des Wohnhochhauses Hamburger Straße 36-38 im südwestlichen Bereich des Gebäudes an der Süd- und Westfassade des Gebäudes gelegen. Sie wird über das Mehr-Spanner-Treppenhaus mit zwei Aufzügen in Mittelgang-Erschließung erschlossen und ist überwiegend 1-seitig orientiert.

Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan) **4-Zimmer-Wohnung**
 Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus vier Zimmern, einer Küche, einem Bad, einem WC, einer Diele, einem Abstellraum, einer Loggia sowie dem dazu gehörigem Kellerraum. Die Zimmer und die Loggia sind nach Süden ausgerichtet. Die Bäder sind innen liegende Räume. Die Küche ist nach Westen orientiert. Die Räume werden über die zentrale Diele erschlossen. Die Loggia ist über das Wohnzimmer und das Elternzimmer begehbar.
 Vor Ort wurde festgestellt, dass der im Aufteilungsplan als „Loggia“ bezeichnete Bereich bei der gegenständlichen Wohnung nachträglich mit einer Verglasung versehen worden ist.
 Zur Wohnung gehört ein Abstellraum Nr. 50 im Kellergeschoss.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: (laut Aufteilungsplan) Es besteht gute Besonnung (Orientierung), mittlere bis gute Belichtung (Fenstergröße) sowie mäßige natürliche Be- und Entlüftung (überwiegend 1-seitige Ausrichtung, Küchenfenster über Eck).

3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
 Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Bauakte / Teilungserklärung für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).

Wohnfläche: Hamburger Straße 36
Berechnung der Wohnfläche (i. S. d. WoFIV)
 Grundlage: eigene Berechnung auf der Grundlage des Aufteilungsplans

	Länge (m)	Breite (m)	Fläche (m ²)	Wohnfläche (WoFIV) (m ²)
Wohnen	6,25	3,75	23,44	23,4
Küche	2,25	3,25	7,31	7,3
WC	1,55	1,10	1,71	1,7
Bad	2,25	2,50	5,63	5,6
Diele	2,25	1,95	4,39	4,4
Flur	1,42	6,20	8,80	8,8
Abstellraum	2,25	1,35	3,04	3,0
Schlafen	3,25	6,25	20,31	20,3
Kinder	3,00	4,75	14,25	14,3
Arbeiten	3,00	4,75	14,25	14,3
Loggia zu 1/4	1,50	13,60	20,40	5,1
Wohnfläche laut Aufteilungsplan				108,2



Lichte Raumhöhe: Ca. 2,50 m
(gem. Bauakte)

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer/Flur:

Bodenbelag: Linoleum-, Teppich-, Laminat- bzw. PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
(Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Wohnküche:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesenspiegel
(Annahme) Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen 4-seitig bis ca. 2,00 m
(Annahme) Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Loggia:

Bodenbelag: Beton, Beschichtung bzw. Fliesen
(Annahme)

Umwehrung: Beton-Umwehrung mit massivem Brüstungselement

Überdachung: Durch darüber liegende Loggia

Kellerraum Nr. 50:

Bodenbelag: Estrich mit Anstrich
(Annahme)

Wandbekleidung: Anstrich
(Annahme) Kellerabteilabtrennung Holzplattenwand

Deckenbekleidung: Anstrich
(Annahme)

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. mehrflügelige weiße Kunststoff- bzw. Aluminiumfenster bzw. Kunststoff-
(Annahme) bzw. Aluminiumfenstertüren mit Isolierverglasung und Dreh-/bzw. Dreh-/



	Kippbeschlägen, Metallbeschläge
Wohnungs- Eingangstür:	Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftür, Metallbeschlag
Zimmertüren/Innen- türen: (Annahme)	Annahme: beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, Holz- bzw. Holzwerkstoffzarge, Metallbeschlag

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung: (Laut Energieausweis bzw. Annahme)	Zentralheizung (Ölheizung) Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren
Warmwasser- versorgung: (Laut Energieausweis)	Zentral
Sanitäre Installation: (lt. Aufteilungsplan und Annahme)	Küche: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Spülen-Anschluss Bad: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz Laut Aufteilungsplan: 2 Waschbecken, 1 Dusche, 1 Badewanne, 1 WC WC: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz Laut Aufteilungsplan: 1 Waschbecken, 1 WC
Klimatechnik:	Nicht bekannt / bzw. nicht ersichtlich

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht bekannt
Einbaumöbel:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt
Anmerkung:	Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.
---------------	--



Bauschäden⁵ / Zustand
des Sondereigentums:

Allgemeine Beurteilung
der Sondereigentums-
einheit: Das Sondereigentum konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden. Es wird davon
ausgegangen, dass sich die Wohnung im baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht
wesentlich modernisiertem Zustand befindet.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Eschborn als „sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ laut Demografie-Bericht (+)
 Begrenztes Mietangebot von Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Großraum Frankfurt (+)
 Örtliche Einzelhandelszentralität (+)
 Mittlere Wohnlage, bezogen auf den Eschborner Durchschnitt (Ø)
 Lage nahe zur Innenstadt von Eschborn und damit verbundenes Infrastrukturangebot (Ø +)
 Verkehrsanbindung an den ÖPNV (Ø)
 Grundstücksausnutzung (Ø)
 4-Zimmer-Wohnung (laut Aufteilungsplan) als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
 Lage der Wohnung im 7. Obergeschoss (Ø +)
 Erschließung der Wohnung mit Aufzug (Ø +)
 Orientierung der Wohnung nach Süden (+)
 Zweckmäßige Grundriss-Gestaltung (+)
 Laut Aufteilungsplan Bad und separates WC vorhanden (Ø +)
 Loggia in Südausrichtung zugeordnet (+)
 Mit Aufzug erreichbarer Kellerraum im Gebäude zugeordnet (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf im Großraum Frankfurt am Main (Ø -)
 Gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum im Großraum Frankfurt am Main (-)
 Breiteres Kaufangebot an Eigentumswohnungen in 1 km Umkreis (Ø -)
 Beeinträchtigung durch den Verkehr der S-Bahnlinie und der Landstraße (Ø -)
 Lage der Wohnung in einer Hochhausanlage und damit verbundene Anonymität (-)
 Größere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (-)
 Bausubstanz der 1970er Jahre und damit verbundene bautechnische und energetische Eigenschaften (-)
 Kein gültiger Energieausweis vorliegend (Ø)
 Bautypen- und baujahresbedingtes Modernisierungsrisiko Gemeinschaftseigentum (-)
 Aktuelle Rücklagensituation der Gemeinschaft und Höhe der Hausgeldzahlungen nicht bekannt (Ø -)
 Gebäudestandard (Ø -)
 Erschließung des Gebäudes mit Überwindung von Stufen (-)
 Mehr-Spanner-Erschließung mit Mittelgangerschließung (-)



Wohnflächen ohne Innenbesichtigung nicht nachprüfbar (-)
Überwiegend 1-seitige-Ausrichtung der Wohnung und damit verbundene
eingeschränkte Belüftungssituation (Ø -)
Innen liegendes Bad und WC (Ø -)
Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (-)
Mietkonditionen nicht bekannt (-)
Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatz-Knappheit im öffentlichen Raum (-)
Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø -)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 16,937/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65760 Eschborn, Hamburger Straße 36-38 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG hinten rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 50 zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Eschborn	1856	1,2,3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Eschborn	5	368/3	6.400 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV



21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

5.3.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden von mir aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Limburg a. d. L. aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 24.01.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2020 bis 2023 in der unmittelbaren und näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in mittlerer Lage von Eschborn in Hochhäusern des Baujahrs 1960er/1970er Jahre realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar.

Eine lokale Indexreihe für Eschborn zur zeitlichen Anpassung der Kaufpreise an die aktuelle Marktlage ist nicht verfügbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt deshalb wegen der räumlichen und wirtschaftlichen Nähe zu Frankfurt am Main und in Eschborn parallel vollzogenen Marktentwicklungen auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main; Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich III. Quartal 2020 bis IV. Quartal 2023).

Die Anpassung der Geschosslage und der Wohnungsgröße erfolgt auf Grund pauschaler Schätzungen in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die Anpassung des Vermietungszustands erfolgt in Anlehnung an die in den „Faktoren zur Bewertung gemäß § 183 fff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2024“ veröffentlichten Anpassungsfaktoren für Wohnanlagen < 100 Wohnungen.



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	108,00	96,50	91,00	75,00	67,72
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.01.2024					
Kaufdatum/Stichtag	19.01.2024	12.2020	03.2022	03.2022	04.2022
zeitliche Anpassung		× 0,99	× 0,87	× 0,87	× 0,84
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	108,00	96,50	91,00	75,00	67,72
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,98	× 0,96	× 0,96
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	4	3	3	3	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7. OG	6. OG	7. OG	EG	5. OG
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 1,00	× 1,09	× 1,01
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	2,7 (Annahme)	2,0	4,0	k. A.	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	Vermietet (Annahme)	k. A.	vermietet	k. A.	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 0,90
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1970	1970	1969	1971	1969
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	84	84	90	54	90
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Eschborn

E259 Lage: Eschborn

E359 Lage: Eschborn

E459 Lage: Eschborn



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	108,00	80,00	67,00	115,00	65,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.01.2024					
Kaufdatum/Stichtag	19.01.2024	09.2022	10.2022	11.2022	12.2022
zeitliche Anpassung		× 0,83	× 0,87	× 0,87	× 0,87
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	108,00	80,00	67,00	115,00	65,00
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 0,96	× 1,01	× 0,96
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	4	4	2	4	2
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7. OG	2. OG	13. OG	EG	13. OG
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 0,93	× 1,09	× 0,93
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	2,7 (Annahme)	k. A.	1,0	2,5	2,5
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet (Annahme)	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 1,00	× 0,90	× 0,90
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1970	1969	1969	1970	1970
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	84	78	90	84	84
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Eschborn

E259 Lage: Eschborn

E359 Lage: Eschborn

E459 Lage: Eschborn



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	108,00	73,00	74,00	75,00	88,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.01.2024					
Kaufdatum/Stichtag	19.01.2024	05.2023	05.2023	05.2023	06.2023
zeitliche Anpassung		× 0,97	× 0,97	× 0,97	× 0,97
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	108,00	73,00	74,00	75,00	88,00
Anpassungsfaktor		× 0,96	× 0,96	× 0,96	× 0,98
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Zimmeranzahl	4	2	k. A.	3	4
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	7. OG	6. OG	EG	1. OG	7. OG
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 1,09	× 1,07	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	2,7 (Annahme)	2,4	k. A.	k. A.	2,5
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet (Annahme)	vermietet	unvermietet	k. A.	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,90	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1970	1970	1966	1971	1969
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	84	78	54	54	60
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					



Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)

E159 Lage: Eschborn
 E259 Lage: Eschborn
 E359 Lage: Eschborn
 E459 Lage: Eschborn

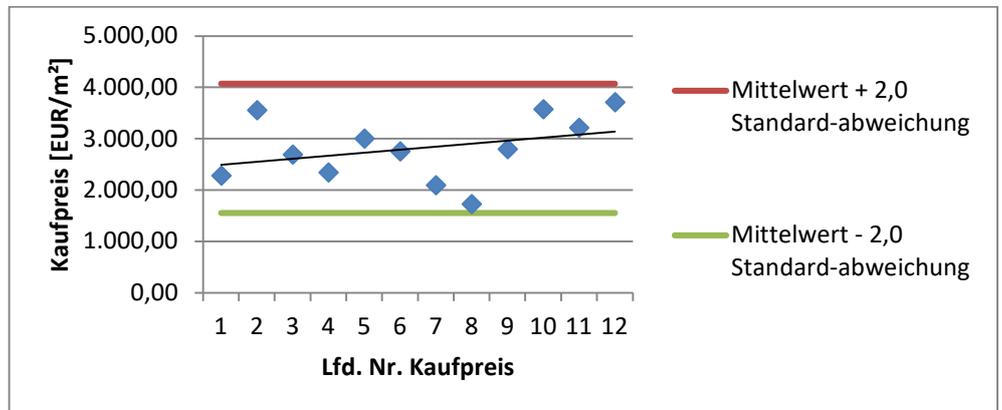
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **2.817,08 €/m²** (Standardabweichung +/- 629,76 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.557,56 €/m² bis 4.076,59 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient beträgt 0,22. Dies lässt auf eine mittlere bis hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		33.804,93 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	rd.	2.817,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.817,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.817,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 108,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 304.236,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 304.236,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 304.236,00 € rd. 304.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 mit rd. **304.000,00 €** ermittelt.

5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

Die Höhe der tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Eventuell bestehende Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

Hier sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt.



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

HAM33 - WHG Nr. 46

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				12.915
Vergleichswert [EUR]				304.000
Erwerbsnebenkosten 10 %				30.400
NAR	=	100	x	$\frac{12.915}{334.400} = 3,9 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag [EUR]				14.904
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=		$\frac{304.000}{14.904} = 20,4$	
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, Bodenrichtwert-Niveau 700 - 1.000 €/m ²				32,6
(Immobilienmarktbericht Main-Taunus-Kreis u. a. 2023)				(28,4 - 36,8)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebädefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$	
Wohnfläche [m ²]				108,00
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	=		$\frac{304.000}{108} = 2.815$	



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vor allem zu Renditezwecken prädestinierte, aber auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in mittlerer Lage in Eschborn wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei breiterem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs-gegenstand	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	3,9	20,4	304.236,00 €	0,00 €	304.000,00 €	-4.000,00 €	300.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **304.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **2.815 €/m²** (Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte auf Grund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 19.01.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 16,937/1.000 Miteigentumsanteil an dem
mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
65760 Eschborn, Hamburger Straße 36-38
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG hinten rechts,
im Aufteilungsplan mit Nr. 46 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 50

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Eschborn	1856	1,2,3

Gemarkung	Flur	Flurstück
Eschborn	5	368/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.01.2024 mit rd.

300.000 €

in Worten: dreihunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

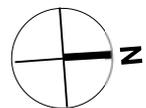
(Quelle: Auftraggeber. Skizzenhafte Eintragung der Einheit. Hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.2 Grundriss 7. Obergeschoss lt. Aufteilungsplan mit Wohnung Nr. 46

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.3 Grundriss-Ausschnitt Regelgeschoss lt. Aufteilungsplan mit Darstellung der Wohnung Nr. 46

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.4 Grundrissausschnitt, 7. Obergeschoss lt. Aufteilungsplan mit Wohnung Nr. 46

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

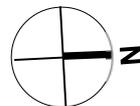
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.5 Grundrissausschnitt Kellergeschoss mit Keller Nr. 50

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.6 Ansicht Süd; Wohnung Nr. 46

(Quelle: Bauakte, Keine Darstellung im Internet.)

7.1.7 Längsschnitt mit Wohnung Nr. 46

(Quelle: Bauakte. Keine Darstellung im Internet.)



7.2 Fotos



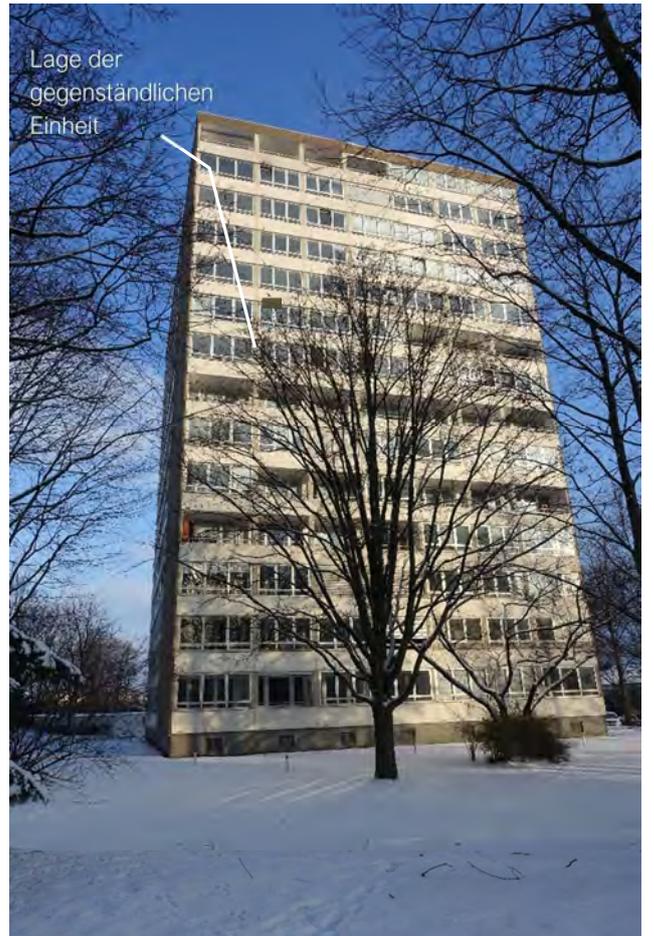
7.2.1 Ostfassade und östlicher Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.2 Ostfassade und östlicher Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.3 West- und Südfassade, Blick vom südwestlichen Grundstücksbereich Richtung Nordosten



7.2.4 Südfassade, Blick vom südlichen Grundstücksbereich Richtung Norden



7.2.5 Ost- und Nordfassade Blick von der Bremer Straße Richtung Südwesten



7.2.6 Nord- und Westfassade Blick vom Flurstück 368/4 Richtung Südosten



7.2.7 Hauseingang mit Vordach an der Nordfassade, Blick Richtung Süden



7.2.8 Blick vom Hauseingang Richtung Norden zur Straße



7.2.9 Nördlicher Grundstücksbereich, Blick vom 7. Obergeschoss



7.2.10 Spielplatzfläche im östlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Südosten



7.2.11 Spielplatz und KFZ Stellplätze im östlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Nordosten



7.2.12 Südliche Freifläche und Südfassade, Blick vom Spielplatz Richtung Westen

7.2.13 Aufzug und Flur im 7. Obergeschoss

7.2.14 Treppenhaus und Flur im Erdgeschoss, Blick Richtung Hauseingang