

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 (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)	
Adresse	Antoninusstraße 38, 60439 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 3/24	
Projektnummer / Stichtag	24026_ANT38	09.07.2024
Verkehrswert	<u>280.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 19 Anlagen mit insgesamt 9
Seiten. Das Gutachten wurde in drei 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	09.07.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Sondereigentum)
Liegenschaft	Antoninusstraße 38, 60439 Frankfurt / M.
Bewertungsgegenstand	198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung, Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. I
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Heddernheim, Flur 7, Flurstück 523/29; 223 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1909
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Mittlerer Modernisierungsgrad (nach Aktenlage und äußerem Eindruck)
Endenergiebedarfs- Kennwert	237,9 kWh / (m ² * a) (gemäß Energieausweis, gültig bis 07.02.2023)
Wohn-/Nutzfläche des Sondereigentums	Wohnfläche Dachgeschoss: 61,34 m² Nutzfläche Spitzboden: 8,33 m ² (laut Flächenberechnung Architekturbüro, Quelle: Eigentümerin)
Hausgeld	286,75 € p. M. (2023)
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

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



Bewertungs-gegenstand	Relativer Vergleichswert [€/m ²]	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	4.332	274.822 €	2.000 €	277.000 €	3.000 €	<u>280.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	10
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage.....	11
2.1.1	Großräumige Lage	11
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	13
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	13
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	14
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.8	Nutzungs- / Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Gebäude	17
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.2.3	Grundrissgestaltung	18
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.2.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	19
3.2.6	Fenster und Türen	19
3.2.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	20
3.2.8	Energetische Eigenschaften	20
3.2.9	Zubehör	21
3.2.10	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	21
3.3	Außenanlagen	21
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	22
3.6	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4.....	23
3.6.1	Lage und Grundrissgestaltung	23
3.6.2	Wohn-/Nutzfläche.....	23
3.6.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	25
3.6.4	Fenster und Türen	26
3.6.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	26
3.6.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	26
3.6.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	27
4	Marktsituation	28
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	30
5.1	Grundstücksdaten.....	30
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.3	Vergleichswertermittlung	31
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	31



5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	33
5.3.4	Vergleichswert	39
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	41
5.3.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	44
5.4	Verkehrswert.....	45
5.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	46
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	49
7	Anlagen.....	50
7.1	Bauzeichnungen	50
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss	52
7.1.4	Grundriss Dachgeschoss	53
7.1.5	Grundriss Spitzboden.....	54
7.1.6	Ansicht von Nordwesten.....	55
7.1.7	Ansicht von Südwesten	55
7.1.8	Ansicht von Nordosten	56
7.1.9	Schnitt A - A.....	56
7.2	Fotos.....	57
7.2.1	Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten.....	57
7.2.2	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Habelstraße Südosten Richtung Nordwesten	57
7.2.3	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Ecke Habelstraße Richtung Osten	57
7.2.4	Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	57
7.2.5	Nordwest- und Südwestfassade, Blick von der Habelstraße Richtung Südosten	57
7.2.6	Nordost- und Nordwestfassade, Blick vom Flurstück 32/1 Richtung Süden	57
7.2.7	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	58
7.2.8	Hoftor, Grundstückszugang zum Hauseingang, Blick von der Straße	58
7.2.9	Grundstückszugang, Mülltonnenabstellplatz, Blick vom Weg zur Straße	58
7.2.10	Hauseingang mit Vordach	58



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)**

Objektadresse: **Antoninusstraße 38, 60439 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Heddernheim, Blatt 4219, Wohnungsgrundbuch Bestandsverzeichnis**
Lfd. Nr. 1:
198/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Heddernheim, Flur 7, Flurstück 523/29, Gebäude- und Freifläche
Antoninusstraße 38, 223 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 gekennzeichneten Wohnung.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4216 bis Blatt 4219). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 18.02.2008 (...) Bezug genommen.
Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3101 hierher übertragen und eingetragen am 20.03.2008.

Lfd. Nr. 2 / zu 1:
Dem Wohnungseigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. I zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 13.03.2009 (...) eingetragen am 27.03.2009.

Lfd. Nr. 3 / zu 1:
Die Teilungserklärung wurde hinsichtlich des Sondereigentums der Wohnung Nr. 1, Blatt 4216 geändert; Es wurde ein weiteres Sondernutzungsrecht gebildet; gemäß Bewilligung vom 08.04.2009 (...) eingetragen am 05.05.2009.

Abteilung I:
Eigentümer:
- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:
Lfd. Nr. 1 zu 1:
Auflassungsvormerkung für (...); Rang nach Abt. III Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 13.03.2009 (...) eingetragen am 27.03.2009.
- *Hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 3 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 10.05.2024.

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:	841 K 3/24
Grundlage:	Auftrag vom 03.06.2024, Beschluss vom 03.05.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	09.07.2024
Ortsbesichtigung:	09.07.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Hedderheim, Blatt 4219 vom 10.05.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.08.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 21.06.2024 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 20.08.2024 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufer-und-verfahren/baulasten) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 13.06.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 20.08.2024 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 20.08.2024 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 25.06.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 26.06.2024 Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 30.07.2024 Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-



immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschienen-6110922)
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

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

Infoservice Fluglärm V 2.0 (Quelle: <https://framap.fraport.de/framap/main/r/isfl/go>)

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2024.1. Halbjahr (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 12.07.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen:

Schreiben vom 30.07.2024
Protokolle der Eigentümerversammlungen 2021, 2022, 2023
Jahresabrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023
Einzelabrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023
Bescheinigung für die Abrechnung 01.01.2023 bis 31.12.2023
Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrücklage und des Sollvermögens pro Wohneinheit
Heizkosten/Kaltwasserabrechnung
Soll-/Ist-Vergleich Hausgeldabrechnung

Von der Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen:

Architekturbüro Dipl.-Ing. Architekt [hier anonymisiert] Bauvorhaben
Mehrfamilienwohnhaus Antoninusstraße 38, 60439 Frankfurt, Flächenberechnung
DG, 2. OG, 1. OG., EG, Zusammenstellung der Flächenberechnung

Grundrisse EG, 1. OG, 2. OG, DG, Spitzboden / Ausführungsplan vom 12.08.2008

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



Baubeschreibung Gemeinschaft
Baubeschreibung Wohnungen
Energieausweis Antoninusstraße 38 (gültig bis 07.02.2023)
Wohngeldabrechnung (01.01.2022 - 31.12.2022)



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 Grundstück und zu den gemeinschaftlichen, allgemein zugänglichen Bereichen war zum Ortstermin möglich. Der Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum wurde nicht ermöglicht. Das Sondereigentum wird nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage beschrieben und bewertet. 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:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Heddernheim: 8.269 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Rd. 5,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Stadtzentrum Oberursel Rd. 4,4 km (Luftlinie) östlich vom Stadtzentrum Eschborn
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,4 % (06/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Heddernheim Rd. 12,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 6,0 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) südöstlich der Autobahn BAB 661 Rd. 0,6 km (Luftlinie) östlich vom Nordwestzentrum Rd. 0,5 km (Luftlinie) nordwestlich der „Nidda“ Straßenecklage Antoninusstraße / Habelstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche, Hotel, Sportanlagen Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Grundschule, Realschule, Bürgerzentrum, Freibad



Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,1 km (Luftlinie) zur A 661 (Bad Homburg - Egelsbach), Anschlussstelle Frankfurt a. M. Heddernheim, von hier ca. 2,6 km (Luftlinie) zum Bad Homburger Kreuz (A 5)
	ÖPNV: Rd. 717 m (11 Minuten) Fußweg zur U-Bahn Haltestelle „Frankfurt (Main) Heddernheim“, von hier rd. 20 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zum Hauptbahnhof, im 2- bis 5-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Gesamtreisedauer beträgt: ca. 0:31 Stunden
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 2- bis 4-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts und Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: Straßenseitig: 55-59 [dB(A)] Gartenseitig: 50-54 [dB(A)] Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]
	(Tag / Nacht): 55 / 40 [dB(A)] 59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Oberfläche:	Annähernd ebene Oberfläche
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 12,5 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 17,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 30,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 223 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Antoninusstraße und der Habelstraße
Straßenart:	Nebenstraßen

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenausbau:	Antoninusstraße: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, hier: Einbahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

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: „das von Ihnen angefragte Grundstück ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Liegenschaft Antoninusstraße 38 keine altlastenrelevanten Vornutzungen verzeichnet. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

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:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde 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 Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans: Bebauungsplan (Rahmenkartenplan) NW 82a Nr 1 vom 08.02.1974 (BauNutzungsverordnung, BauNVO1968)	
Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück:	Art der baulichen Nutzung: Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) Vorhandene Grundstücksausnutzung ² hier: Geschossflächenzahl (GFZ) Vorhandene Grundstücksausnutzung ³ hier: Zahl der Vollgeschosse: Vorhandene Vollgeschosse hier: Bauweise: Vorhandene Bauweise hier:	WA (Allgemeines Wohngebiet) 0,4 0,61 1,0 1,96 III 3- geschossig + Mansardengeschoss o (offen) teiloffene Bauweise
Freiraumsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung FR001) rechtsverbindlich vom 10.05.2023 gelegen.	
Vorgartensatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung VG002) rechtsverbindlich vom 04.04.1979 gelegen.	
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020.	

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	E-1977-7193-4: Aus Bauscheinbuch Entwässerungsantrag B-2006-2053-4: Nutzungsänderung von Laden in Wohnen + Garage, Aufstockung des Anbaus, Errichtung einer Dachterrasse und eines Balkons B-2007-692-4: Einbau einer Dachloggia im Spitzboden
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein KFZ-Stellplatz in einer Garage.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag 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 GRZ i. S. d. BauNVO 1968, laut Bauakte B-2007-692-4

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1968, laut Bauakte B-2007-692-4



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Nutzungs- / Vermietungssituation

Nutzungs-/
Vermietungssituation: Das **bewertungsgegenständliche Sondereigentum** ist nach Angaben der Eigentümerin
nicht vermietet. Die Wohnung ist eigengenutzt.



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.



3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes, 3-geschossiges Mehrfamilienhaus zuzüglich eines ausgebauten Mansardengeschosses und eines teilausgebauten Spitzbodens sowie Unterkellerung 2-geschossiger Anbau mit angebaute, 1-geschossiger Garage (1 PKW-Stellplatz) mit Flachdach

Baujahr: 1909 (laut Fassaden-Inschrift)

Modernisierungen (laut Bauakte, laut Baubeschreibung bzw. so weit von außen ersichtlich):
 Ca. 2008: Einbau einer Dachloggia im Spitzboden (Baufertigstellung laut Bauakte)
 Ca. 2008: Erneuerung der Dachdeckung
 Ca. 2006/2007: Einbau isolierverglaster Holzfenster und überwiegend manueller Rollläden
 Ca. 2007: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation
 Ca. 2007: Teil-/Erneuerung der Sanitär-Installation
 Ca. 2007: Erneuerung des Heizkessels
 Ca. 2006: Aufstockung des Anbaus um ein Geschoss
 Ca. 2006: Errichtung einer Dachterrasse und eines Balkons
 Ca. 2006: Errichtung einer Garage
 Ca. 2006: Errichtung neuer Außenwände des Anbaus im EG

Außenansicht:
 Dach Altbau: Mansardendach mit Dachpfannendeckung, Schleppgauben mit Metallbekleidung
 Dachloggia: als Dacheinschnitt
 Fassade Altbau: Glattputz, beigefarbener Anstrich
 Fenstereinfassungen und Fensterbänke: Naturstein, rotbrauner Anstrich
 Sockel: Naturstein, rotbrauner Anstrich
 Fenster: dreigeteilte, weiße Holzfenster mit grauen Kunststoffrollläden
 Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holz, dunkelgrün, mit verglasten Feldern, leichtes Vordach über Hauseingang
 Terrassen: oberhalb der Anbauten, Metallstabgeländer
 Dach Anbau und Garage: Flachdächer
 Fassade Anbau und Garage: Glattputz, rotbrauner Anstrich
 Tor Garage: Rolltor

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: Massivbauweise
 (laut Bauakte)

Fundamente: Bruchsteinmauerwerk
 (Annahme)

Kellerwände: Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 51 bzw. 64 cm
 (laut Aufteilungsplan) Innenwände tragend: Mauerwerk



Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, ca. 30 cm bzw. ca. 43 cm
Wohnungstrennwände:	Keine
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 17,5 cm bzw. ca. 30 cm bzw. ca. 37 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 11,5 cm Leichte Trennwände, d = ca. 10 cm bzw. ca. 12 cm
Decke über Kellergeschoss:	Stahlträger- / Betondecke Betondecke
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken
Kellertreppe:	1-läufige 1/4 gewendelte Treppe in Stein
Geschosstreppen:	1-läufige 1/2 gewendelte Treppe in Holz
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	Mansardendach, Neigung ca. 70° und ca. 37°
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Dachpfannendeckung dunkelgrau
Gauben:	Schleppdach-Gauben mit seitlicher Metallbekleidung
Kamine: (laut Aufteilungsplan)	Massive Kamine
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.2.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Treppenhaus mit 1-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	4-seitig



3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

3.2.4.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / MFH

Kellergeschoss:	5 Kellerräume, Heizungsraum
Erdgeschoss: (laut Teilungserklärung)	Eine Wohnung (4 Zimmer)
1. Obergeschoss: (laut Teilungserklärung)	Eine Wohnung (4 Zimmer)
2. Obergeschoss: (laut Teilungserklärung)	Eine Wohnung (3 Zimmer)
Dachgeschoss: (laut Teilungserklärung)	Wohnung Nr. 4 (3 Zimmer)
Spitzboden: (laut Teilungserklärung, laut Bauakte)	Flur und Loggia zur darunterliegenden Wohnung Nr. 4 Spitzboden hat laut Bauakte keine Wohnqualität und darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden
Gesamt: (laut Teilungserklärung)	4 x Sondereigentum (4 Eigentumswohnungen)

3.2.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / Garage

Erdgeschoss:	Eine Garage mit einem PKW-Stellplatz
--------------	--------------------------------------

3.2.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Putz
Deckenbekleidung:	Anstrich

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Terrazzobelag Holzdielen
Wandbekleidungen:	Putz bzw. Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz gestrichen

3.2.6 Fenster und Türen



Fenster:	Ein- bzw. mehrflügelige Fenster aus Holz, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Kunststoffrollläden
Hauseingangstür:	1-flügelige, kassettierte Holztür mit verglastem Element
Kellertüren:	Holzverschlag-Türen
Wohnungseingangstüren: (laut Baubeschreibung)	Vollholztüren, Holzzarge, Sicherheitstürbeschläge, 3-fach-Verriegelung

3.2.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (laut Baubeschreibung sowie Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Stromzähler im Keller Rauchwärmeabzugsanlage
Heizung und Warmwasserversorgung:	Gaszentralheizung (Erdgas) Gaszähler im Keller Warmwasserspeicher Warmwasserversorgung zentral
Sanitäre Installation: (laut Baubeschreibung)	Wasserleitungen in Kunststoff oder Kupfer Abwasserleitungen in Kunststoff

3.2.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Dämmung der Dachschrägen laut Bauakte vorhanden (Zwischensparren- und Aufsparren-Dämmung), ca. 10 – 12 cm
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht ersichtlich
Dämmung der Außenwände: (Soweit ersichtlich)	Überwiegend keine wärmedämmenden Maßnahmen vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 2006/2007
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	2008 (Baujahr der Anlagentechnik laut Energieausweis)
Endenergiebedarfs-Kennwert:	Energiebedarf des Gebäudes: 237,9 kWh / (m² * a) gemäß ungültigem Energieausweis (gültig bis 07.02.2023)



3.2.9 Zubehör

Zubehör: Nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt

3.2.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand: Keller: Estrich punktuell schadhaft und rissig
 Fassade: großflächige Putzabplatzung an der Straßenfassade, weitere punktuelle Putzabplatzungen und Sandsteinschäden (laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 besteht hier Handlungsbedarf, eine Sonderumlage bis zu 30.000 € stand in Rede)
 Fenster: Farbanstrich teilweise überaltert
 Dach: ---
 Treppenhaus: unregelmäßige Steigungshöhen der Treppe; punktuell Verschmutzungen, Verfärbungen und Farbabplatzungen
 Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen nicht ersichtlich
 Garage: nicht besichtigt (kein Zutritt)
 Sonstiges: ---

Beurteilung des Gesamtzustands: Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweisen Bauschäden im Bereich der Fassade und besitzt einen mittleren Modernisierungsgrad.

3.3 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Keine Außenanlagen (Grenzbebauung)

Gartenseitiger Bereich: Überwiegend nicht einsehbar (Sondernutzungsrecht)
 Grundstückseinfriedungen: straßenseitig schmiedeeisernes Gittertor, seitlich Maschendrahtzaun, rückwärtige Einfriedung nicht einsehbar
 Befestigte Grundstücksbereiche: mit Betonsteinpflaster befestigter Zugangsweg und Mülltonnenabstellplatz, Kiesstreifen am Gebäude
 Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen
 Bepflanzungen: Baum- und Heckenbepflanzungen
 Sonstiges: --

Baumängel und Bauschäden / Zustand: Soweit von den allgemein zugänglichen Bereichen ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: **Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 1 zugeordnet.**

Anderen Sondereigentumen zugeordnete Sondernutzungsrechte: Die Garage Nr. 1 steht gemäß Teilungserklärung im Gemeinschaftseigentum und ist per Sondernutzungsrecht unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer der Einheit Nr. 3 zugeordnet (hier nicht Bewertungsgegenstand).
 Der Wohnung Nr. 1 (EG) steht das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



an der Terrassen- und Gartenfläche zu.
Weiterhin sind Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen Nr. I bis V begründet.

Hausgeld:
(Quelle: Hausverwaltung
WEG)

Gemäß „Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände für die Abrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023“ der Hausverwaltung WEG beträgt der Hausgeldvorschuss (IST) für das gegenständliche Sondereigentum **3.441 € (entspricht 286,75€ p. M.)**.

Instandhaltungs-
rücklage:
(Quelle: Hausverwaltung
WEG)

Nach Angaben der Hausverwaltung WEG beträgt die Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 [hier anonymisiert] hierauf entfällt auf die gegenständliche **Wohnung** ein anteiliger Betrag in Höhe von [hier anonymisiert].

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und durchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild mit Bauschäden im Bereich der Fassade.



3.6 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4

Vorbemerkung: **Der Zutritt zur gegenständlichen Eigentumswohnung und Kellerraum wurde nicht ermöglicht. Das Sondereigentum wird nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage beschrieben und bewertet.**

3.6.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Dachgeschoss** gelegen und erstreckt sich in einem Teilbereich über den Spitzboden.
Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 4-seitig orientiert.

Grundrissgestaltung: **3-Zimmer-Wohnung (laut Aufteilungsplan)**
Die Wohnung besteht im Dachgeschoss aus einem Flur, einer Küche, einem Bad, einem WC, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einem Kinderzimmer. Über eine interne Treppe vom Wohnzimmer wird der Spitzboden erschlossen, wo sich ein Flur und eine Dachloggia befinden. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar.
Zur Wohnung gehört ein per Sondernutzungsrecht zugeordneter Abstellraum (Nr. I) im Kellergeschoss.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (4-seitige Ausrichtung).

3.6.2 Wohn-/Nutzfläche

Wohn-/Nutzfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Wohn-/Nutzfläche wird aus der Flächenberechnung für die Bewertung übernommen (Quelle: Eigentümerin; Flächenberechnung des Architekturbüros; siehe nachfolgende Berechnung):

Hiernach betragen die Flächen wie folgt:
Wohnfläche Dachgeschoss: 61,34 m²
Nutzfläche Spitzboden: 8,33 m²

Die Wohn-/Nutzfläche konnte nicht vor Ort geprüft werden. Sie ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.



Bauvorhaben		Mehrfamilienwohnhaus Antoninusstr. 38 60439 Frankfurt				
Dachgeschoß						
Kochen		1,88 x	3,18	=	5,98 qm	
	-	0,73 x	0,10	=	-0,07 qm	
	+	1,61 x	0,23	=	0,37 qm	6,28 qm
Bad		2,44 x	1,73	=	4,22 qm	4,22 qm
Kind		3,12 x	1,78	=	5,55 qm	
	+	1,14 x	0,41	=	0,47 qm	
	+	0,72 x	0,49	=	0,35 qm	
	+	0,23 x	0,94	=	0,22 qm	6,59 qm
WC		1,63 x	0,86	=	1,40 qm	1,40 qm
Diele		1,55 x	1,50	=	2,33 qm	
	-	0,15 x	0,50	=	-0,08 qm	
	+	0,40 x	0,44	=	0,18 qm	
	+	1,86 x	4,49	=	8,32 qm	
	-	0,12 x	0,40	=	-0,05 qm	
	-	0,71 x	0,57 : 2	=	-0,20 qm	10,50 qm
Schlafen		3,30 x	2,70	=	8,89 qm	
	+	0,94 x	0,23	=	0,22 qm	9,11 qm
Essen / Wohnen		3,61 x	6,22	=	22,45 qm	
	+	0,74 x	3,05	=	2,25 qm	
	-	0,40 x	0,61	=	-0,24 qm	
	-	0,81 x	0,35	=	-0,28 qm	
	+	3,79 x	0,23	=	0,87 qm	
	-	0,90 x	2,00	=	-1,80 qm	23,25 qm
Gesamt					61,34 qm	
Spitzboden						
Flur		2,20 x	3,46	=	7,60 qm	
	-	0,83 x	0,97	=	-0,80 qm	
	-	0,50 x	0,50 : 2	=	-0,13 qm	6,68 qm
Loggia gesamt		2,20 x	1,50 : 2	=	1,65 qm	1,65 qm
					8,33 qm	



Lichte Raumhöhe: DG: ca. 2,76 m
(gem. Bauakte) SB: ca. 0,00 m bis ca. 2,43 m

3.6.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer / Flur:

Bodenbeläge: Vollholzparkett (Eiche), versiegelt mit klarem Lack
(laut Baubeschreibung sowie Angaben der Eigentümerin)

Wandbekleidungen: Gipskartonplattenbekleidung der Dachschrägen
(laut Bauakte) Malervlies, Anstrich

Deckenbekleidungen: Gipskartonplattenbekleidung der Dachschrägen
(laut Bauakte) Malervlies, Anstrich

Küche:

Bodenbelag: Fliesen (Granit)
(laut Baubeschreibung)

Wandbekleidung: Putz, Malervlies, Anstrich
(laut Baubeschreibung)

Deckenbekleidung: Gipskartonplattenbekleidung
(laut Baubeschreibung) Malervlies, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen (Granit)
(laut Baubeschreibung)

Wandbekleidung: Fliesen (Granit)
(laut Baubeschreibung)

Deckenbekleidung: Gipskartonplattenbekleidung
(laut Bauakte und Annahme) Malervlies, Anstrich

Dach-Loggia:

Bodenbelag: Holzbelag (Lärche)
(laut Baubeschreibung)

Umwehrung: Abstellung im Dacheinschnitt
(Annahme)

Überdachung: Teilüberdachung durch Dachflächen
(Annahme)



3.6.4 Fenster und Türen

Fenster: (laut Baubeschreibung)	Ein- bzw. mehrflügelige, isolierverglaste Holzfenster bzw. Fenstertür Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Kunststoffrollläden
Wohnungs-Eingangstür: (laut Baubeschreibung)	Vollholztür als Schallschutztür mit absenkbarer Bodendichtung, Holzzarge, Sicherheitstürbeschlag, 3-fach-Verriegelung
Zimmertüren / Innentüren: (laut Baubeschreibung)	Vollholztüren, Holzzarge, Metallbeschläge

3.6.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (laut Baubeschreibung sowie Annahme)	Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und Sprechgerät Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Separat abgesicherte Unterverteilung Rauchwarnmelder Elektrische Rollläden Kabelanschluss Telefonanschluss
Heizung: (laut Baubeschreibung sowie Annahme)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.2.7) Flächenradiatoren Im Bad zusätzlich Röhrenheizkörper mit Handtuchhalter-Funktion
Warmwasser- Versorgung:	Zentral
Sanitäre Installation: (laut Grundriss Ausführungsplan, Baubeschreibung sowie Annahme)	Bad: Badewanne, Waschbecken, Toilette, Unterputz-Spülkasten WC: Toilette, Waschbecken, Unterputz-Spülkasten Küche: mit Spülen-Anschluss / Spülmaschinen-Anschluss Waschmaschinen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht bekannt

3.6.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht bekannt
Einbaumöbel:	Nicht bekannt
Küchenausstattung:	Nicht bekannt



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

3.6.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden⁵ / Zustand des Sondereigentums: Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Nach der Aktenlage besitzt das Sondereigentum einen **mittleren Modernisierungsgrad**.

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit: Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.

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 in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (Ø)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
 Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)
 Sehr moderat gestiegene Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen in Frankfurt im 1. Halbjahr 2024 (Ø +)
 Begrenztes Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (Ø +)
 Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (Ø +)
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
 Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
 Hausgeldvorauszahlung (Ø +)
 Altbau als nachgefragtes Baujahr (Ø +)
 Erschließung der Wohnung in Einspänner-Erschließung (Ø +)
 4-seitige Orientierung der Wohnung (Ø +)
 Funktionale Grundrissgestaltung der Wohnung (Ø)
 Kellerraum (Ø)
 Spitzboden mit Dachloggia (+)

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 am Wohnimmobilienmarkt (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø -)
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
 Energetische Eigenschaften der Bebauung (Ø -)
 Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen ohne Aufzug (Ø -)
 Dachgeschoss-Wohnung und damit verbundene klimatische Bedingungen und eingeschränkte Möblierungsmöglichkeiten (-)
 Ausstattung und Zustand der Wohnung nicht bekannt (--)
 Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
 Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø -)
 Instandhaltungsrisiken des Wohnhauses und ggf. Sonderumlagen (-)
 Durchschnittlich 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 198/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60439 Frankfurt, Antoninusstraße 38, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. I, zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Heddernheim	4219	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Heddernheim	7	523/29	223 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**.

Nachrichtlich 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 Vergleichsverfahrens 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-Gutachtens 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 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 12.07.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2023 bis 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf, Erstverkauf aus Umwandlung
- in Frankfurt am Main, Grundbuchbezirke Heddernheim, Eckenheim, Preungesheim, Eschersheim, Niederursel/F.,
- in vergleichbarer, mittlerer, dezentraler Lage
- in historisch gewachsenen Ortskernen
- im Bodenrichtwertniveau Ø 1.079 €/m² (01.01.2024) (hier: 1.100 €/m²)
- in der mittleren, näheren und unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs Ø 1870 (Altbau bis 1937)
- für Wohnungen der durchschnittlichen Größe 96 m² (44 - 220 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichten Indexreihe (Basis 2006 = 100), lange Indexreihe, Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, Objektart Eigentumswohnungen, mittlere Lage in Frankfurt am Main, Baujahresstufe bis 1918
- Anpassung der Daten hier: halbjährliche Veränderungen 2. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2023 (Stichtag der Halbjahreswerte jeweils 1. April (1. Halbjahr) und 1. Oktober (2. Halbjahr) des angegebenen Jahres



-
- Aufgrund der Datenverfügbarkeit bis zum 2. Halbjahr 2023

Die weitere, seither erfolgte Marktentwicklung wird als Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 berücksichtigt.

Die **Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den **Vermietungszustand** erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die in den „Faktoren für die Bewertung gemäß § 181 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2024“ ausgewiesenen Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen hier: Einfluss Vermietung).



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]	61,00	80,00	118,00	67,00	44,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 09.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	09.07.2024	01.2023	01.2023	03.2023	04.2023
zeitliche Anpassung		× 0,98	× 0,98	× 0,98	× 1,15
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	61,00	80,00	118,00	67,00	44,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	3. OG (DG)	2. OG	2. OG (DG)	1. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,10
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1909	1905	1905	1930	1934
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	4	4	3	7	41
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: Frankfurt / Eckenheim

E259 Lage: Frankfurt / Heddernheim

E359 Lage: Frankfurt / Preungesheim

E459 Lage: Frankfurt / Eschersheim



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]	61,00	158,00	60,00	60,00	180,00
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 09.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	09.07.2024	04.2023	04.2023	05.2023	08.2023
zeitliche Anpassung		× 1,15	× 1,15	× 1,15	× 1,15
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	61,00	158,00	60,00	60,00	180,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	3. OG (DG)	1. OG	1. OG	2. OG	EG (Maisonette)
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1909	1937	1905	1690	1662
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	4	18	4	16	5
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: Frankfurt / Eckenheim

E259 Lage: Frankfurt / Preungesheim

E359 Lage: Frankfurt / Niederursel/F.

E459 Lage: Frankfurt / Niederursel/F.



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]	61,00	115,00	58,00	81,00	56,00
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 09.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	09.07.2024	08.2023	11.2023	02.2024	02.2024
zeitliche Anpassung		× 1,15	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	61,00	115,00	58,00	81,00	56,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	3. OG (DG)	2. OG (Maisonette)	2. OG	2. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,10	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1909	1914	1690	1930	1870
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	4	2	16	7	2
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: Frankfurt / Eschersheim

E259 Lage: Frankfurt / Niederursel/F.

E359 Lage: Frankfurt / Preungesheim

E459 Lage: Frankfurt / Eschersheim



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	61,00	220,00	101,00	44,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 09.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	09.07.2024	03.2024	03.2024	04.2024	
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	61,00	220,00	101,00	44,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	3. OG (DG)	1. OG	EG	1. OG	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,10	× 1,00	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Baujahr	1909	1937	1900	1934	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Wohneinheiten	4	26	4	41	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 15)

E159 Lage: Frankfurt / Eckenheim

E259 Lage: Frankfurt / Heddernheim

E359 Lage: Frankfurt / Eschersheim



5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

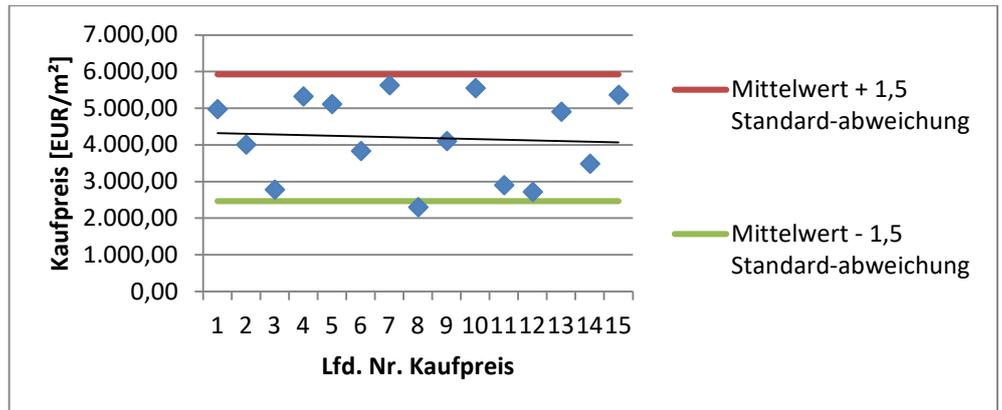
Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.196,85 €/m²** (Standardabweichung +/- 1.151,99 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.468,86 €/m² bis 5.924,83 €/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 8) und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Der Mittelwert beträgt rd. **4.332 €/m²** und wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient nach Entfernen der Ausreißer in Höhe von 0,25 lässt auf eine mittlere bis hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sechs der 15 Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 3.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	60.652,68 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 14,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	4.332,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.332,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.332,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 61,00 m ²	
Zwischenwert	= 264.252,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 264.252,00 €	

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



Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	+ 10.570,08 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 274.822,08 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 276.822,08 € rd. 277.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 mit rd. **277.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

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

Die seit dem Ende der verfügbaren Indexreihe des Immobilienmarktberichts Frankfurt stattgefundenene Marktentwicklung nach einem Abwärtstrend und die seitdem wieder moderat gestiegenen Kaufpreise für Wohnungseigentum in Frankfurt am Main wird auf der Grundlage von

- Marktdaten German Real Estate Index (GREIX), Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main

mit rd. +4 % geschätzt und in der Wertermittlung berücksichtigt.

Zu-/Abschläge vom vorläufigen Vergleichswert (prozentual)

Bezeichnung	Prozent von 264.252,00 €	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	4%	10.570,08 €
Summe		10.570,08 €

5.3.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens nicht enthalten sind.

5.3.5.2.1 Baumängel und Bauschäden / Risiko-Abschlag baulicher Zustand und Instandhaltungsrücklage

Baumängel und Bauschäden / Risiko-Abschlag: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.2.10, Ziff. 3.6.7 und Ziff. 5.3.2.5.1 verwiesen.

Der Risiko-Abschlag für den baulichen Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums im Zusammenhang mit der vorhandenen Instandhaltungsrücklage und dem Instandsetzungsrisiko der Fassade wird auf Basis der Annahme einer Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum mit pauschal **-6.000 €** bemessen.

Die Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

5.3.5.2.2 Werteeinfluss Sondernutzungsrecht Keller Nr. I

Keller: Der Wert eines Kellerraums als ein für eine Eigentumswohnung übliches Merkmal ist im Vergleichswert bereits enthalten und ist nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Vergleichswertermittlung zu berücksichtigen.



5.3.5.2.3 Werteinfluss Qualität Dachgeschosswohnung

Dachgeschoss-
wohnung:

Der Wertabschlag für die eingeschränkte Wohnqualität der Dachgeschosswohnung wegen der ungünstigen sommerlichen raumklimatischen Bedingungen im Dachgeschoss in Zusammenhang mit den energetischen Eigenschaften der Immobilie einerseits, wegen der eingeschränkten Möblierungsmöglichkeiten aufgrund der allseitig (4-seitig) vorhandenen Dachschrägen andererseits, wird mit **-10 %** des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts geschätzt und gerundet mit **-27.000 €** als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

Zu-/Abschläge vom marktangepassten vorläufigen Vergleichswert (prozentual)

Bezeichnung	Prozent von 274.822,08 €	Wert
Wohnqualität DG-Wohnung, pauschale Schätzung	-10%	-27.482,21 €
Werteinfluss		-27.000,00 €

5.3.5.2.4 Werteinfluss Nutzfläche Sondereigentum Spitzboden

Spitzboden:

Der Wert des im gegenständlichen Sondereigentum stehenden, mit der gegenständlichen Wohnung über eine interne Treppe verbundenen, laut Bauakte ausgebauten Spitzbodens wird aufgrund des relativen Vergleichswerts für die Nutzfläche mit **35.000 €** bemessen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

ANT38

Wertermittlung Zuschlag Nutzfläche Spitzboden

Position	Ansatz	Nutzfläche [m ²], ca.	Vergleichs-wert pro Quadratmeter [EUR/m ²]	Vergleichs-wert [EUR]	Nutzflächen- faktor (sehr gute Nutzbarkeit)	Betrag [EUR]
Spitzboden	Nutzfläche Spitzboden (Flur + Loggia) laut Flächenberechnung zur Ausführungsplanung (Quelle: Eigentümerin)	8,00	4.332,00	34.656,00	1,00	34.656,00
Wertbeeinflussung						35.000,00



5.3.5.3 Zusammenfassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Risiko-Abschlag Sonderumlagen -6.000,00 € 	
Summe	-6.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abschlag Dachgeschosswohnung -27.000,00 € • Zuschlag Nutzfläche Spitzboden 35.000,00 € 	
Summe	8.000,00 €

Gesamt

Summe	2.000,00 €
-------	------------



5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Rein nachrichtlich werden nachfolgend die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor (n-facher Jahresrohertrag) und der Gebäudefaktor dargestellt.

ANT38

Nettoanfangsrendite (NAR)	
NAR	$= 100 \times \frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangep. vorl. Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)	7.502
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]	274.822
Erwerbsnebenkosten	11,00%
NAR	$= 100 \times \frac{7.502}{305.053} = 2,5 \%$
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere Lage, Baujahr vor 1950 2,4 % Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Grundlage: Mietspiegel 2022) (1,3 - 3,1%) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)	
Jahresrohertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)	8.989
Ertragsfaktor	$= \frac{\text{Marktangep. vorl. Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüb. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	$= \frac{274.822}{8.989} = 30,6$
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere Lage, Baujahr vor 1950 31,0 Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Grundlage: Mietspiegel 2022) (21,8 - 47,2) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)	

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)	
Gebäudefaktor	$= \frac{\text{Marktangep. vorl. Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]	61,00
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	$= \frac{274.822}{61} = 4.505$
Mittlerer Kaufpreis für Altbau-Eigentumswohnungen, Stadtteil Heddernheim [EUR/m ²] 4.120 (Immobilienmarkt Frankfurt am Main - 1. Halbjahr 2024) (3.170 - 5.690)	
Vergleichsfaktor Wohnung 50 - 74 m ² , mittlere Lage sonstiges Stadtgebiet (außer Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr bis 1918 3.910 [EUR/m ²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)	



5.4 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zur Renditezwecken geeignete Bewertungsobjekt in dezentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs-gegenstand	Relativer Vergleichswert [€/m²]	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	4.332	274.822 €	2.000 €	277.000 €	3.000 €	<u>280.000 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **277.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert inklusive Spitzboden entspricht einem relativen Wert von **4.540 €/m²** (DG-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 vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, auf Grund des äußeren Eindrucks, unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 09.07.2023 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 198/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60439 Frankfurt, Antoninusstraße 38, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im DG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. I

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Heddernheim	4219	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Heddernheim	7	523/29

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2024 mit rd.

280.000 €

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



5.5 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)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

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

HBO:

Hessische Bauordnung



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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 23.08.2024
Antrag: 202650765-1
AZ: 24026_ANT38

Flurstück: 79/6
Flur: 6
Gemarkung: Heddemheim

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 23.08.2024
Antrag: 202650765-2
AZ: 24026_ANT38

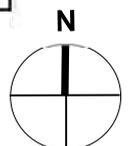
Flurstück: 138/4
Flur: 7
Gemarkung: Heddenheim

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



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 Kellergeschoss

(Quelle: Grundakte. 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 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Grundakte. 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 Grundriss Spitzboden

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.6 Ansicht von Nordwesten

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.7 Ansicht von Südwesten

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.8 Ansicht von Nordosten

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.9 Schnitt A - A

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



7.2.1 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.2 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Habelstraße Südosten Richtung Nordwesten



7.2.3 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Ecke Habelstraße Richtung Osten



7.2.4 Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.5 Nordwest- und Südwestfassade, Blick von der Habelstraße Richtung Südosten



7.2.6 Nordost- und Nordwestfassade, Blick vom Flurstück 32/1 Richtung Süden



7.2.7 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.8 Hof, Grundstückszugang zum Hauseingang, Blick von der Straße



7.2.9 Grundstückszugang, Mülltonnenabstellplatz, Blick vom Weg zur Straße



7.2.10 Hauseingang mit Vordach