

GUTACHTEN 25-03-05 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft Dreieichstraße 6, in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Nord.



Straßenfassade Dreieichstraße 6.

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 19/24**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	5
1.2 Gewährleistung.....	6
1.3 Haftung.....	6
1.4 Salvatorische Klausel.....	6
1.5 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.....	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug.....	11
2.7 Teilungserklärung	12
2.8 Baulasten.....	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie.....	14
2.10 Bodenbeschaffenheit	14
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse.....	14
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	14
2.13 Energieausweis.....	16
2.14 Brandschutz.....	16
2.15 Liegenschaftskennwerte	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	18
3.3 Ertragswertverfahren	18
3.4 Vergleichspreise / Kaufpreisfälle	18
4 WERTERMITTLUNG	19
4.1 Bodenwert.....	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)	22
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.4 Ertragswertverfahren	25
4.5 Vergleichspreise	31
5 MARKTWERTABLEITUNG	35

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	37
Anlage II	Lageplan	38
Anlage III	Fotodokumentation	39
Anlage IV	Planunterlagen.....	46
Anlage V	Energieausweis.....	49
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024.....	54
Anlage VII	Eintrag aus dem Baulastenverzeichnis.....	56

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII und ggf. 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

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Dreieichstraße 6, in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Nord.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 2</u> 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Küche, Flur, kleinem Badezimmer und separatem WC, sowie Sondernutzungsrecht an einem Kellerabstellraum in einem Wohn- und Geschäftshaus.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 3: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	229,90 €/Monat gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 30.01.2025. Im Wirtschaftsplan für 2024 waren es 216 €/Monat.
Instandhaltungsrücklage aktuell	5.067,85 €, gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 30.01.2025.
Ortstermin	09. Januar 2025 und 05. Februar 2025 in Anwesenheit von: Bewohner: anonymisiert (05.02.) Sachverständiger: Erich Finder (09.01. + 05.02.) Mitarbeiter des SV: Dipl.-Ing. W. Schmidt (05.02)
Wertermittlungsstichtag	05. Februar 2025 - Zeitpunkt des 2. Ortstermins.
Qualitätsstichtag	05. Februar 2025 - Zeitpunkt des 2. Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 79: 243 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 2: 66,73 / 1.000
Baujahr	1900 gemäß Energieausweis vom 08.05.2024, siehe Anlage V

Wohnfläche	Ca. 51 m ² , siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten.
PKW-Stellplätze	Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Abstellplatz.
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Die rückwärtigen Fassaden sind teilweise sanierungsbedürftig und zum Zeitpunkt der Wertermittlung eingerüstet. Im Hinterhof ist die Tragkonstruktion eines außen liegenden Aufzugs errichtet. Der Erdgeschossflur ist renovierungsbedürftig.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Zeitnah modernisierter Bautenzustand, relativ gepflegt.</p>
Energetischer Bautenzustand	<p>Die Fassade weist keine energetische Ertüchtigung auf. Die Fenster der Wohnung sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rahmenstempel 2019. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.</p> <p>Der Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Außenliegender Fahrstuhl zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung im Bau. Der Fahrstuhl liegt direkt vor dem Fenster zum Badezimmer der zu bewertenden Wohnung. Siehe Fotoanlage IV im Gutachten.
Zubehör, das im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Die Einbauküche wird im vorliegenden Gutachten als bewegliches Mobiliar bewertet und ist nicht Bewertungsgegenstand.
MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG Grundbuchblatt 892	240.000 bis 260.000 €, ausgewiesen mit 250.000 €

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 Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, 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. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. 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.

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

1.5 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 JEWEILS 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 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. 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.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMITTEL ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Grundbuchamt: Teilungserklärung und Aufteilungspläne
- Hausverwaltung: Auskunft zur aktuellen Instandhaltungsrücklage und zum Hausgeld, Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 17.07.2023 & 15.04.2024, Wirtschaftsplan 2024
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, mittlere Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte und zugleich nachgefragte Wohnlage, im Stadtteil Sachsenhausen-Nord.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Lokalbahnhof:</td> <td style="text-align: right;">< 1 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 3,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt HBF:</td> <td style="text-align: right;">ca. 3,5 km</td> </tr> <tr> <td>A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:</td> <td style="text-align: right;">ca. 4 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 12 km</td> </tr> </table>	Lokalbahnhof:	< 1 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 3,5 km	Frankfurt HBF:	ca. 3,5 km	A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:	ca. 4 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 12 km
Lokalbahnhof:	< 1 km										
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 3,5 km										
Frankfurt HBF:	ca. 3,5 km										
A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:	ca. 4 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 12 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Gas sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die West- und überwiegend über die Nordseite belichtet.										
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden. Unter der Wohnung ist ein Café gelegen. Die „Partyzone“ von Alt-Sachsenhausen ist unweit in südlicher Richtung entfernt.										
Lärmimmissionen	Direkt gegenüber des Bewertungsobjekts Dreieichstraße 6 befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Frankensteiner Platz. Erhöhte Lärmimmissionen sind sowohl von der Straßenbahn als auch dem PKW-Individualverkehr vorhanden.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 749.596 (31.12.2023)
 Stadtteil Sachsenhausen: 63.378 (31.12.2023)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

Frankfurt am Main: + 8,6 %
 Offenbach am Main + 4,7%
 Hessen + 1,7%
 Stadt Darmstadt + 3,2%
 Wiesbaden - 2,3%
 Landkreis Offenbach + 3,9%

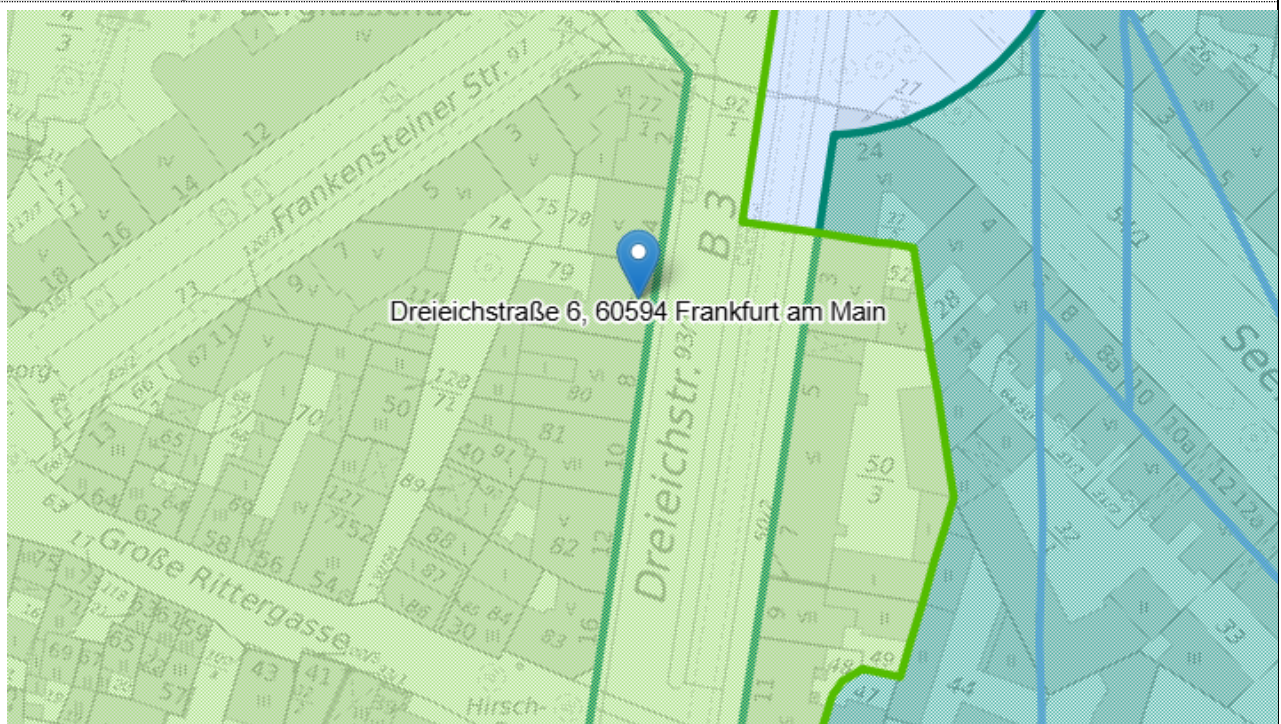
Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>
<http://www.wikipedia.org>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Vorhandene Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Maßgebend ist § 34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Gleichzeitig sind die Vorgaben eines rechtskräftigen Fluchtlinienplans zu beachten. Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	F1781
Titel:	Ohne Titel
Förmlich festgestellt:	27.06.1960



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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Dreieichstraße 6, 60594 Frankfurt am Main
Lagekoordinaten: R: 477986.4 / H: 5550489.8
Ortsbez.: 5
Stadtteil: Sachsenhausen-Nord
Flurstück: Frankfurt Bezirk 31 483, Flur 476, Flurstücknr. 79

Bebauungspläne	
F1781 - rechtsverbindlich	
Erhaltungssatzungen	
E41 - rechtsverbindlich	
Gestaltungssatzungen	
G3 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Vermietet. Der Mietvertrag liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Nach mündlicher Auskunft des Mieters zum Ortstermin beträgt die monatliche Warmmiete 1.250 €. Weitere Informationen bezüglich des Mietverhältnisses liegen nicht vor.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Nr. 2

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung liegen in der Abteilung II des Grundbuchs lediglich gelöschte Einträge vor.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen der Abteilung III des vorliegenden Grundbuchs bleiben im vorliegenden Bewertungsfall 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 vom 18.11.2014, Nr. 894/2014

Sondereigentum ETW Nr. 2

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage am 28.01.2025 bei der Bauaufsicht Frankfurt bestehen für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VII.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine annähernd rechteckige und funktionale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

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. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

09. Januar und 05. Februar 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Dreieichstr. = Ostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

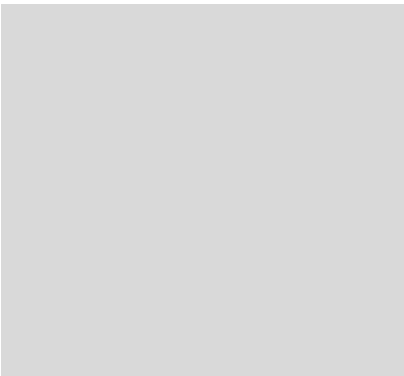
Allgemein

Die Wohnungseigentümergeinschaft verfügt gemäß Teilungserklärung über drei gewerbliche Einheiten und zehn Wohneinheiten. Das beidseitig angebaute Gebäude verfügt über Erdgeschoss, vier Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Aufgrund der rampenähnlichen An- und Abfahrt zur Ignatz-Bubis-Brücke ergibt sich für das Grundstück eine Terrassierung. Das Untergeschoss ist zur Ostseite/Dreieichstraße als Kellergeschoss zu klassifizieren, zur Westseite ist ebenerdig in vorgenanntem Geschoss ein Café vorhanden mit Austritt in einen Ausläufer der Großen Rittergasse.

Fassaden / Balkone	Straßenfassade zur Ostseite: Ungedämmte Putz-Altbau-Fassade. Die Fenster sind mit Sandstein eingefasst. Die Haustür ist modernisiert. In den Obergeschossen weist die Fassade einen relativ gepflegten Zustand auf. Im Erdgeschoss sind Verschmutzungen in Form von Graffiti vorhanden. Rückwärtige Fassaden: Putzfassade, zum Zeitpunkt der Wertermittlung eingerüstet. Zahlreiche Putzschäden bestehen.
Dach	Gemäß Luftbildauswertung wurde zwischen 2021 und 2023 ein Großteil des Daches neu errichtet, im Rahmen eines Dachgeschossausbaus.
Außenanlagen	Das Grundstück ist vollständig bis auf einen kleinen Lichthof vollständig überbaut. Der begehbare Hinterhof mit Mülltonnenabstellplatz ist über dem Café gelegen. Im Hinterhof ist die Tragkonstruktion für einen Aufzug errichtet. Der Aufzug ist direkt vor dem Badezimmerfenster, siehe auch Anlage IV des Gutachtens.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Die Haustür wurde zeitnah modernisiert. Innen liegende Briefkastenanlage vorhanden. Bodenbelag: Kunststein. Der EG-Bereich des Treppenhauses ist renovierungsbedürftig.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 nach Aufteilungsplan	<p><u>Allgemein</u> 2-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, kleines Duschbad und separatem WC im Erdgeschoss zzgl. Kellerabstellraum. Relativ gepflegter, zeitnah modernisierter Zustand. Teilweise sind Wandbuchsen für Steckdosen oder Lichtauslässe noch nicht fertig installiert. Gegensprechanlage vorhanden. Im Flurbereich der Wohnung sind intern fünf Steigungen zu überwinden, siehe Fotodokumentation.</p> <p><u>Ausstattung</u> Bodenbelag: Naturstein, siehe Fotos. Wände/Decke: Raufasertapete. Decken abgehängt mit integrierten Downlights. Innentüren: modern mit Edelstahlgriffgarnituren. Elektrounterverteilung mit FI-Schalter. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, gemäß Rahmenstempel aus 2019. Elektrisch betriebene Rollläden vorhanden. Heizung: Fußbodenheizung.</p> <p><u>Separates WC</u> Modernisierter Zustand. Bodenbelag: Fliesen. Wände: Raufasertapete und hinter dem WC gefliest. Hier ist ein Gaszähler installiert.</p> <p><u>Kleines Duschbad mit kleinem (von außen verbautem) Fenster</u> Modernisierter Zustand. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch in</p>
--	--



integriertem Unterschrank, bodengleiche Dusche. Bodenbelag: Fliesen. Wände: gefliest und Raufaser.

Sonstiges

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

Kellerabstellraum

Einfacher Kellerabstellraum, abgetrennt mit Holzlattenverschlag.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage V beigelegt. Die Richtigkeit der Angaben im Energieausweis wurde nicht überprüft.

Energetischer Bauzustand

Gemäß vorliegendem Energieausweis ist Erdgas der Energieträger für die Wärmeversorgung. Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist im Energieausweis mit 2006. Der Energieausweis ist nicht unterzeichnet. Ob die Fußbodenheizung, (Stichwort geringe Vorlauftemperatur), an vorgenannten Wärmeerzeuger angeschlossen ist, ist nicht bekannt und konnte vor Ort nicht überprüft werden. Informationen wurden vom Eigentümer nicht erteilt.

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.

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstückfläche

Flurstück 79: 243 m²

Miteigentumsanteile

Sondereigentum Wohnung Nr. 2 66,73 / 1.000

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand digitaler Lagepläne überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 4,8** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

In den Aufteilungsplänen, eingesehen im Grundbuchamt, ist für das zu bewertende Sondereigentum ein Planstempel mit ca. 52 m² versehen. Der Grundrissplan entspricht nicht gänzlich dem baulichen Ist-Zustand, beispielsweise ist im Flurbereich ein Treppenbereich nicht eingezeichnet. Diese Fläche ist nach Wohnflächenverordnung ab 3 Steigungen in Abzug zu stellen. Zugleich weist die Wohnung einige Nischen und Trockenbaubereiche auf, die in diesem Grundrissplan nicht vermerkt sind.

Im Rahmen eines örtlichen, überschlägigen Aufmaßes mittels eines Distanzlasermessgerätes (Fabrikat Leica) wurde die Wohnfläche mit ca. 50 m² in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung aufgemessen. Aufgrund der Grundrissgestalt und Möblierung können Maßungenaugigkeiten bestehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird der Mittelwert der beiden o. a. Werte mit einem Flächenansatz von ca. 51 m² 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. 2 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer Wohnungseigentümergeinschaft zzgl. Kellerabstellraum

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 liegen bedingt vergleichbare Kauffälle vor. 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 und der vorliegenden Kauffälle ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 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, Bodenwert.

3.4 VERGLEICHSPREISE / KAUFPREISFÄLLE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Immobilientypus und Baujahr, Wohnfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

Sowie anhand des aktuellen Immobilienmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschuss.

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;

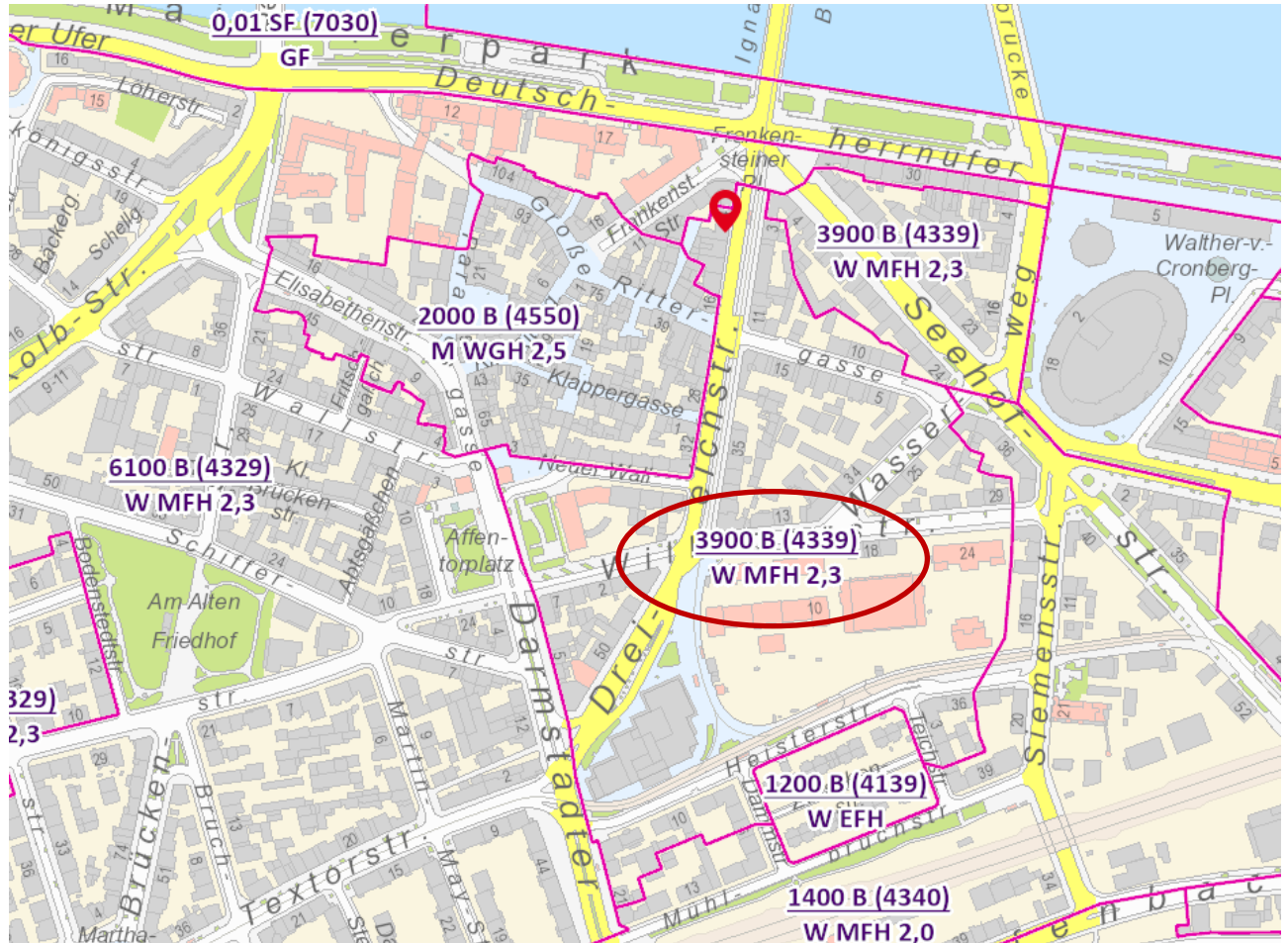
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

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

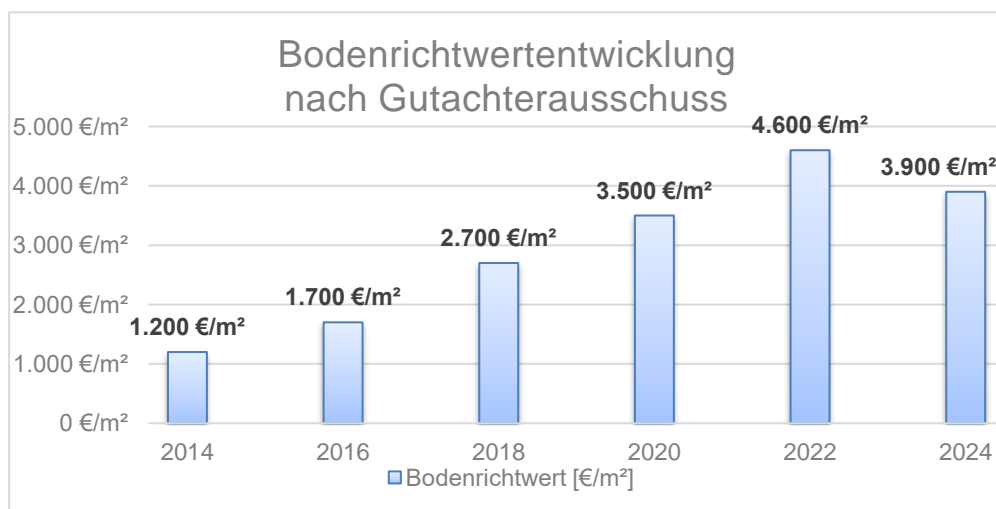
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 3.900 €/m² für Wohnbauflächen, ergänzende Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage bei einer mittleren WGFZ¹ von 2,3, erschließungsbeitragsfrei, baureifes Land



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Ø jährliche Marktentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

ca. - 7,9 % p.a.

¹ WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl

4.1.3 Bodenwertermittlung

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück durchschnittliche Lagefaktoren auf. Ein Großteil der Grundstück der Bodenrichtwertzone liegt an stark befahrenen Straßen.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2024 vs. Wertermittlungsstichtag 01/2025 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt worden.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 2,3 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 4,8 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024:

Umrechnungskoeffizient nach Immobilienmarktbericht 2024 für:				WGfZ BRW	2,3	=	1,710		
				WGfZ BWO	4,8	=	2,825		
<u>Angepasster Bodenwert</u>									
Bodenrichtwert bei WGFZ	2,3	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert		
3.900 €/m ²		x	2,825 / 1,710	x	1	=	ca.	6.443 €	
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>									
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks		
243 m ²		x	6.443 €/m ²			=	ca.	1.565.645 €	
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>									
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil		
66,73 / 1.000		x	1.565.645 €			=	rund	104.000 €	

Umrechnungskoeffizienten aus dem Marktbericht 2024

WGfZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4,	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5,	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6,	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7,	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8,	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9,	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

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

Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 17.03.2023 und 15.04.2024 sind keine Sonderumlagen beschlossen.

Im Protokoll April 2024 unter TOP 5 ist folgender Schaden dokumentiert:

- Gerüststellung DG: In dem Gewerberäumen EG besteht ein massiver Wasserschaden. Durch die Außenseite an der Treppe besteht eine Undichtigkeit, sodass Feuchtigkeit eindringen kann. Die erforderlichen Arbeiten zur Abdichtung erfordern einen Abbau des Gerüsts, da genau vor der betroffenen Stelle der Außenaufzug angebracht ist. Um die Gewerberäumlichkeiten vorübergehend vermietbar zu machen wurde eine provisorische Trennwand eingebaut. Die Eigentümer des DGs informieren die Gemeinschaft über den Zeitplan des Gerüstabbaus, damit die Wiederherstellungsarbeiten im Anschluss durchgeführt werden können.

Die rückwärtigen Fassaden sind sanierungsbedürftig und zum Zeitpunkt der Wertermittlung eingerüstet. Ob das Gerüst explizit für den Dachausbau oder auch für die Fassadensanierung vorsteht, ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

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 gemäß Energieausweis: 1900
 Bewertungsstichtag: Januar 2025
 Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: ca. 125 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 wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahre herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 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.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung	4	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Bodenbeläge	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	10

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Unter Berücksichtigung des ermittelten Punktwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **32 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Alternative Berechnung der Restnutzungsdauer nach Anlage II ImmoWertV:

GND =	70	
Ermittelte Modernisierungspunkte		10
a =	0,432	
b =	0,954	
c =	0,9811	
RND nach Anlage II ImmoWertV		32

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 Wohnfläche

Siehe Ziffer 2.15.3 im vorliegenden Gutachten. Folgende Wohnfläche wird im Rahmen der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnung Nr. 2

51 m²

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Nach mündlicher Auskunft des Mieters zum Ortstermin beträgt die monatliche Warmmiete 1.250 €. Die Höhe der Netto-Kaltmiete ist nicht bekannt.

Geht man annäherungsweise von Nebenkosten in Höhe von 200 bis 300 €/Monat aus, Mittelwert 250 € resultiert eine monatliche Kaltmiete in Höhe von rund 1.000 €, entspricht ca. 19,61 €/m².

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2023/24

Sachsenhausen

Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.235.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	20,00	15,00
Jahresmietfaktor	21**	35**	27**

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2023.

** Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024, ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024	
3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum	
(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)	
Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m ² , alle Anlagen- größen gerechnet auf den BRW 2024. Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre	
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m ² .	
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV, 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten) Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre, Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)	

Basismiete nach Mietspiegel 2022:	9,84 €/m ² (Baualterklasse bis 1977)
Mittlere Wohnlage:	0,00 €/m ²
Zentrale Wohnlage:	1,01 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	1,00 €/m ²
Σ	11,85 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von **11,85 €/m²** Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss kann deutlich von der marktüblich erzielbaren Miete abweichen.

4.4.1.5 Mietpreisangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Wohnungsmieten, Suchradius 1km um das Bewertungsobjekt, Baujahr bis 1945, Wohnfläche: bis 70m²; nur Erdgeschoss Recherchezeitpunkt 2/2025

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien liegt 1 Mietpreisangebot vor, mit einer monatlichen Netto-Kaltmiete von 900 €/m² bei 50m² Wohnfläche, entspricht 18,00 €/m²-WoFl. Lage fußläufig zum Schweizer Platz, in Sachsenhausen Nord.

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2² ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1³ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3⁴ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024

3.8.3.7.1 Zentrale Lage

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	61	61	12	52	10
Mittelwert [%]	-0,9	1,1	0,8	0,3	0,8
Minimum [%]	-2,5	-0,5	-0,3	-0,6	0,3
Maximum [%]	1,0	2,9	2,7	1,2	1,2
Median [%]	-1,1	1,1	0,8	0,3	0,9
Standardabweichung	1,0	0,8	0,9	0,5	0,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	7.502	6.059	6.770	8.510	7.655
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	88	63	95	81	84
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	55	69
Ø Jahresreinertrag [€]	9.517	7.473	11.317	9.758	9.962
Mittleres Vertragsdatum	15.07.23	13.07.23	07.08.23	20.06.23	20.06.23

² § 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.

³ § 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.

⁴ § 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.

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	26	27	5	31	7
Mittelwert [%]	-0,9	1,1	1,3	0,3	0,9
Minimum [%]	-2,8	-0,1	-0,2	-0,5	0,6
Maximum [%]	0,7	2,4	3,3	1,1	1,0
Median [%]	-1,1	1,0	0,9	0,3	0,9
Standardabweichung	1,0	0,6	1,6	0,5	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	7.638	5.990	5.898	8.603	7.590
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	59	62	82	79
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	58	69
Ø Jahresreinertrag [€]	8.734	6.987	7.565	9.895	9.480
Mittleres Vertragsdatum	02.04.23	14.04.23	08.04.23	08.04.23	28.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	37	34	7	21	5
Mittelwert [%]	-0,9	1,2	1,0	0,4	0,3
Minimum [%]	-2,5	-1,1	0,5	-0,6	-0,4
Maximum [%]	1,2	3,1	1,7	1,2	1,2
Median [%]	-1,1	1,2	0,9	0,4	0,3
Standardabweichung	1,1	1,0	0,5	0,5	0,7
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	7.471	6.026	6.941	8.372	10.395
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	92	67	104	79	114
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	51	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.038	7.796	12.530	9.556	13.536
Mittleres Vertragsdatum	25.09.23	29.09.23	26.10.23	06.10.23	02.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

Das Gebäude der Wohnungseigentümergeinschaft weist ein ursprüngliches Baujahr um 1900 auf. Gleichzeitig wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Sondereigentum ausgeführt. Bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer und einer ermittelten Restnutzungsdauer von 34 Jahren ergibt sich ein Gebäudealter von 36 Jahren. Der Wertermittlungsstichtag ist im Jahr 2025 gelegen, abzüglich 36 Jahren fiktives Gebäudealter ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1989.

Für Eigentumswohnungen in zentraler Lage mit Baujahr bis 1949 ist ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von -0,9 % ausgewiesen, für die Baualtersklasse 1978-1990 ein Mittelwert von 1,0 %

Unter Berücksichtigung des ursprünglichen Baujahres und der Modernisierung des Sondereigentums wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **0,9 %** zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung mit systemkonformer Miete nach Immobilienmarktbericht

Bodenwertanteil:	104.000 €		
Jahresrohertrag:	7.252 €		
Modellkonformer Mietansatz nach Gutachterausschuss	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	604 €	11,85 €/m²	51,0 m²
	Σ	604 €	
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,3%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,90%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32	Jahre	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
-			
Nettomiete/Monat		604 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	7.252 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,3%	-1.324 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		5.928 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,90%	-936 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		4.992 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	32		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,70		
Gebäudeertragswert		138.260 €	
Bodenwertanteil		104.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		242.260 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		4.750 €	
n-facher-Jahresrohertrag		33,4	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,2%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		242.260 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		242.260 €	
	Rundung	242.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		4.745 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 429 €/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.

Ertragswertberechnung mit Miete nach mündlicher Auskunft des Mieters nach Abzug von Nebenkosten.

Eine hohe Miete weit über Mietspiegel ist zugleich mit einem höheren Risiko verbunden. Höherer Risiko führt zu einem höheren Liegenschaftszinssatz. Im Rahmen dieser Ertragswertermittlung wird der Zinssatz mit 2,75 bis 3,25 % bewertet und mit dem Mittelwert über 3,0 % zum Ansatz gebracht.

Bodenwertanteil:	104.000 €		
Jahresrohertrag:	12.001 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	1.000 €	19,61 €/m²	51,0 m²
	Σ	1.000 €	
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	12,0%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	3,00%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	32	Jahre	
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
-			
Nettomiete/Monat		1.000 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	12.001 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	12,0%	-1.443 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		10.558 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	3,00%	-3.120 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.438 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	32		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,39		
Gebäudeertragswert		151.657 €	
Bodenwertanteil		104.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		255.657 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		5.013 €	
n-facher-Jahresrohertrag		21,3	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		3,8%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		255.657 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		255.657 €	
	Rundung	256.000 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		5.020 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 429 €/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 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschuss zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen, im EG und 1.OG
 Gemarkung: Sachsenhausen Nord und Süd
 Spezifikation: ohne Bindingstraße, Oppenheimer Straße & Darmstädter Landstraße
 Bodenrichtwertzone: mittel, gehoben
 Baujahr: vor 1940
 Wohnfläche: < 82 m²
 Zeitraum: 2023 bis 2025

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle übersendet.

Lfd. Nr.	Lage ¹	Kaufzeit-punkt	WoFl.	Geschoss-lage ¹	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktange-passter Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.	BRW 2024 €/m ²
1	Abtsgäßchen	5/ 2023	52 m ²	EG	vermietet	1898	200.000 €	200.000 €	3.846 €/m ²	6.100 €/m ² MFH 2,3 g
2	Schwanthalerstraße	10/ 2023	81 m ²	EG	vermietet	1905	493.045 €	493.045 €	6.087 €/m ²	6.100 €/m ² MFH 2,3 g
3	Textorstraße	11/ 2023	59 m ²	1. OG	unvermietet	1890	512.000 €	512.000 €	8.678 €/m ²	6.100 €/m ² MFH 2,3 g
4	Schifferstraße	1/ 2024	55 m ²	1. OG	vermietet	1880	255.000 €	255.000 €	4.636 €/m ²	6.100 €/m ² MFH 2,3 g
5	Cranachstraße	1/ 2024	75 m ²	EG	unvermietet	1930	580.000 €	580.000 €	7.733 €/m ²	5.500 €/m ² MFH 2,3 g
6	Gartenstraße	4/ 2024	55 m ²	EG	unvermietet	1938	323.000 €	323.000 €	5.873 €/m ²	1.800 €/m ² BH 3,0 m
7	Textorstraße	5/ 2024	63 m ²	EG	vermietet	1902	380.000 €	380.000 €	6.032 €/m ²	6.100 €/m ² MFH 2,3 g
8	Frankensteiner Straße	6/ 2024	54 m ²	1. OG	vermietet	1910	185.000 €	185.000 €	3.426 €/m ²	2.000 €/m ² WGH 2,5 se
9	Mörfelder Landstraße	11/ 2024	69 m ²	1. OG	vermietet	1927	267.500 €	267.500 €	3.877 €/m ²	2.000 €/m ² MFH 2,0 m
10	Teichstraße	12/ 2024	61 m ²	1. OG	unvermietet	1882	219.000 €	219.000 €	3.590 €/m ²	3.900 €/m ² MFH 2,3 m
Mittelwert		2024	62 m ²			1906	341.455 €	341.455 €	5.472 €/m ²	
Bereinigt um Kaufpreise > 7.000 €/m ² Wohnfläche		2024	63 m ²			1908	322.505 €	322.505 €	5.137 €/m ²	
Bewertungsobjekt			51 m ²	EG		1900				3.900 €/m ² MFH 2,3 m
Plausibilitätswert auf Grundlage des Mittelwerts der bereinigten Kauffälle										
€/m ² -Mietfläche		Wohnfläche Bewertungsobjekt		b.o.G.*		Plausibilitätswert rund				
5.137 €/m ²		51 m ²				= 262.000 €				

¹Die 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.

²Marktanpassung: aufgrund der Aktualität der Kauffälle ist keine weitere Marktanpassung ausgeführt.

4.5.2 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Sachsenhausen			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.235.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	20,00	15,00
Jahresmietfaktor	21**	35**	27**

4.5.3 Gutachterausschuss Frankfurt

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Sachsenhausen

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2022	21	6.960	4	6.900	94	5.280	13	5.240	67	7.790	21	9.110
2023	27	5.990	5	6.800	58	4.340	17	4.450	53	7.400	6	11.520

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

- 14% p.a.

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2024
 90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr vor 1950

Altbau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) / Ortsteile		Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
10, 11, 17-19	Westend	11	8.240	5.990	12.170
12-14, 20-23, 25	Nordend, Ostend	52	6.420	4.630	8.790
24, 26-29	Bornheim	15	5.780	4.190	6.770
30-33	Sachsenhausen	19	5.700	3.430	7.730
34	Bockenheim	13	5.690	4.770	6.450
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	8	4.850	2.710	7.290
15, 16	Gutleutviertel, Gallus	5	4.380	3.100	5.990
40-43, 48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	8	4.120	3.170	5.690
57, 60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	5	3.330	2.660	4.180

Im 1. Halbjahr 2024 wurden 165 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 verkauft (1. Halbjahr 2023: 107). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 5.780 €/m² Wohnfläche rd. 6 % höher als im Vorjahreszeitraum (1. Halbjahr 2023: rd. 5.430 €/m²). Die höchsten mittleren Preise wurden mit rd. 8.240 €/m² Wohnfläche im Westend erzielt. Im sonstigen Stadtgebiet liegen die mittleren Preise mit 4.010 €/m² rd. 1/3 niedriger als in der Innenstadt (6.230 €/m²). Da sich die mittleren Preise in den Ortsteilen häufig nur auf wenige Verkäufe stützen, sind sie vor einer weiteren Verwendung kritisch zu hinterfragen.

Quelle Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2024 - 1. Halbjahr

Kaufpreise 2024



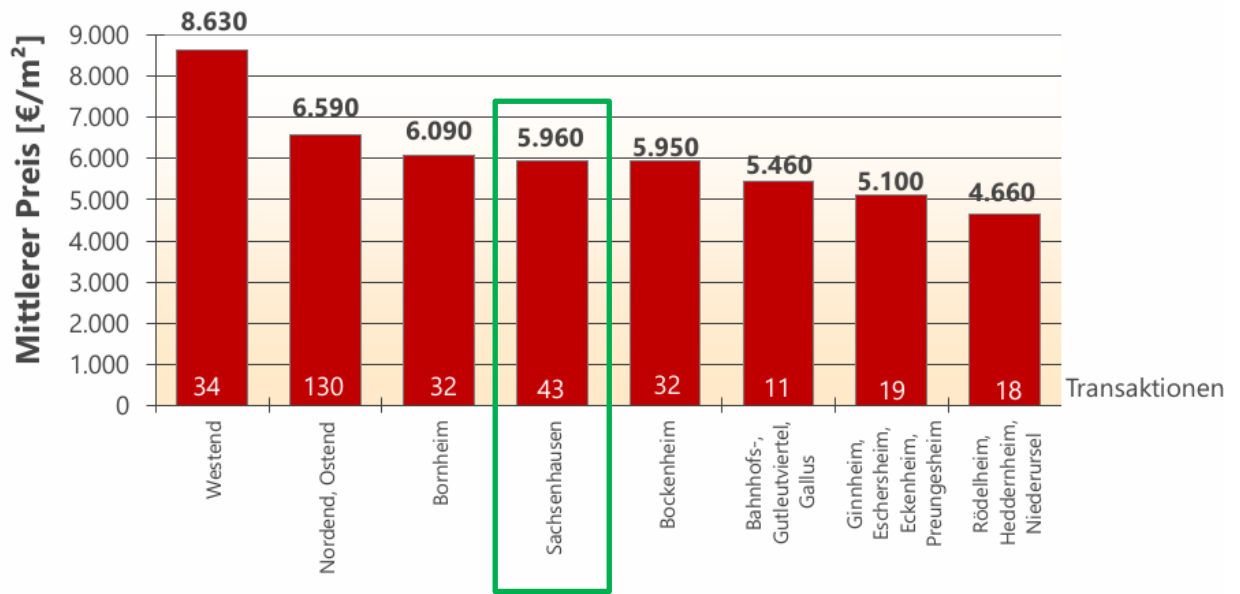
Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Altbau - Mittlere Preise in den Ortsteilen (Baujahr vor 1950)

Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe



Auszug aus „Faktoren für die Bewertungs gemäß § 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2025“ des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Wohnungsgröße 50 – 74 m², alle Angaben in €/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr					
	bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2021	ab 2022
sehr gute Lage Nordend/ Westend	7.650 €/m²	7.220 €/m²	6.430 €/m²	7.000 €/m²	7.060 €/m²	8.420 €/m²
sehr gute Lage sonst. Stadtgebiet	5.440 €/m²	4.590 €/m²	4.590 €/m²	4.760 €/m²	6.970 €/m²	7.140 €/m²
gehobene Lage Innenstadtbereich	5.750 €/m²	5.270 €/m²	5.190 €/m²	4.890 €/m²	5.730 €/m²	7.230 €/m²
gehobene Lage sonst. Stadtgebiet	3.910 €/m²	3.740 €/m²	3.810 €/m²	3.740 €/m²	4.510 €/m²	7.040 €/m²
mittlere Lage Innenstadtbereich	4.850 €/m²	4.730 €/m²	5.620 €/m²	4.250 €/m²	6.010 €/m²	6.720 €/m²
mittlere Lage sonst. Stadtgebiet	3.910 €/m²	3.740 €/m²	3.620 €/m²	3.680 €/m²	4.350 €/m²	5.530 €/m²
einfache/ sehr einfache Lage	3.290 €/m²	2.740 €/m²	3.210 €/m²	3.060 €/m²	4.670 €/m²	5.070 €/m²

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche bis 120 m², Baujahr bis 1945, Lage: 1km um das Bewertungsobjekt, nur Erdgeschoss

Recherchezeitpunkt: 2/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Ostend	EG	68 m ²	1963	420.000 €	6.176 €/m ²	2-Zimmer Wohnung mit Balkon, modernisiert, Ölheizung, umfassende Renovierungs ca. 2023
2	Sachsenhausen Süd	EG	112 m ²	1975	375.000 €	3.348 €/m ²	3-Zimmer Wohnung mit Loggia, Fernwärme, 2 TG-Stellplätze im Preis enthalten
3	Ostend	EG	43 m ²	1915	319.000 €	7.419 €/m ²	1-Zimmer Wohnung, modernisierter Zustand, Gasetagenheizung
4	Sachsenhausen Nord, aus dem Objekt	EG	60 m ²	1900	350.000 €	5.833 €/m ²	Wohnung (vormals Ladenfläche), nicht saniert, zur Straße hin
Mittelwert			71 m ²	1938	366.000 €	5.173 €/m ²	
Bewertungsobjekt			51 m ²	1900			

Wertung

Direkt vergleichbare Angebote liegen nicht vor.

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

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion
- Zentrale Lage nach Mietspiegel
- Sondereigentum in modernisiertem Zustand.

Schwächen

- Keine Barrierefreiheit trotz Lage im Erdgeschoss
- Mäßige Grundrissgestalt mit langer Flurfläche
- Mäßige Hinterhoflage mit überwiegender Belichtung über die Nordseite
- Lage mit erhöhten Lärmimmissionen vom Kneipenviertel Alt Sachsenhausen insbesondere am Wochenende

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

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.

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)</u>	Nicht bekannt
<u>Ertragswert mit Miete nach Marktbericht inkl. b.o.G.</u>	rd. 242.000 €
➤ entspricht €/m ² -Wohnfläche	rd. 4.745 €/m ² -WoFl.
<u>Vergleichspreis auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisen inkl. b.o.G.</u>	rd. 262.000 €
➤ entspricht €/m ² -Wohnfläche	rd. 5.137 €/m ² -WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 240.000 € bis 260.000 €** bewertet und wird über den Mittelwert mit 250.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 2 in der Dreieichstraße 6 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr.2 im Erdgeschoss

- eingetragen im Grundbuch Blatt 892 -

im Februar 2025 mit **- 250.000 € -** in Worten: zweihundertfünfzigtausend Euro.

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.

Das Gutachten beinhaltet 56 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 05.03.2025

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	37
Anlage II	Lageplan	38
Anlage III	Fotodokumentation	39
Anlage IV	Planunterlagen.....	46
Anlage V	Energieausweis.....	49
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024.....	54
Anlage VII	Eintrag aus dem Baulastenverzeichnis.....	56

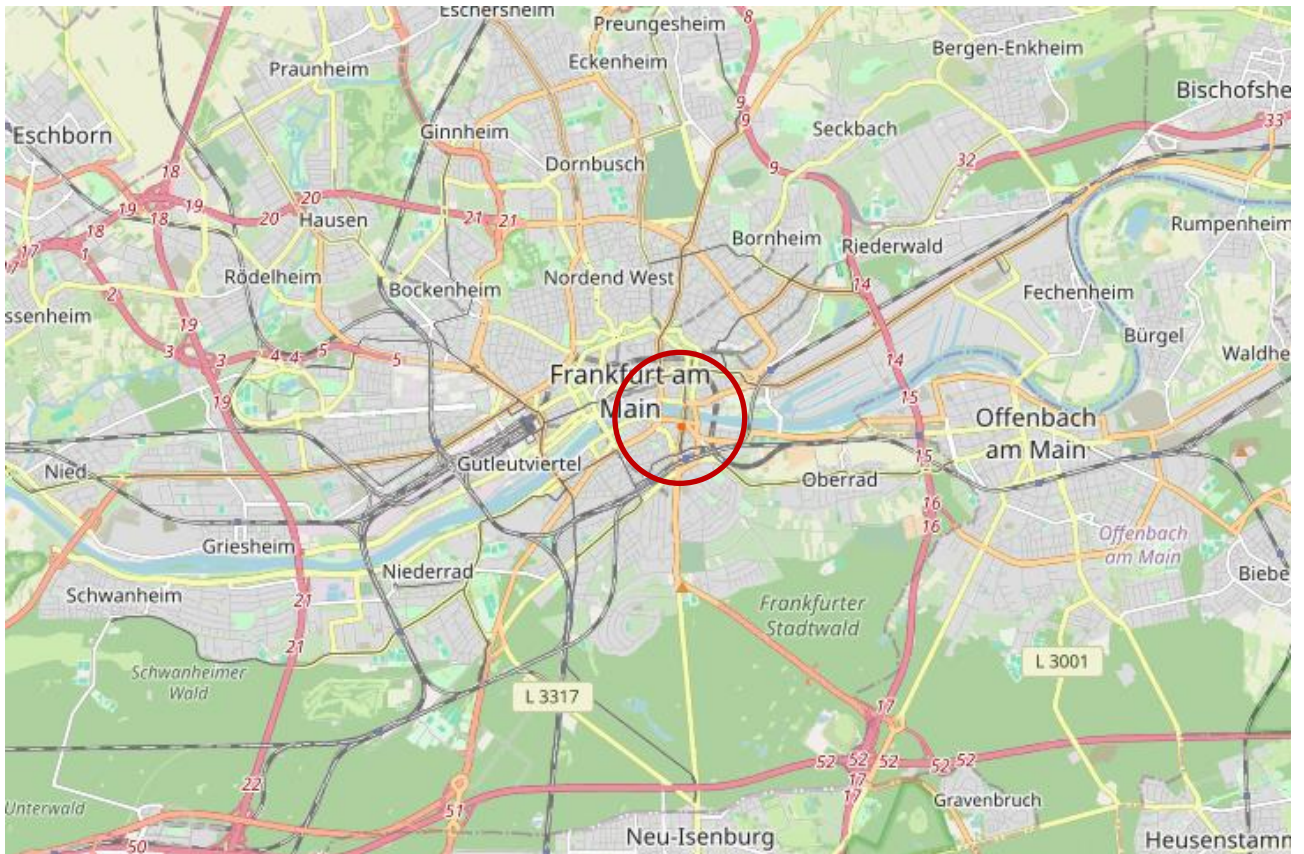
Hinweis:

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

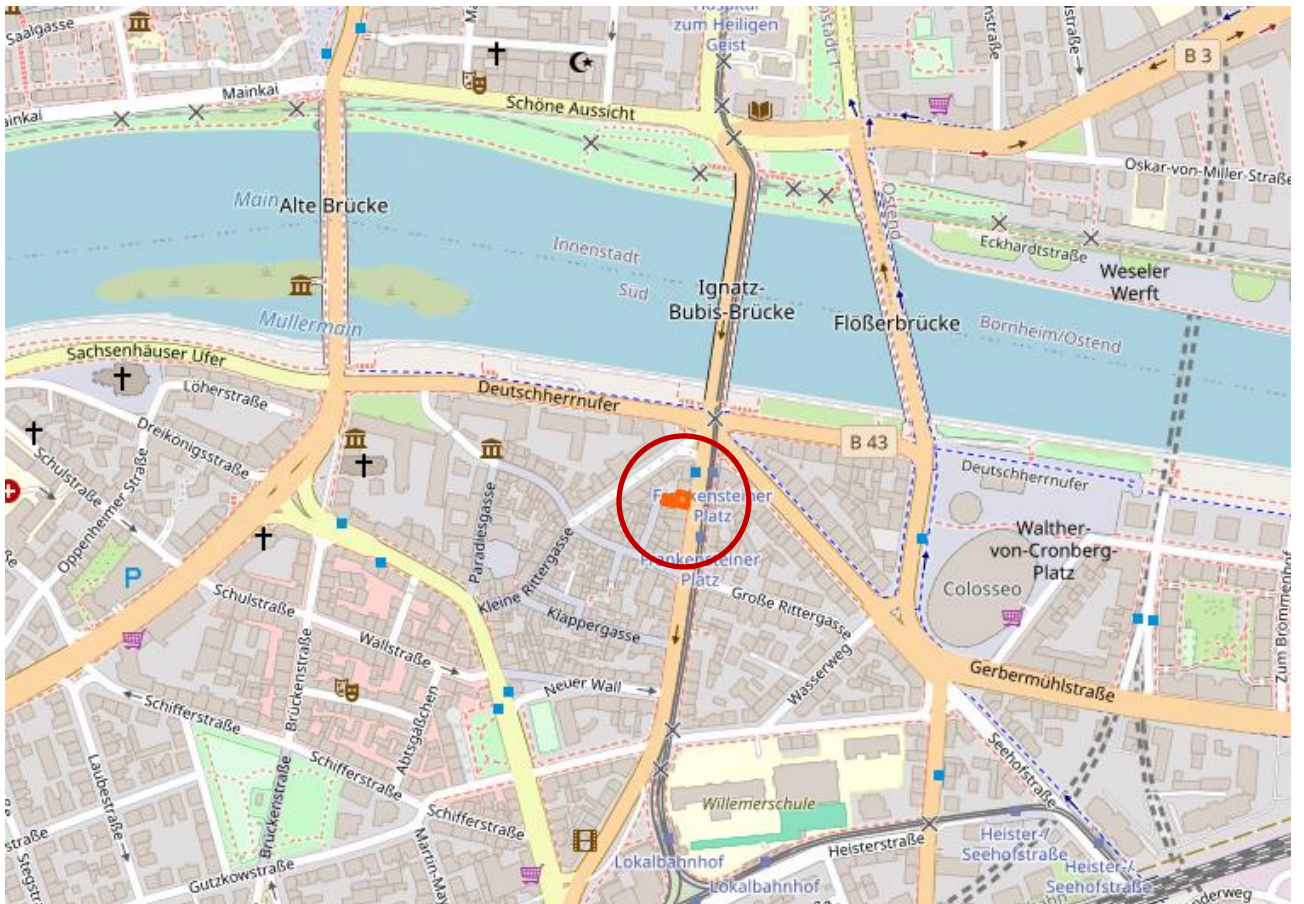
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Haus Nr. 6 im Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck Dreieichstraße 6. Blick auf die Ostfassade.



- 2) Rückseitige Fassade und Stichstraße zur Westseite.



- 3) Unter der Wohnung ist eine Gastronomieeinheit. Die Lage der Wohnung ist markiert.



4) Hinterhof mit Lichthof.



5) Hauseingangsbereich. Bodenbelag im Treppenhaus Granitfliesen. Rechtes Bild: Zugang zum Bewertungsobjekt im Erdgeschoss. Der Flur ist renovierungsbedürftig.

