

## GUTACHTEN 22-07-06 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 112 bezeichneten Eigentumswohnung im „9.OG rechts“ der Liegenschaft Robert-Dißmann-Straße 8, 65936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim.



Nordfassade. Die ungefähre Lage der zu bewertenden Wohnung ist markiert.

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **841 K 15/22**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	6
1.2 Haftung .....	6
1.3 Salvatorische Klausel .....	6
1.4 Datenschutz .....	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung .....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.5 Mieten und Mietvertrag .....	11
2.6 Grundbuchauszug .....	11
2.7 Teilungserklärung .....	13
2.8 Baulasten .....	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie .....	14
2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt .....	14
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	14
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	14
2.13 Energieausweis .....	15
2.14 Brandschutz .....	15
2.15 Liegenschaftskennwerte .....	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	17
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	17
3.4 Ertragswertverfahren .....	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	18
4 WERTERMITTLUNG .....	18
4.1 Bodenwert .....	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G .....	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	23
4.4 Ertragswertverfahren .....	24
4.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	28
5 MARKTWERTABLEITUNG .....	33

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	35
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	36
Anlage III	Fotodokumentation .....	37
Anlage IV	Planunterlagen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Anlage V	Wirtschaftsplan 2022 .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Anlage VI	Energieausweis.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

Lage	Die zu bewertende Eigentumswohnung ist in der Robert-Dißmann-Straße 8, 65936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim gelegen. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) setzt sich aus der Robert-Dißmann-Straße 2-10 zusammen.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 112</u> 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, innen liegendem Badezimmer, separatem WC, Abstellraum und Loggia im 9. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 5.1: [anonymisiert] -zu1/2- Lfd. Nr. 5.2: [anonymisiert] -zu1/2-
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet nach mündlicher Auskunft vom Eigentümer.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	689 €/Monat nach Wirtschaftsplan 2022.
Instandhaltungsrücklage	379.613,33 €. – letzter rechtskräftiger Stand gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung per Mail vom 22.06.2022.
Ortstermin	09. Juni 2022 in Anwesenheit von: Eigentümer: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr FINDER
Wertermittlungstichtag	09. Juni 2022 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	09. Juni 2022 Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 39/82 11.838 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile (MEA) der Wohnung gemäß Grundbuchauszug	Wohnung Nr. 112: 83,39 / 10.000
Baujahr	Die Geschosswohnungsbauten wurden laut Energieausweis 1973 erbaut.

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup> gemäß Teilungserklärung vom 26.04.1993.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Allgemein macht der Bautenzustand einen ungepflegten, leicht überalterten Eindruck. Beim Betreten des Gebäudes finden sich einige Gebrauchsspuren, teilweise auch Spuren von Vandalismus. Das Parkdeck ist teilweise verwahrlost. Aktuell sind keine Sonderumlagen gem. der vorliegenden Eigentümerversammlung beschlossen. <u>Sondereigentum</u> Das Sondereigentum Nr.112 befindet sich in einem gepflegten Zustand.
Energetischer Bautenzustand	Die isolierverglasten, überalterten Fenster der Wohnung sind teilweise aus Kunststoff und teilweise aus Aluminium. Das Baujahr des Wärmerezeugers ist im Energieausweis mit 2010 angegeben.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Risiken für zukünftige Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen mit Sonderumlagen.
<b>MARKTWERT des Sondereigentums Wohnung Nr. 112</b>	250.000 bis 300.000 € <b>ausgewiesen mit 275.000 €</b>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

## 1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

## 1.2 HAFTUNG

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigen-auftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur den Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen.

## 1.3 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

## 1.4 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

## 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

**2.2 INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG**

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 17.05.2022, Beschluss vom 12.04.2022, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Amtsgericht Frankfurt am Main - Außenstelle Höchst – Grundbuchamt: Aufteilungspläne.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Teilungserklärung, Protokoll der letzten beiden Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan 2022.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2021/22, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2021/22.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

**2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN**

Wohnlage	Sehr Einfache Wohnlage im Stadtteil Sossenheim.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Bahnhof Eschborn Süd:</td> <td style="text-align: right;">ca. 2,3 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 10,6 km</td> </tr> <tr> <td>A66 Anschluss Frankfurt-Sossenheim</td> <td style="text-align: right;">ca. 1 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 12,3 km</td> </tr> </table>	Bahnhof Eschborn Süd:	ca. 2,3 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 10,6 km	A66 Anschluss Frankfurt-Sossenheim	ca. 1 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 12,3 km
Bahnhof Eschborn Süd:	ca. 2,3 km								
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 10,6 km								
A66 Anschluss Frankfurt-Sossenheim	ca. 1 km								
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 12,3 km								
Infrastruktur	<p>Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil ausreichend vorhanden.</p> <p>Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.</p>								
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum sind nur in sehr begrenztem Umfang Pkw-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.</p>								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	<p>Die Wohnung ist zur Nord- und Südseite ausgerichtet. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt ebenfalls von Norden und Süden.</p> <p>Die Hauszugangstür befindet sich im Norden des Gebäudes.</p>								
Benachbarte, störende Betriebe	Benachbarte, störende Betriebe wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.								
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, welche über das durchschnittliche Maß einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.								



### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt:	753.626 (31.12.2021)
Stadtteil Sossenheim:	16.052 (31.12.2021)

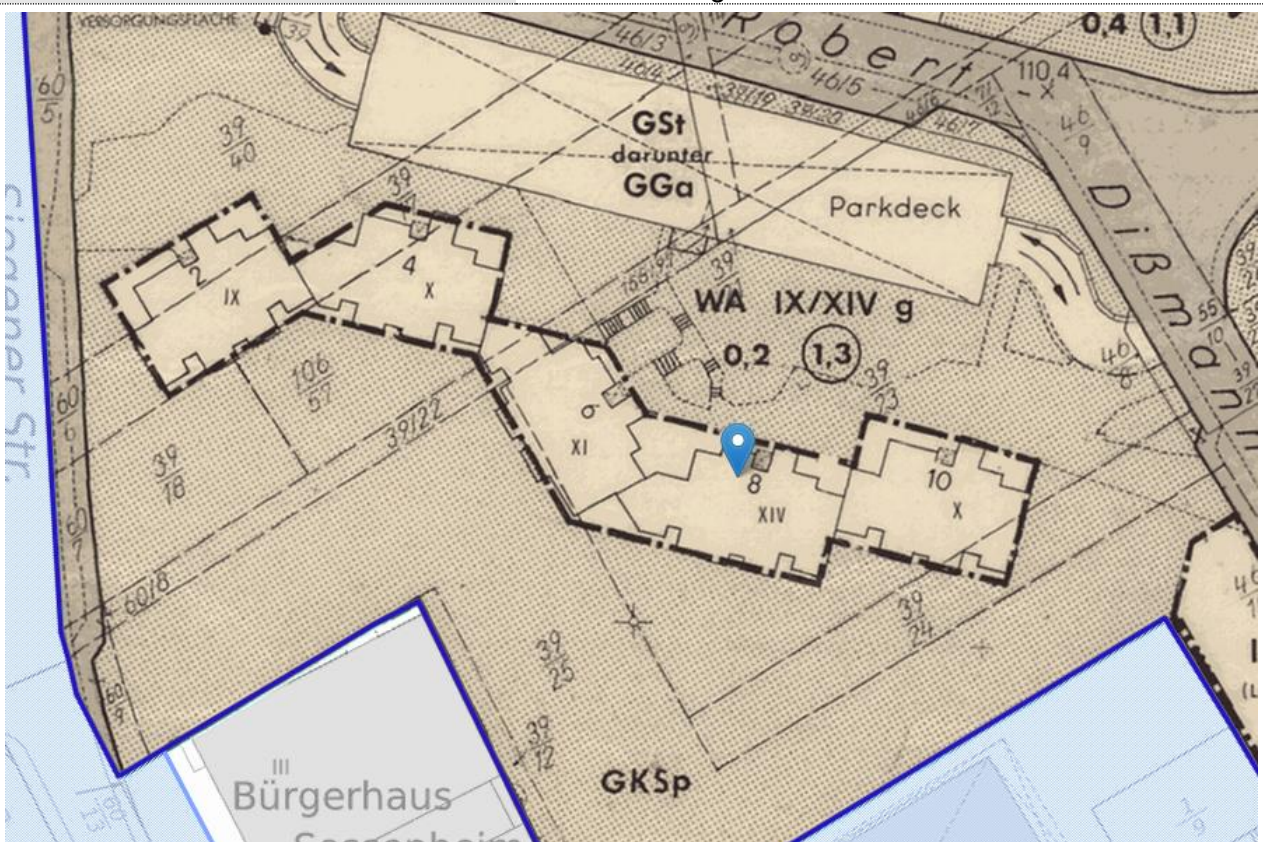
Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (Hessen + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %; Landkreis Offenbach + 4,9 %; %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Darmstadt + 9,3 %; Wiesbaden 5,4 %).

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>  
<http://www.wikipedia.org>

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung  
 Zulässige Nutzung: Wie vor

Bebauungsplan-Plan Nr.:	B408
Titel:	Robert Dißmann Siedlung
Inkrafttreten:	28.09.1982
Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse	IX - XIV
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2, Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,3
Baulinien / Baugrenzen	Ein Baufenster ist durch eine Baugrenze gesetzt.
BauNVO:	In der Fassung von 1977



Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, <https://planas.frankfurt.de/>

### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Lagekoordinaten: R: 469051.1 / H: 5552436.4	
Ortsbez.: 6	
Stadtteil: Sossenheim	
Flurstück: Sossenheim Bez 63 514, Flur 15, Flurstücknr. 39/82	
<b>Bebauungspläne</b>	
B408, rechtsverbindlich	👁️
<b>Stellplatzsatzung</b>	
Stellplatzeinschränkung gem. § 3: -, Keine Beschränkung der Herstellungspflicht	🚫

## **2.4.2 Bodenordnungsverfahren**

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Nach Planungsauskunftssystem – planAS – der Stadt Frankfurt am Main sind keine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen rechtsverbindlich oder im Verfahren.

## **2.5 MIETEN UND MIETVERTRAG**

Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers beträgt die Warmmiete monatlich 1.250 €, die Kaltmiete 1.050 €. Der Mietvertrag liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## **2.6 GRUNDBUCHAUSZUG**

### **2.6.1 Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Weitere gelöschte Eintragungen sind vorhanden – zudem ist die Zwangsversteigerung eingetragen.

### Wertung zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Die Bewilligung für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die o. a. Eintragung keine signifikante Wertrelevanz für die Wohnung aufweist. Zugleich haben die herangezogenen Kauffälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts dieselben Eintragungen im Grundbuch.

## 2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen der Abteilung III des vorliegenden Grundbuchs bleiben für die Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

## 2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen durchgeführt.

## 2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung (Nr. 47 der Urkundenrolle Jahr 1993, vom 26. April 1993).

### Sondereigentum:

112. Miteigentumsanteil von 83,39 Zehntausendsteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 9. Obergeschoß rechts gelegenen 4-Zimmerwohnung in Größe von 100 qm nebst Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nummer 112 bezeichnet;

### Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

#### 1. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in Abschnitt A 3) dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers

über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung des Gebäudes oder die Gestaltung oder das Aussehen der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Innenräume des Gebäudes verändert werden.

Insbesondere gehören zum Sondereigentum :

- 1.1 der Fussbodenbelag,
- 1.2 der Deckenputz,
- 1.3 die nichttragenden Zwischenwände,
- 1.4 der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- 1.5 die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- 1.6 sämtliche Innenanstriche und Tapetenbeläge der im Sondereigentum stehenden Räume einschließlich des Anstriches der Aussenfenster nach innen,
- 1.7 die Zylinder der Wohnungseingangstüren,
- 1.8 sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindliche Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände (Kücheneinbaumöbel), Elektroherde, sanitäre Objekte und dergleichen,
- 1.9 die Wasserleitungen einschließlich ihrer Anschlüsse an die gemeinsamen Steigstränge,
- 1.10 die elektrischen Leitungen und Objekte der im Sondereigentum stehenden Räume ab Zähler,
- 1.11 die Entwässerungsleitungen einschließlich des Anschlusses an die Abzweige in den Falleitungen,
- 1.12 die Heizkörper sowie die Heizungsleitungen innerhalb der Wohnung bis an den gemeinsamen Steigstrang,
- 1.13 soweit vorhanden, Rolläden und Jalousetten,
- 1.14 Siebe und Jalousien von Entlüftungsschächten,
- 1.15 die Abdeckungen der Antennendosen innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume.

## **2.8 BAULASTEN**

Gemäß online-Abfrage bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstücke eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Baulasteintragung keine signifikante Wertrelevanz für die Eigentumswohnung aufweist.

## **2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE**

Polygonale Grundstücksgestalt siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen fällt das Grundstück von Nordwest nach Südost leicht ab.

## **2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT**

Erkenntnisse oder Hinweise, die den Verdacht auf Bodenkontamination begründen, liegen nicht vor. Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist jedoch nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich.

Im Rahmen dieses Wertermittlungsgutachtens wird Altlastenfreiheit unterstellt. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht angefordert.

## **2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISS**

Das Gebäude wurde gemäß Energieausweis ca. 1973 erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind. Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

Ferner erfolgt die Wertermittlung anhand von Kauffällen aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts respektive benachbarten Gebäuden. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

## **2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS**

### **Hinweis**

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

09. Juni 2022

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Robert-Dißmann-Straße = Nordostseite

### **GEMEINSCHAFTSEIGENTUM**

Gemäß Teilungserklärung setzt sich die Wohnungseigentümergeinschaft aus sieben Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 153 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten sowie einer Garagenanlage mit 131 Pkw-Abstellplätzen zusammen.

### Fassaden und Außenbereich

Fassade: Waschbetonfertigteilelemente im ungepflegten Zustand. Die Außenanlagen befinden sich in einem relativ gepflegten Zustand. Die Grünflächen werden augenscheinlich regelmäßig gepflegt, dagegen ist das Parkdeck mit Gebrauchsspuren übersät, ausgebranntes Fahrzeug vorhanden.

Außen liegende Briefkastenanlage vorhanden. Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Aufzug vorhanden.

## **SONDEREIGENTUM NR. 112**

### Allgemein

4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, innen liegendem Badezimmer, separatem WC, Abstellraum und Loggia im 9. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum. Relativ gepflegter Zustand.

Bodenbelag Wohnräume: elastisch. Wohnzimmer, Küche und Sanitär: Fliesenboden. Punktuell sind Fliesen beschädigt. Teilweise wurden Risse in den Wänden überspachtelt. Heizkörper: Plattenheizkörper mit Wärmemengenzähler. Innentüren: einfache Holzblatttüren in Holzfutter. Fenster: Aluminium- und Kunststofffenster isolierverglast, älteren Baujahres.

Die zweizeilige Einbauküche wird als bewegliches Mobiliar gewertet und ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten.

### Flurbereich

Bodenbelag: Fliesen. Wände: Glasfaser. Decke: Raufaser. Fenster: veraltete Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

### Innenliegendes Duschbad

Wurde vor längerer Zeit mal modernisiert. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, Duschwanne mit gläserner Duschkabine, bodenstehendes WC. Decke: abgehängt mit integrierten Downlights. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral. Nach Auskunft des Eigentümers gibt es separate Warm- und Kaltwasseruhren.

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

## **2.13 ENERGIEAUSWEIS**

Ein Energieausweis wurde seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..** Die Richtigkeit des Ausweises wurde seitens des Gutachters nicht überprüft.

## **2.14 BRANDSCHUTZ**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

Gemäß Eigentümerversammlung vom Januar 2020 ist die Erstellung eines neuen Brandschutzkonzepts beauftragt. Zukünftige Kosten für Brandschutzmaßnahmen sind nicht auszuschließen und zu erwarten.

## 2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.15.1 Flurstückfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 39/82, Robert-Dißmann-Straße 2-10

11.838 m<sup>2</sup>

### 2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde anhand digitaler Lagepläne überschlägig mit 1,4 ermittelt.

### 2.15.3 Wohnfläche

In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Auf den vorliegenden Planunterlagen ist eine Wohnfläche von 100,31 m<sup>2</sup> aufgeführt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit **100 m<sup>2</sup>** zum Ansatz gebracht.



### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr.112 bezeichneten Eigentumswohnung im 9.OG rechts.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt keine ausreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen in der Mikrolage des Bewertungsobjekts vor, die eine Bewertung alleinig um Vergleichswertverfahren zulassen. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle und Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

#### **3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN**

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag (Nettokaltmiete), Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G), Bodenwert.

### 3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten und Kauffällen mit folgenden Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Mietfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

### 4.1.1 Bodenrichtwert

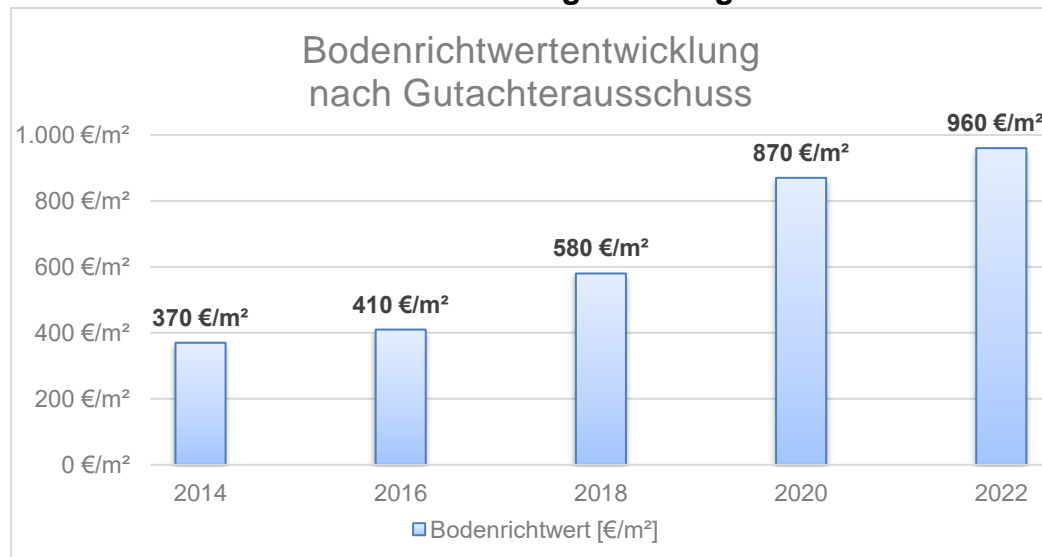
Die Lage des Bewertungsobjektes ist markiert.

960 €/m<sup>2</sup>, Stichtag 01.01.2022 baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser, sehr einfache Lage, wertrelevante Geschossflächenzahl 1,3 (WGFZ)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt.

### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2014 bis 2022:

ca. + 12,6 %/Jahr

Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2020 bis 2022:

ca. + 4,9 %/Jahr

### 4.1.3 Bodenwertermittlung

Eine hinreichende Anzahl an Kauffällen von unbebauten Grundstücken in der zu bewertenden Lage liegt für eine Vergleichswertableitung nicht vor. Der Bodenwert wird unter Heranziehung des Bodenrichtwertes ermittelt.

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das Grundstück der Wohnanlage keine Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Wertermittlungstichtag ist Juni 2022. Es liegen steigende Bodenpreise vor, siehe Bodenrichtwertentwicklung unter Ziffer 4.1.2.

Zugleich wurden die im Immobilienmarktbericht Frankfurt veröffentlichten Liegenschaftszinssätze auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Für eine modellkonforme Wertermittlung zur Anwendung der Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht wird der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 ohne konjunkturelle Anpassung zum Ansatz gebracht.

Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist an eine mittlere W-GFZ von 1,3 gekoppelt. Die Grundstücksausnutzung im vorliegenden Bewertungsfall wurde überschlägig mit ca. 1,4 ermittelt. Eine Marktangleichung mittels Umrechnungskoeffizienten<sup>1</sup> für das Wertverhältnis ungleich bebauter Grundstücke ist im vorliegenden Fall nicht heranzuziehen.

Umrechnungskoeffizient für:	WGFZ ca. 1,4	=	1,223	Bewertungsobjekt
	WGFZ 1,3	=	1,167	Bodenrichtwertzone
<u>Angepasster Bodenwert</u>				
Bodenrichtwert bei WGFZ 1,3	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor
960 €/m <sup>2</sup>	x	1,223 / 1,167	x	1
				=
				angepasster Bodenwert
				ca. 1.006 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>				
Grundstücksgröße	x	Bodenwert	=	Bodenwert des Grundstücks
11.838 m <sup>2</sup>	x	1.006 €/m <sup>2</sup>	=	ca. 11.909.819 €
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>				
Miteigentumsanteil	x	Bodenwert Grdstk.	=	Bodenwertanteil
83,390 / 10.000	x	11.909.819 €	=	<b>rund 99.000 €</b>

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

<sup>1</sup> Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

## 4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE B.O.G

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

## 4.2.1 Gemeinschaftseigentum

### Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.01.2020

1. Erstellung eines neuen Brandschutzkonzepts, Angebot AN19078.01 i.h.v. 15.956,71€
2. Instandsetzung der Rollgitter und Schwingtore, Angebot vom 22.05.2019 i.h.v. 17.635,80€
3. Betonsanierung der Garagen, Angebot A9585 i.h.v. 14.161,00€

Die o. a. Kosten wurden gemäß Top 10 der ETV aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.

### Protokoll der Eigentümerversammlung vom 13.12.2021

1. Instandsetzung der Schrankenanlage des oberen Parkdecks, i.h.v. ca. 10.500,00€
2. Videoüberwachung soll in Aufzügen und der neuen Schrankenanlage installiert werden
3. Instandhaltung des Flachdachs von Haus 8 (Gebäude des zu bewertenden Objekts)  
Im Folgenden ein Ausschnitt aus dem Protokoll der zuvor genannten Eigentümerversammlung:

Beschlossen wird die Instandsetzung des Flachdaches von Haus 8 mit folgenden auszuführenden Arbeiten:

- Baustelleneinrichtung
- Gerüstbauarbeiten, Dachrandgerüst
- Abbrucharbeiten
  - Kies absaugen/entsorgen
  - Abbruch Dachabdichtungsaufbau
  - Zulage Dämmstoffabbruch (Asbest)
  - Abbruch Absturzsicherung
  - Attikaaufkantung entfernen
  - Abbruch Dachrandblende und -bohle
  - Alte Lüfter, Kamineinfassungen, Blitzschutz etc. entfernen
- Neuaufbau der Dachfläche
  - Reinigung Rohbaudecke
  - Voranstrich (Dachfläche, Attika und Wandanschlüsse)
  - Dampfsperre
  - Ausgleichspachtelung auf Dampfsperre
  - Grunddämmung
  - Lagedämmung
  - Mechanische Fixierung der Wärmedämmung
  - Wandanschlussdämmung
  - Neuanbringung Gully, Dunstrohre, Randkeile etc. plus Abdichtungsanschluss
  - 1. Abdichtungslage auf Mineralwolle
  - Obere Abdichtungslage
  - Bitumenoberlage
  - Wandanschlussschiene plus Anschlusseindichtung
  - Dachranderhöhung aus Metall plus Dämmung
  - Attikaabdeckprofil Außenseite
    - Dachrandprofil
    - Schutzvlies
    - Bekiesung
    - Rasengittersteine im Randbereich
- Lichtkuppeln
  - Abbruch und Erneuerung
- Fallschutz
  - Anbringung Fallschutz
- Sonstige Leistungen
  - Notentwässerung der Dachfläche
  - Erneuerung Blitzschutz
  - Taubenschutz
  - FH-Tür Dachaustritt

Die Finanzierung der Gesamtkosten der Maßnahme erfolgt über die Rücklage der Gemeinschaft gemäß Eigentümerversammlung.

## 4.2.2 Sondereigentum

Zum Zeitpunkt des Ortstermins weist die Wohnung einen relativ gepflegten Bautenzustand mit einfacher Ausstattung auf. Aktuell durchzuführende Instandsetzungsmaßnahmen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.

## 4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### 4.3.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

Baujahr:	1973
Bewertungsstichtag, Zeitpunkt der Ortsbesichtigung:	Juni 2022
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	rund 49 Jahre

### 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

### 4.3.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, des Bautenzustandes vom Gemeinschaftseigentum und des relativ gepflegten Sondereigentums wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **20 Jahren** zum Ansatz gebracht.

## 4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

*Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

### 4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

*(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*

*(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*

#### 4.4.1.1 Wohn-/Mietfläche

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Mietfläche mit ca. 100 m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht, siehe auch Ziffer 2.15.3 im Gutachten.

#### 4.4.1.2 Ortsübliche Vergleichsmiete nach Frankfurter Mietpreisspiegel 2022

Unter Berücksichtigung der Baualtersklasse, Fläche, Grundrissgestalt und der Ausstattung ergibt sich nach Frankfurter Mietspiegel 2022 eine ortsübliche Vergleichsmiete in Höhe von:

Durchschnittliche Basis-Nettomiete	8,13 €
Zuschlag kleiner Freisitz	0,29 €
Zuschlag Einbauküche*	0,96 €
Abschlag sehr einfache Wohnlage	- 0,40 €
Summe (€/m <sup>2</sup> )	8,98 €

\*Es wird davon ausgegangen, dass die Einbauküche seitens des Vermieters gestellt wurde.

#### 4.4.1.3 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers beträgt die monatliche Netto-Kaltmiete 1.050 €. Dies entspricht einem Wert von 10,50 €/m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete und liegt ca. 16,9 % über Mietspiegel.



**4.4.1.4 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2021/22**

<b>Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim</b>			
Eigentumswohnungen (m²)	2.300	5.500	3.900
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	200.000	530.000	340.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	450.000
Wohnungsmieten (m²)	7,50	13,50	10,00
Jahresmietfaktor	17	25	22

**4.4.1.5 Jahresrohertrag**

Um die Liegenschaftszinssätze des Immobilienmarktberichts 2022 anwenden zu können, ist eine systemkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

**3.8.3.7 Wohnungseigentum**  
 (Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2021)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,  
 Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,  
 Verwendung Mietspiegel 2020 (gültig bis 31.05.2022) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge  
 sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,  
 Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie,  
 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)  
 Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Ableitung des Mietzinses nach Frankfurt Mietspiegel 2020 für eine modellkonforme Wertermittlung

	Baujahr	1950-1977
Basis-Netto-Miete	Basis-Miete	7,39 €/m²
Lagezuschläge		-0,60 €/m² (sehr einfache Lage)
Zuschläge/Abschläge:	Zuschlag Sonstiges	<u>1,00 €/m²</u>
	Netto-Miete	<b>7,79 €/m²</b>

Für eine systemkonforme Ertragswertermittlung nach Gutachterausschuss wird der Mietzins nach Mietspiegel 2022 herangezogen:

$$100 \text{ m}^2 \quad \times \quad 7,79 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 779 \text{ €/Monat}$$

**Hinweis**

Bei der o. a. Miete nach Mietspiegel mit den Vorgaben des Gutachterausschusses handelt es sich um theoretische Werte für eine modellkonforme Wertermittlung und nicht um die marktübliche Miete, respektive tatsächliche Miete.

## 4.4.2 Liegenschaftszinssatz

### Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022

3.8.3.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	38	-1,2	-3,7	1,8	-1,5	1,5	25 Jahre
1950 - 1977	221	0,2	-2,1	2,9	0,1	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	22	-0,2	-1,3	1,2	-0,2	0,6	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	173	0,4	-0,9	2,0	0,4	0,6	
Neubau	502	0,4	-0,6	1,3	0,4	0,4	

### Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2<sup>2</sup> ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1<sup>3</sup> zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3<sup>4</sup> an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Nach Immobilienmarktbericht ist für die zu bewertende Baualtersklasse und Wohnlage ein Liegenschaftszinssatz von Minimum -2,1 bis Maximum 2,9 % ausgewiesen, im Mittel 0,2 % bei einer Standardabweichung von 1,0 %.

Unter Berücksichtigung des Gemeinschaftseigentums, der Ausstattung des Sondereigentums und der Marktentwicklung wird der Liegenschaftszinssatz mit einer Liegenschaftszinsspanne von - 0,25 % bis + 0,25 % bewertet und über den Mittelwert mit 0,00 % zum Ansatz gebracht.

<sup>2</sup> § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

<sup>3</sup> § 9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

<sup>4</sup> § 9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

### 4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwert:	99.000 €		
Jahresrohertrag:	9.348 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m <sup>2</sup> -WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	779 €	7,79 €/m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	Σ 779 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	19,2% des Jahresrohertrages		
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,00%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
Sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.	0 €		

Nettomiete/Monat		779 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	9.348 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	19,2%	-1.791 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		7.557 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,00%	0 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.557 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	20		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,00		
Gebäudeertragswert		151.146 €	
Bodenwert		99.000 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>250.146 €</b>	
△ €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche rund		2.501 €	
n-facher-Jahresrohertrag		26,8	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,7%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>250.146 €</b>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
<b>Ertragswert</b>		<b>250.146 €</b>	
	<b>Rundung</b>	<b>250.000 €</b>	
△ €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche rund		2.500 €	

\*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 12 €/m<sup>2</sup>-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 357 €/Wohneinheit – jeweils p. a.

Hinweis:

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL und des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

## 4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.5.1 Auszüge aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

#### Selektionskriterien:

Nur aus der Anlage selbst.

Teilmarkt/Objektart Wohnungs- und Teileigentum/Wohnungseigentum; Reg.-Nr. (Jahr): 2020:2022; Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja; Straße: ro%; Grundbuchbezirk: 63; BRW-Zone: %164; Wohnfläche >75; Anz. Geschosse >5

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt.

Lfd. Nr.	Lage <sup>1</sup>	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage <sup>1</sup>	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktangepasster Kaufpreis <sup>2</sup>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	Lage
1	Robert-Dißmann-Straße	2/2020	77 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	230.000 €	230.000 €	2.987 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
2	Robert-Dißmann-Straße	1/2021	82 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	255.000 €	255.000 €	3.110 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
3	Robert-Dißmann-Straße	4/2022	77 m <sup>2</sup>		vermietet	1975	250.000 €	250.000 €	3.247 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
4	Robert-Dißmann-Straße	4/2022	77 m <sup>2</sup>		vermietet	1975	250.000 €	250.000 €	3.247 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
5	Robert-Dißmann-Straße	5/2022	77 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	200.000 €	200.000 €	2.597 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
<b>Mittelwert</b>		<b>2021</b>	<b>78 m<sup>2</sup></b>			<b>1975</b>	<b>237.000 €</b>	<b>237.000 €</b>	<b>3.038 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Plausibilitätswert: Bereinigte Kaufpreisfälle bezogen auf das Bewertungsobjekt</b>										
€/m <sup>2</sup> -Mietfläche		Wohnfläche Bewertungsobjekt			b.o.G.		<b>Plausibilitätswert rund</b>			
3.038 €/m <sup>2</sup>		100,0 m <sup>2</sup>			0 €		=		<b>304.000 €</b> 3.040 €/m <sup>2</sup>	

<sup>1</sup>Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden für öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige in nicht anonymisierter Form statt, die Lagen der Wohnungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Angaben, die auf die Lage innerhalb der Wohnanlage Rückschlüsse zulassen, anonymisiert.

<sup>2</sup>Marktanpassung, siehe nachfolgende Ziffer 4.5.2

#### Wertung

Seitens des Gutachterausschusses wurden 5 Kauffälle aus der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung gestellt. Abweichungen bestehen unter anderem bei den Wohnungsgrößen, welche im Durchschnitt 22 m<sup>2</sup> kleiner sind als die des Bewertungsobjektes. Die Innenausstattung der Kauffälle ist nicht bekannt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr waren Käufer bereit, Kaufpreise zwischen 2.597 €/m<sup>2</sup> bis 3.247 €/m<sup>2</sup> zu entrichten, im Mittel 3.038 €/m<sup>2</sup>.

Daraus resultiert ein Plausibilitätswert in Höhe von rund 304.000 €.

Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle aus der WEG und den geringen Wohnflächen wurden weitere Kauffälle aus Sossenheim recherchiert.

**Selektionskriterien:**

Teilmarkt/Objektart Wohnungs- und Teileigentum/Wohnungseigentum; Reg.-Nr. (Jahr): 2020:2022; Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja; Grundbuchbezirk: 63; BRW-Zone: %164; Wohnfläche >80; Anz. Geschosse >5

Lfd. Nr.	Lage <sup>1</sup>	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage <sup>1</sup>	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktangepasster Kaufpreis <sup>2</sup>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	Lage
1	Toni-Sender-Straße	1/ 2020	82 m <sup>2</sup>		vermietet	1975	205.000 €	205.000 €	2.500 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
2	Toni-Sender-Straße	5/ 2020	89 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	138.000 €	138.000 €	1.551 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
3	Siegener Straße	7/ 2020	93 m <sup>2</sup>		unvermietet	1972	288.000 €	288.000 €	3.097 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
4	Siegener Straße	9/ 2020	88 m <sup>2</sup>		unvermietet	1974	211.000 €	211.000 €	2.398 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
5	Toni-Sender-Straße	9/ 2020	110 m <sup>2</sup>		vermietet	1975	255.200 €	255.200 €	2.320 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
6	Toni-Sender-Straße	12/ 2020	89 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	245.000 €	245.000 €	2.753 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
7	Robert-Dißmann-Straße	1/ 2021	82 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	255.000 €	255.000 €	3.110 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
8	Siegener Straße	3/ 2021	88 m <sup>2</sup>		unvermietet	1974	295.900 €	295.900 €	3.363 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
9	Toni-Sender-Straße	8/ 2021	110 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	300.250 €	300.250 €	2.730 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
10	Toni-Sender-Straße	1/ 2022	89 m <sup>2</sup>		unvermietet	1975	228.000 €	228.000 €	2.562 €/m <sup>2</sup>	sehr einfach
<b>Mittelwert</b>		<b>2021</b>	<b>92 m<sup>2</sup></b>			<b>1975</b>	<b>242.135 €</b>	<b>242.135 €</b>	<b>2.632 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Bereinigt, ohne Kauffälle &lt; 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>										
			<b>92 m<sup>2</sup></b>			<b>1974</b>	<b>253.706 €</b>	<b>253.706 €</b>	<b>2.748 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Plausibilitätswert: Bereinigte Kaufpreisfälle bezogen auf das Bewertungsobjekt</b>										
	€/m <sup>2</sup> -Mietfläche				Wohnfläche Bewertungsobjekt			b.o.G.	<b>Plausibilitätswert rund</b>	
	2.748 €/m <sup>2</sup>				100,0 m <sup>2</sup>			0 €	=	<b>275.000 €</b>
										2.750 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden für öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige in nicht anonymisierter Form statt, die Lagen der Wohnungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Angaben, die auf die Lage innerhalb der Wohnanlage Rückschlüsse zulassen, anonymisiert.

<sup>2</sup>Marktanpassung, siehe nachfolgende Ziffer 4.5.2

**Wertung**

Seitens des Gutachterausschusses wurden 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Bezüglich der Lage, des Baujahres und der Wohnungsgrößen sind die Kauffälle gut mit der zu bewertenden Wohnung bedingt vergleichbar. Die Innenausstattung der Kauffälle ist nicht bekannt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr waren Käufer bereit, bereinigte Kaufpreise zwischen 2.398 €/m<sup>2</sup> bis 3.363 €/m<sup>2</sup> zu entrichten, im Mittel 2.748 €/m<sup>2</sup>.

Daraus resultiert ein Plausibilitätswert von rund 275.000 €.

## 4.5.2 Marktanpassung

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2021 und 2022

### Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Stadtbezirken (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)

Kaufjahr	Baujahr	Anzahl Kauffälle	Ø Kaufpreis
2019	1950-1977	48	2.840 €/m <sup>2</sup>
2020	1950-1977	72	2.830 €/m <sup>2</sup>
2021	1950-1977	70	3.390 €/m <sup>2</sup>

Preissteigerung im Zeitraum von 2019 auf 2021

Ø + 9,3 % p.a.

#### 3.8.1.4.3 Eigentumswohnungen – einfache und sehr einfache Lage

Für die Erstellung der Indizes der einfachen und sehr einfachen Lage wurden die Baujahresklassen bis 1918 und 1919 bis 1949 sowie die Baujahresklassen 1978 bis 1990 und ab 1991 ohne Neubau vereinigt, da der Stichprobenumfang ansonsten zu gering ist.

Der Abfall der Indizes in 2019 für die einfache/sehr einfache Lage über alle Baujahre wird stark durch einen Anstieg an hochpreisigen Erstverkäufen aus Neubau in den Jahren 2017 und 2018 beeinflusst. Diese Verkäufe sind in 2019 von den Fallzahlen im Vergleich zu den beiden Vorjahren wieder rückläufig. Prinzipiell ist in allen Baujahresklassen von steigenden Kaufpreisen auszugehen.

	Baujahre				
	alle	bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100	100
2007	106	115	98	88	106
2008	105	131	102	90	92
2009	110	127	100	83	98
2010	117	137	101	83	106
2011	141	152	105	86	120
2012	148	177	107	102	123
2013	154	150	120	104	121
2014	171	148	125	116	124
2015	181	187	136	119	128
2016	193	187	141	147	147
2017	235	206	172	154	177
2018	258	225	198	192	211
2019	220	190	212	179	221
2020	234	199	232	216	222
2021	284	263	287	252	215

Baujahr 1950 – 1977 in einfacher und sehr einfacher Lage

Preissteigerung im Zeitraum von 2019 auf 2021

16,4 % p.a.

## Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: FHM Finanzberatung, 10-jährige Hypothekenzinsen der letzten 20 Jahre

### Wertung

In den letzten Jahren lag eine Preisentwicklung mit einer Spanne von 9 – 16 % p.a. vor. Zugleich sind seit März 2022 die Hypothekenzinsen stark gestiegen und das Zinsniveau liegt derzeit im Bereich der Zinsen aus dem Jahr 2014 bei annähernd 3 %. Die vorliegenden Kauffälle aus den Jahren 2020 bis 2022 weisen überwiegend noch ein Hypothekenzinsniveau von unter 1 % auf.

Eine Marktanpassung wird zu den Kauffällen aus den Jahren 2020 bis 2022 nicht gesehen und wird mit 0 %, Wertfaktor 1,0 zum Ansatz gebracht.

### 4.5.3 Wohnungsmarktbericht

Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2021/2022

<b>Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim</b>			
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	2.300	5.500	3.900
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	200.000	530.000	340.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	450.000
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	7,50	13,50	10,00
Jahresmietfaktor	17	25	22

Das Ertragswertergebnis und die Plausibilitätswerte liegen innerhalb der o. a. Spanne von 2.300 bis 5.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Selektionskriterien: Wohnungen zum Kauf, Robert-Dißmann-Straße Umkreis 1km, Wohnungstyp: Etagenwohnung, Wohnfläche: 70 - 120 m<sup>2</sup>, Baualtersklasse 1960 bis 1980.

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebots-preis	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	Beschreibung
1	Sossenheim	9.OG	77 m <sup>2</sup>	1972	250.000 €	3.247 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer Wohnung mit Balkon. Gepflegter Zustand. Mietstatus unbekannt.
2	Sossenheim	-	80 m <sup>2</sup>	-	279.000 €	3.488 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer Wohnung mit Balkon. Geschosswohnungsbau. Neu renoviert.
3	Sossenheim	3.OG	77 m <sup>2</sup>	1974	200.000 €	2.597 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung . Vermietet zu 680 €
Mittelwert			78 m <sup>2</sup>	1973	243.000 €	3.115 €/m <sup>2</sup>	
Bewertungsobjekt		9. OG	100 m <sup>2</sup>	1973			

Bedingt vergleichbare Angebotspreise liegen in einer Spanne von rd. 2.600 bis rd. 3.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### 4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

##### SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

##### Stärken

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion.
- Ansprechende Fernsicht von der Loggia.
- Aufzug
- Miete über Mietspiegel nach mündlicher Auskunft vom Eigentümer

##### Schwächen

- Wenig repräsentative Wohnanlage.
- Lage in sozialem Brennpunkt / Vandalismusschäden vorhanden.
- Baualtersklasse mit kontaminierten Baustoffen.

##### Chancen

- Derzeit keine

##### Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund steigender Finanzierungskosten (Stichwort Bauzinsen).
- Aus dem beauftragten Brandschutzkonzept können kostenintensive Brandschutzmaßnahmen notwendig werden, die zu Sonderumlagen führen.
- Wohnanlage aus den 1970er Jahren, die nicht den heutigen energetischen Ansprüchen genügt.



## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Risiken für zukünftige  
Sonderumlagen

Ertragswert modellkonform mit Frankfurter Mietspiegel 2020 für  
eine modellkonforme Wertermittlung nach Vorgaben des  
Gutachterausschuss Frankfurt am Main inkl. b.o.G.  
entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

rd. 250.000 €  
rd. 2.500 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

Plausibilitätswert auf Grundlage von Kaufpreisfällen aus der  
Wohnanlage inkl. b.o.G.  
entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

304.000 €  
rd. 3.040 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

Plausibilitätswert auf Grundlage von Kaufpreisfällen aus dem  
umliegenden Geschosswohnungsbau inkl. b.o.G.  
entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche

275.000 €  
rd. 2.750 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 250.000 € bis 300.000 €** bewertet und über dem Mittelwert mit 275.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung in der Robert-Dißmann-Straße 8 in 65936 Frankfurt am Main, der

### **Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 112**

- eingetragen im Grundbuch Blatt 5272 -

im Juni 2022 mit **- 275.000 € -** in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 60 Seiten inklusive VI Anlagen und wurde in zweifacher Ausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 6.07.2022

.....  
Erich FINDER

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	35
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	36
Anlage III	Fotodokumentation .....	37
Anlage IV	Planunterlagen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Anlage V	Wirtschaftsplan 2022 .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
Anlage VI	Energieausweis.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

### **Hinweis:**

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

## **Anlage I    STADTPLANAUSZUG**

Makrolage

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Mikrolage

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: openstreetmap

## **Anlage II    LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Nördlicher Zugang/Zufahrt über die Robert-Dißmann-Straße, mit Blick auf die Robert-Dißmann-Siedlung.



- 2) Parkplatzsituation und Blick auf die Nordfassaden der Siedlung.



3) Zuwegung zum Hauseingangsbereich.



4) Briefkasten der Robert-Dißmann-Straße 8



- 5) Blick vom Treppenhaus auf die Hauseingangstür.



- 6) Blick ins Treppenhaus.

