

GUTACHTEN 26-02-06 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 1 bis 6 bezeichneten Eigentumswohnungen der Liegenschaft Auf der Insel 2 in 60489 Frankfurt am Main, Stadtteil Rödelheim.



Blick auf die Liegenschaft Auf der Insel 2 bestehend aus 6 Eigentumswohnungen (eine Wohnung im Nebengebäude zur Nidda gelegen).

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 22/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 6077 74
Fax 49. (0) 69.60 6077 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	8
1.2 Gewährleistung	8
1.3 Haftung	8
1.4 Datenschutz	9
1.5 Salvatorische Klausel	9
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	9
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	9
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	10
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	11
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.5 Mieten und Mietverträge	13
2.6 Grundbuchauszüge	16
2.7 Baugenehmigung	19
2.8 Teilungserklärung	20
2.9 Baulasten	21
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie	21
2.11 Überschwemmungsgebiet	21
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	22
2.13 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	26
2.14 Brandschutz	27
2.15 Liegenschaftskennwerte	28
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	30
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	30
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	30
3.3 Umstände des Einzelfalls	30
3.4 Ertragswertverfahren	30
3.5 Vergleichspreise	30
3.6 Plausibilitätsbetrachtung	31
4 WERTERMITTLUNG	31
4.1 Bodenwert	31
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	34
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	37
4.4 Ertragswertverfahren	40
4.5 Vergleichspreise	51

4.6	Plausibilitätsbetrachtung	52
4.7	SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)	56
5	MARKTWERTABLEITUNG	57

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	60
Anlage II	Lageplan	61
Anlage III	Fotodokumentation	62
Anlage IV	Planunterlagen.....	80
Anlage V	Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung	89
Anlage VI	Planunterlagen Verkaufsexposee.....	90
Anlage VII	Energieausweis.....	95
Anlage VIII	Baulastennegativbescheid	100
Anlage IX	Auszug aus der Baugenehmigung B 89-2647 zur Umwandlung des Dachbodenraumes	101

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX 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	Auf der Insel 2 in 60489 Frankfurt am Main, Stadtteil Rödelheim.
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan	Haupthaus <u>Blatt 7681, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1:</u> 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. <u>Blatt 7682, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:</u> Nach Aufteilungsplan: 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. - Ein Zugang zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden - <u>Blatt 7683, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3:</u> 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. <u>Blatt 7684, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4:</u> Nach Aufteilungsplan: 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. - Ein Zugang zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden - <u>Blatt 7685, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5:</u> 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer, separatem WC und interne Treppe zum Spitzboden der als Dachraum/Speicher ausgewiesen ist. <u>Hinweis zum baulichen Ist-Zustand</u> 6-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. Der ausgebaut Spitzboden mit 3 Räumen ist baurechtlich nicht zulässig, siehe Ziffer 2.7 im Gutachten. Der Wohnraum im Dachgeschoss wurde abweichend zur Baugenehmigung und Aufteilungsplan in 2 Zimmer aufgeteilt. Nebengebäude <u>Blatt 7686, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6:</u> 2-Zimmer-Wohnung mit integrierter Wohnküche im Erdgeschoss und einem Schlafzimmer im Obergeschoss zzgl. Tageslichtbadezimmer, Abstellraum im Dachgeschoss, Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche vor dem Haus.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main

Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 2: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Gemäß Mietaufstellung der Eigentümerseite sind alle sechs Wohneinheiten vermietet. Zugleich bestehen Diskrepanzen zwischen der vereinbarten Miete nach Mietaufstellung der Eigentümerseite und der Höhe der Mieteingänge, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.
Hausverwaltung	Eine externe Hausverwaltung existiert nach Auskunft der Eigentümerseite nicht.
Monatliches Hausgeld	Wirtschaftspläne liegen nach Auskunft der Eigentümerseite nicht vor.
Instandhaltungsrücklage	Eine Instandhaltungsrücklage liegt nach Auskunft der Eigentümerseite nicht vor.
Ortstermin	20. November 2025 in Anwesenheit von: Vertretung der Gläubigerseite: [anonymisiert] [anonymisiert] Bewohner des Nebengebäudes: [anonymisiert] Bewohner WE 3 im 2. OG: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann 04. Dezember 2025 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann - Kein Zutritt erwirkt - 17. Dezember 2025 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann - Kein Zutritt erwirkt - 12. Januar 2026 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann Bewohner WE 1 im EG: [anonymisiert] Bewohner WE 5 im DG: [anonymisiert]
Wertermittlungsstichtag	12. Januar 2026.
Qualitätsstichtag	12. Januar 2026. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksgröße Grundbuchauszug	gemäß	Flurstück 38:	212 m ²
Miteigentumsanteile (MEA)		Wohnung Nr. 1:	167,15 / 1.000
		Wohnung Nr. 2:	168,48 / 1.000
		Wohnung Nr. 3:	174,83 / 1.000
		Wohnung Nr. 4:	176,55 / 1.000
		Wohnung Nr. 5:	215,64 / 1.000
		Wohnung Nr. 6:	97,35 / 1.000
Baujahr gem. Energieausweis		Ursprungsbajahr ca. 1860	
		Im Jahr 2010 saniert gem. Auskunft im Energieausweis	
Wohnfläche nach Planunterlagen, Flächenaufstellung und Teilaufmaß		Wohnung Nr. 1:	ca. 83 m ²
		Wohnung Nr. 2:	ca. 89 m ²
		Wohnung Nr. 3:	ca. 89 m ²
		Wohnung Nr. 4:	ca. 89 m ²
		Wohnung Nr. 5:	ca. 76 m ² *
		Wohnung Nr. 6:	ca. 42 m ²
		*Exklusive ausgebautem Spitzboden, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.7 des Gutachtens.	
PKW-Stellplatz		Die zu bewertenden Eigentumswohnungen verfügen über keine Pkw-Stellplätze.	
Bautenzustand		<u>Gemeinschaftseigentum</u> Leicht ungepflegt. Die Fassade weist Verschmutzungen mit Graffiti auf. Die Außenanlagen und das Treppenhaus sind ungepflegt. Im Kellergeschoss des Haupthauses besteht baualterstypische erhöhte Bauteilfeuchte.	
		<u>Sondereigentum</u> Die besichtigten Wohnungen im Haupthaus wurden in der Vergangenheit renoviert, siehe Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins. Teilweise besteht in den Badezimmern Versporung / Schimmeldung. Die Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss nebst Spitzboden weist von den besichtigten Wohnungen den gepflegtesten Bautenzustand auf. Die Wohnung Nr. 6 im Nebengebäude weist jedoch deutliche Abnutzungsspuren auf und ist renovierungsbedürftig.	

Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Das Haupthaus verfügt über kein Wärmedämmverbundsystem. Die Fenster sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, vereinzelt wurden in der Vergangenheit Fenster erneuert. Der Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung ist eine Brennwerttherme Fabrikat Viessmann mit großem Warmwasserspeicher Baujahr 2023 nach Energieausweis. Die Heizkörper verfügen über keine separaten Wärmemengenzähler. Das Nebengebäude / Wohnung 6 ist mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und gemäß Bauakte mit einer Aufsparrendämmung versehen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Haupthaus. Eine Warmwasseruhr ist im Kellergeschoss des Nebengebäudes installiert.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Liegen vor, siehe Ziffer 2.5 und 4.2 im Gutachten.
Zubehör und weitere Sachverhalte, welche im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand sind.	➤ Einbauküchen und sämtliches Mobiliar. ➤ Mietkautionen.
MARKTWERTE	
Sondereigentum WE Nr. 1 im Erdgeschoss Grundbuch Blatt 7681	300.000 bis 340.000 € ausgewiesen mit 320.000 €
Sondereigentum WE Nr. 2 im 1. Obergeschoss Grundbuch Blatt 7682	320.000 bis 360.000 € ausgewiesen mit 320.000 €
Sondereigentum WE Nr. 3 im 2. Obergeschoss Grundbuch Blatt 7683	320.000 bis 360.000 € ausgewiesen mit 340.000 €
Sondereigentum WE Nr. 4 im 3. Obergeschoss Grundbuch Blatt 7684	320.000 bis 360.000 € ausgewiesen mit 320.000 €
Sondereigentum WE Nr. 5 im Dachgeschoss zzgl. Spitzboden Grundbuch Blatt 7685	370.000 bis 410.000 € ausgewiesen mit 390.000 €
Sondereigentum WE Nr. 6 im Nebengebäude Grundbuch Blatt 7686	210.000 bis 220.000 € ausgewiesen mit 215.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. Zu Beleihungszwecken) 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 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.

1.5 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.

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 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 INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss und Grundbuchauszüge.
- Grundbuchamt: Teilungserklärung, Aufteilungspläne.
- Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main: Bauaktenarchiv, Planungsrecht, Baulasten.
- Unterlagen der Schuldnerseite:
 -  ADI 2-Wohnfläche.pdf
 -  EA_Auf der Insel 2_bis 2035.pdf
 -  Mieterliste_ADI 2.pdf
 -  [REDACTED].signed ab 01.02.2025.pdf
 -  [REDACTED].signed ab 01.02.2025.pdf
 -  [REDACTED]_Nebengebäude_signed.pdf
- Unterlagen der Gläubigerseite:
 -  EA_Auf der Insel 2_bis 2035.pdf
 -  FrankfurtamMain_60489_AufderInsel2_13284_Kurzgutachten_20240109_249497.pdf
 -  [REDACTED].pdf
 -  [REDACTED].signed ab 01.02.2025.pdf
 -  [REDACTED].signed ab 01.02.2025.pdf
 -  Sanierungsmaßnahmen 2022.pdf
 -  Villa Auf der Insel Teaser Global International.pdf
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwerte, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, etc.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Mittlere Wohnlage nach Bodenrichtwertkarte Frankfurt am Main im Stadtteil Rödelheim. Das Bewertungsobjekt liegt zwischen Solmspark und Brentanopark nordwestlich der Frankfurter Innenstadt.
Umliegende Bebauung	Zur Südost- und Nordwestseite Parkfläche (Solms- und Brentanopark). Östlich wird das Grundstück durch den Mühlbach begrenzt. Nördlich grenzt ein zweigeschossiges Wohnhaus (Haus Nr. 4a) an.
Verkehrslage/Entfernungen	S-Bahnhof Rödelheim: ca. <1 km Innenstadt / Hauptwache (per Fahrrad): ca. 5,5 km Nordwestkreuz Frankfurt (A5/A66): ca. 5 km Flughafen Frankfurt International: ca. 13 km
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in begrenzter bis unzureichender Anzahl vorhanden. Das Bewertungsobjekt verfügt über keine nutzbaren Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Zugang zum Grundstück erfolgt von der Südseite.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.
Lärmimmissionen	Von der Rödelheimer Landstraße geht Verkehrslärm aus. Das Mehrfamilienhaus liegt aufgrund des Eckgrundstücks exponiert an der Straße.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main:	756.021 (31.12.2024)
Stadtteil Rödelheim:	19.899 (31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

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

Quelle: wikipedia und Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Wohnung Nr. 1, 5 und 6: Wohnnutzung. Ein Zugang zu den Wohneinheiten Nr. 2, 3, 4 wurde nicht erwirkt. Die tatsächliche Nutzung ist nicht bekannt.

Zulässige Nutzung: Wohnen / Eigentumswohnung

Planungsrecht

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Maßgebend ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Zugleich liegt das Gebäude im Geltungsbereich zweier Fluchtlinienpläne. Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: PlanAS Frankfurt.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen gemäß Planauskunftssystem des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main.

Erhaltungssatzungen	
E34 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) steht das Gebäude nicht unter Denkmalschutz

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Gemäß Mietaufstellung der Eigentümerin sind sämtliche Wohneinheiten vermietet:

Objekt: Auf der Insel 2, 60489 Frankfurt/M. (Rödelheim)

Confideum Realinvest

Mieter (Name, Vorname)	Lage	m²	€/m²	Nettomiete	NKVZ	Warmmiete	Anmerkungen
	EG	96,76	20,04	€ 1.939,00	€ 299,00	€ 2.238,00	Mietbeginn 01.02.2025 / gesetzl. Kündigungsfrist
	1. OG	100,70	19,86	€ 2.000,00	€ 304,00	€ 2.304,00	dto.
	2. OG	100,70	19,86	€ 2.000,00	€ 304,00	€ 2.304,00	dto.
	3. OG	100,70	19,86	€ 2.000,00	€ 304,00	€ 2.304,00	dto.
	DG /Maison	102,85	20,04	€ 2.061,00	€ 299,00	€ 2.360,00	dto.
	Nebengeb.	45,00	14,44	€ 650,00	€ 200,00	€ 850,00	Mietbeginn 01.12.2024 / gesetzl. Kündigungsfrist
Summe				€ 10.650,00	€ 1.710,00	€ 12.360,00	

06_2025/CG

Versorgung: Gaszentralheizung

Die Mietverträge liegen dem Unterzeichner des Gutachtens vor und wurden durch die Schuldner- und Gläubigerseite zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge wurden der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, in einem separaten Datenblatt übersendet.

Besonderheiten innerhalb der Mietverträge

Wohnung 1 (EG) und 6 (DG + Spitzboden)

Das Mietverhältnis besteht zwischen zwei GmbHS. Beide Wohneinheiten sind in einem Mietvertrag zusammengefasst.

Auszüge aus dem Mietvertrag, unterzeichnet am 09.12.2024

Wohnung 1 (Erdgeschoss Mietfläche ca 96,76 m²)
Wohnung 5 (Dachgeschoss/Maisonette ca....102,85 m²)

Die gesamte Fläche der vermieteten Räumlichkeiten, sowohl für die Wohn- als auch für Nutzflächen beträgt ca. 199,61 m² Falls es bei einer nachträglichen Vermessung der Vermessung der Wohnfläche zu Abweichungen von der oben genannten Gesamtfläche kommen sollte, bleibt die vereinbarte Miete gem. § 3 unverändert, sofern die Abweichung nicht mehr als 3% der Gesamtfläche beträgt. Bei einer Abweichung von über 3% erfolgt eine angemessene Anpassung der Miete. Darüber hinaus sind keine Ansprüche oder sonstigen Rechte (einschließlich Rücktritts-, Anfechtungs- oder Kündigungsrechte) aufgrund solcher Abweichungen geltend zu machen.

Anmerkung des Sachverständigen: Die Flächen im Mietvertrag weichen von den tatsächlichen Wohnflächen ab, siehe Ziffer 2.15.3. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Mietflächen nach Mietvertrag auch die Flächen der jeweiligen Kellerräume enthalten sind.

- a) Der Mietvertrag wird auf unbefristete Zeit abgeschlossen und kann von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

Anmerkung des Sachverständigen: Ob diese Vereinbarung im Mietvertrag rechtskonform zu § 573 ff BGB ist, ist eine Rechtsfrage und liegt nicht im Bestellungsgebiet des Sachverständigen. Gleichzeitig ist der Mietvertrag zwischen zwei GmbHs abgeschlossen.

3. Der Vermieter gewährleistet und sichert zu, dass der Mietgegenstand gemäß den baurechtlichen Bestimmungen als Wohnraum genehmigt ist und dass die öffentlich-rechtliche Nutzbarkeit des Mietgegenstands für die vorhergesehene Nutzung gegeben ist. Darüber hinaus bestätigt der Vermieter, dass alle erforderlichen Genehmigungen für diese Zecke ordnungsgemäß vorliegen.

Anmerkung des Sachverständigen: Die Mietsache ist im vorliegenden Mietvertrag mit Wohnung 5 (Dachgeschoss/Maisonette ca. 102,85 m²) beschrieben. Der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken ist gemäß Baugenehmigung nicht gestattet, siehe Ziffer 2.7 im Gutachten.

Wohnung 2 (1. OG), 3 (2. OG) und 4 (3. OG)

Das Mietverhältnis besteht zwischen zwei GmbHs. Alle drei Wohneinheiten sind in einem Mietvertrag zusammengefasst.

Auszüge aus dem Mietvertrag

Im Rahmen dieses Mietvertrags werden die folgenden Wohnungen, sowie die dazugehörigen Kellerräume zur Verfügung gestellt:

Wohnung 2 (1. OG Mietfläche ca. 100,7 m²
Wohnung 3 (2. OG Mietfläche ca. 100,67 m²
Wohnung 4 (3. OG Mietfläche ca. 102,52 m²

Die gesamte Fläche der vermieteten Räumlichkeiten, sowohl für die Wohn- als auch für Nutzflächen beträgt ca. 303,89 m². Falls es bei einer nachträglichen Vermessung der Wohnfläche zu Abweichungen von der oben genannten Gesamtfläche kommen sollte, bleibt die vereinbarte Miete gem. § 3 unverändert, sofern die Abweichung nicht mehr als 3% der Gesamtfläche beträgt. Bei einer Abweichung von über 3% erfolgt eine angemessene Anpassung der Miete. Darüber hinaus sind keine Ansprüche oder sonstigen Rechte (einschließlich Rücktritts-, Anfechtungs- oder Kündigungsrechte) aufgrund solcher Abweichungen geltend zu machen.

Anmerkung des Sachverständigen: Die Flächen im Mietvertrag weichen von den tatsächlichen Wohnflächen ab, siehe Ziffer 2.15.3. Es ist nicht auszuschließen, dass in den Mietflächen nach Mietvertrag auch die Flächen der jeweiligen Kellerräume enthalten sind.

- a) Der Mietvertrag wird auf unbefristete Zeit abgeschlossen und kann von beiden Seiten mit einer Frist von drei Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

Anmerkung des Sachverständigen: Ob diese Vereinbarung im Mietvertrag rechtskonform zu § 573 ff BGB ist, ist eine Rechtsfrage und liegt nicht im Bestellungsgebiet des Sachverständigen. Gleichzeitig ist der Mietvertrag zwischen zwei GmbHs abgeschlossen.

HINWEIS

Die vollständigen Mietverträge wurden der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, in einem separaten Datenblatt übersendet.

Hinweis:

Die o.a. Mietaufstellung wurde durch die Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Nach vorliegender Mitteilung vom 25.11.2025, E-Mail des Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerseite, bestehen Diskrepanzen zwischen der Ist-Miete nach o. a. Mietaufstellung und den tatsächlichen Zahlungseingängen:

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

nochmals vielen Dank für die weiteren Unterlagen, die Sie und eine Mitarbeiterin der [REDACTED] in der letzten Zeit uns und dem gerichtlichen Sachverständigen geliefert haben.

Bei Prüfung der Mietverträge und der übersandten Kontoauszüge haben wir aber folgende Unstimmigkeiten feststellen müssen:

1. Ausweislich der Mietverträge ist das Objekt seit dem 1. Februar 2025 vollständig vermietet. Das betrifft die fünf Wohnungen und das Nebengebäude. Hieraus ergeben sich grundsätzlich folgende theoretische monatliche Zahlungseingänge:
 - Von [REDACTED] für drei Wohnungen je EUR 2.304,00 (Warmmiete)
 - Von [REDACTED] zwei Wohnungen je EUR 2.299 (Warmmiete)
 - Sowie Mieteinnahmen für das Nebengebäude in Höhe von EUR 850 (Warmmiete)Im gesamten wäre daher mit monatlichen Zahlungseingängen in Höhe von insgesamt **EUR 12.360,00** zu rechnen.
2. Ausweislich der uns überlassenen Kontoauszüge sind aber von dem Mieter [REDACTED] bereits seit April nur noch eingeschränkt Zahlungen zu verzeichnen. Und von dem Mieter [REDACTED] ab Juni nur für (umgerechnet) 1,5 Wohnungen Zahlungseingänge zu verzeichnen. Auffällig ist weiter, dass im September und Oktober [REDACTED] für jeweils unterschiedliche Wohnungen einmal Miete bezahlte und einmal nicht.

Wir bitten um zügige Aufklärung dieser Diskrepanzen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Quelle: E-Mail des Verfahrensbevollmächtigten der Gläubigerseite vom 25.11.2025

Wertung für die vorliegende Wertermittlung

Die Ist-Mieten nach vorliegender Mietaufstellung und Mietverträgen für die Wohnungen 1 bis 5 im Haupthaus, liegen über marktüblichem Niveau unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung und resultieren vermutlich aus einer zimmerweisen Untervermietung der Wohnungen. Die Wohnungen Nr. 1, 3 und 5 waren zum Zeitpunkt der Ortstermine augenscheinlich zimmerweise belegt und Küche und Badezimmer augenscheinlich gemeinschaftlich genutzt.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein modellkonformer Mietansatz nach Vorgaben des Immobilienmarktberichts Frankfurt 2025 zugrunde gelegt. Ein overrent / Mietmehrertrag wird aufgrund des vorangegangenen Sachverhaltes und der Tatsache, dass Diskrepanzen zwischen Mietaufstellung und tatsächlichen Mieteingängen bestehen, nicht ermittelt. Zugleich erfolgen die Marktwertermittlungen nicht nur mittels Ertragswertverfahren, sondern auch im Vergleichswertverfahren anhand von vergleichbaren Kauffällen.

2.6 GRUNDBUCHAUSZÜGE

2.6.1 Bestandsverzeichnis

Blatt 7681, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blatt 7682, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blatt 7683, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blatt 7684, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blatt 7685, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blatt 7686, Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung der Zwangsversteigerung und einer gelöschten Eigentumsübertragungsvormerkung aus dem Jahr 2021, sind in den vorliegenden Grundbuchblättern keine Eintragungen in Abteilung II geführt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III 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 BAUGENEHMIGUNG

Seitens des Sachverständigen wurde das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main konsultiert. Die ursprüngliche Bauakte liegt nicht mehr vor. Das Bauaktenarchiv wurde im Zweiten Weltkrieg durch Kriegseinwirkung zerstört.

Folgende Aktenvorgänge sind in der digitalen Bauakte archiviert:

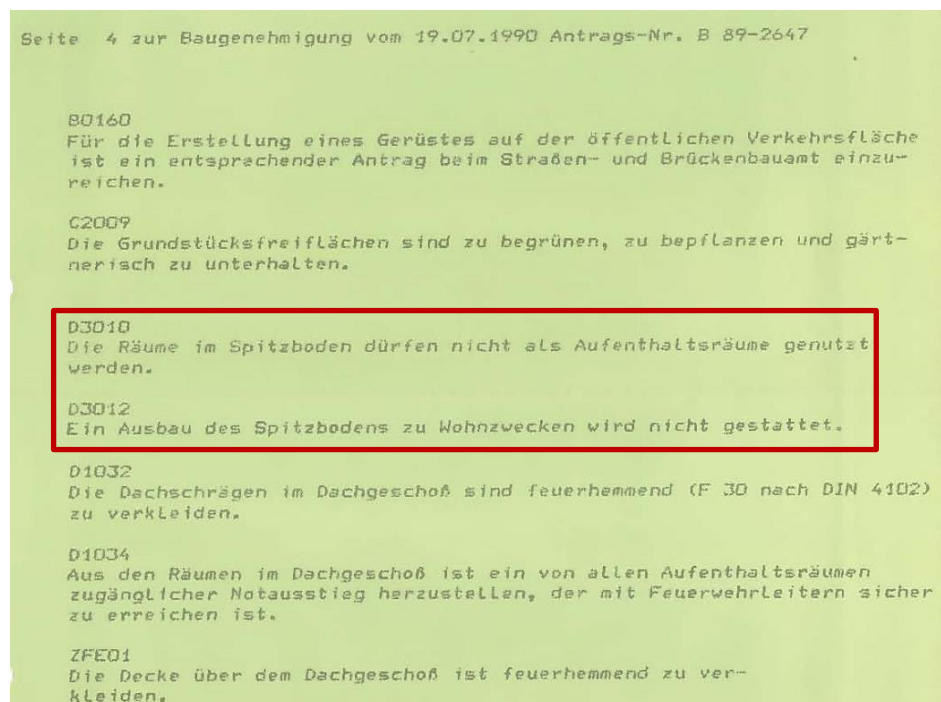
B-1989-2647-5_1774786_Auf der Insel 2_O1

Betrifft: Umwandlung von Dachbodenfläche in Wohnraum sowie Wiederherstellung des Erkerturms.

Hinweis zur WE Nr. 5 im Dachgeschoss und Spitzboden

Der Spitzboden, zugehörig zur Wohnung Nr. 5, ist im baulichen Ist-Zustand zu Wohnzwecken ausgebaut. Es liegt eine Baugenehmigung, Aktenzeichen B-89-2647 vom 19.07.1990 zum Bauvorhaben „Umwandlung von Dachbodenfläche in Wohnraum sowie Wiederherstellung des Erkerturms“ vor. Die Baugenehmigung ist mit umfangreichen Auflagen verknüpft, siehe auch Anlage IX im Gutachten.

Hinsichtlich des Spitzbodens ist in der Baugenehmigung folgende Auflage getroffen:



Auszug aus den Auflagen zur Baugenehmigung vom 19.07.1990

M-2019-7-5_1773661_Auf der Insel 2_O1

Betrifft das Nebengebäude WE Nr. 6: Aufbringen einer Aufsparrendämmung an einem Einfamilienwohnhaus.

SG-2018-109-5_1773700_Auf der Insel 2_O1

Betrifft das Nebengebäude WE Nr. 6: Änderung der Fenster im Obergeschoss und Errichtung einer erdgeschossigen Terrasse an einem Wohnhaus, energetische Sanierung der Fassade (WDVS) und des Daches (Aufsparrendämmung).

2.8 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung nebst 1. Nachtrag URNr. 641/2018 H vom 21.09.2018

Hnage 2

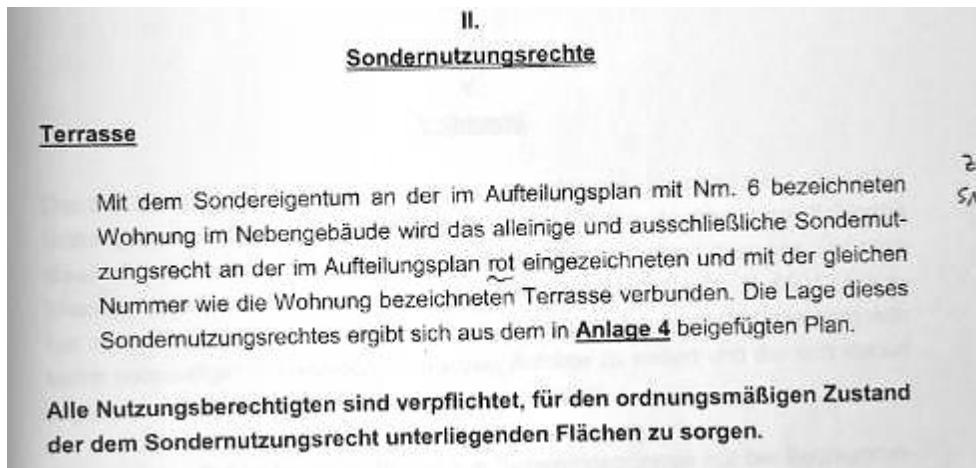
389

Frankfurt, Auf der Insel 2, Grundbuch Rödelheim, Blatt 2732

Haus	Lage	Nr.	Fläche	Miteigentumsanteile
Haupthaus	EG	Wo 01	77,90	167,15
Haupthaus	1.OG	Wo 02	78,52	168,48
Haupthaus	2.OG	Wo 03	81,48	174,83
Haupthaus	3.OG	Wo 04	82,28	176,55
Haupthaus	4.OG plus DG	Wo 05	100,50	215,64
Nebengebäude	EG plus 1.OG	Wo. 06	45,37	97,35
			466,05	1000,00 ✓

Gegenstand des Sondereigentums:

(5) **Gegenstand des Sondereigentums**
 Gegenstand des Sondereigentums sind die zur jeweiligen Eigentumseinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Eigentümers über das nach § 14 WEG und dieser Teilungserklärung zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

Sondernutzungsrechte:**2.9 BAULASTEN**

Gemäß online Baulastenauskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 28.01.2026 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VIII.

Quelle: URL: <http://www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/baulastauskunft.html>

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Eckgrundstück, zur Ostseite eingegrenzt von der Nidda, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Gemäß Kartenmaterial von Überschwemmungsgebieten in Hessen, liegt das Flurstück nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Boris Hessen.

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: 20. November 2025, 04. Dezember 2025,
17. Dezember 2025, 12. Januar 2026

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen: Rödelheimer Landstraße = Südseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein	Grundstück bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und einem Nebengebäude mit einer weiteren Wohneinheit. Bewertungsgegenstand sind im vorliegenden Gutachten insgesamt sechs Eigentumswohnungen.
Fassade	<u>Haupthaus</u> Putzfassade. Teils mit Graffiti beschmutzt. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung überwiegend älteren Datums, vereinzelt wurden Fenster ausgetauscht – Rahmenstempel mit Baujahr 2019. Im Spitzbodenbereich ein großes Velux Dachflächenfenster neueren Datums und ein altes Dachflächenfenster aus Holz. Zur Straßenseite Kunststoffrollläden. Sockel abgesetzt, Kellerfenster mit Mäusegittern. Überdachter Hauseingang mit außen liegender Briefkastenanlage. <u>Nebengebäude</u> Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem. Überdachter Hauseingang. Am Zugang Frostschäden an den Treppenstufen / Fliesen Fenster: Kunststofffenster augenscheinlich mit Dreifachverglasung. Kunststoffrollläden vorhanden.
Dach	Die Dachdeckung des Haupthauses ist eine Schieferdeckung. Teilweise Vermoosung sichtbar. Das Nebengebäude weist eine erneuerte Dachdeckung / Ziegeldeckung auf.
Außenanlagen	Befestigter Hofbereich mit Beton-Verbundstein, Knochensteinen. Zur Ostseite wird das Grundstück durch den Mühlkanal eingegrenzt. Die Stützwand ist teilweise unterspült und sollte fachmännisch überprüft werden, siehe auch Fotoanlage unter Anlage III. Eine Absturzsicherung zum Kanal ist nicht vorhanden.

Treppenhaus	Die Terrasse, die der Wohnung Nr. 6 (Nebengebäude) als Sondernutzungsrecht zugewiesen ist, ist nicht abgegrenzt. Außen liegender eingehauster Mülltonnenabstellplatz. Zugangstor, zweiflügliges Zugangstor. Einfriedigung auf massivem Sockel. Gewendete, massive Treppe mit massiven Treppenstufen belegt. Schönes altes Stahlgeländer mit Holzhandlauf. Treppenhaus ungepflegt und renovierungsbedürftig. Eine regelmäßige Reinigung findet augenscheinlich nicht statt. Zur Wohnung im Erdgeschoss besteht kein barrierefreier Zugang. Die Wohnungseingangstüren wurden teilweise erneuert. Klingeln teilweise nicht funktionstüchtig.
Kellergeschoss	<u>Allgemein</u> Baualtersbedingt deutlich erhöhte Bauteilfeuchte. Es sind noch alte Gussrohre verbaut, teilweise partiell erneuert. Der Wärmeerzeuger der Gaszentralheizung ist eine Brennwerttherme Fabrikat Viessmann mit großem Warmwasserspeicher. Gemäß Energieausweis im Jahr 2023 modernisiert. Die Elektroverteilung im Keller wirkt nicht fachmännisch installiert. Die separaten Kellerräume / Mieterkeller stehen leer.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss	<u>Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer</u> 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC. <u>Allgemeine Ausstattung</u> Bodenbelag im Flur: Fliesen und Laminat, Wände: Raufasertapete, Decke Raufasertapete. Elektrounterverteilung veraltet und ohne FI-Schalter ausgestattet. Gegensprechanlage vorhanden. Heizkörper in der gesamten Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventil, jedoch ohne Wärmemengenzähler. In einem Zimmer in einer Wandecke zur Außenwand Schimmelbildung oberhalb der Sockelleiste. Zum rückwärtigen Zimmer zur Nordwestseite ein Niveauversprung über zwei Steigungen und eine separate Eingangstür. Lichte Raumhöhe hier: ca. 3,38m. <u>Badezimmer</u> Tageslichtbadezimmer. Bodenbelag: Fliesen, Wände: vierseitig, raumhoch gefliest, Decke: abgehängt mit integrierten Downlights. Sanitärausstattung: wandhängendes WC, Waschtisch, Einbauwanne. Im Fensterlaibungsbereich starke Sporenbildung / Schwarzverfärbungen sichtbar.
--	---

Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 2 im 1.
Obergeschoss

Das separate WC ist mit einem wandhängenden WC und kleinem Waschtisch ausgestattet. Die Decke ist abgehängt und mit integrierten Downlights versehen.

Küche

Bodenbelag: Fliesen, Wände: Raufasertapete und Fliesenspiegel, Decke: Raufasertapete. Einfache Kücheneinzelteile sind nicht Bewertungsgegenstand.

Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer

Nach Aufteilungsplan: 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC.

- Ein Zugang zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden -

Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 3 im 2.
Obergeschoss

Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer

Nach Aufteilungsplan 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC.

Hinweis: Eine Besichtigung der Wohnung war nur in Teilbereichen möglich.

Allgemeine Ausstattung

Bodenbelag: Fliesen im Flur. Innentüren: Wände und Decke: Raufasertapete; Holzrahmentüren mit alten Griffgarnituren.

Plattenheizkörper mit Thermostatventil, jedoch ohne Wärmemengenzähler.

Elektroverteilung nicht modernisiert und ohne FI-Schalter. Gegensprechanlage vorhanden.

In einem Zimmer zur Südaußenwand im Anschluss Wand-Decke leichte Sporenbildung sichtbar.

Badezimmer

Tageslichtbadezimmer. Bodenbelag: Fliesen, Wände: vierseitig, raumhoch gefliest. Sanitärausstattung: wandhängendes WC, Waschtisch, kleine Einbauwanne. Schwarzverfärbungen / Sporenbildung mutmaßlich durch unzureichendes Lüftungsverhalten.

Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 4 im 3.
Obergeschoss

Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer

Nach Aufteilungsplan: 4-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC.

- Ein Zugang zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden -

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss und Spitzboden

Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer im baulichen Ist-Zustand

6-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss und ausgebauten Spitzboden mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und separatem WC.

Hinweis

Nach Aufteilungsplan und Baugenehmigung ist eine 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer, separatem WC und interne Treppe zum Spitzboden der als Dachraum/Speicher ausgewiesen ist genehmigt.

Allgemeine Ausstattung

Bodenbelag: Eichenwürfelparkett, Wände: Raufasertapete, Decke abgehängt mit integrierten Downlights.

Elektronterverteilung vor längerer Zeit mal modernisiert und mit FI-Schalter ausgestattet. Gegensprechanlage vorhanden.

Heizkörper in der gesamten Wohnung: Plattenheizkörper mit Thermostatventil, jedoch ohne Wärmemengenzähler.

Im Zimmer an der Gebäudeecke zur Straßenseite mit Erkerturm Feuchtigkeitsschäden in der Dachschräge sichtbar.

Badezimmer

Tageslichtbadezimmer. Bodenbelag: Fliesen, Wände: vierseitig, raumhoch gefliest, Decke: abgehängt mit integrierten Downlights. Sanitärausstattung: wandhängendes WC, 2 Waschtische, Einbauwanne. Heizkörper: Plattenheizkörper, Waschmaschinenanschluss, Fenster: älteres Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Separates WC

Das separate WC ist mit einem wandhängenden WC und kleinem Waschtisch ausgestattet.

Küche

Bodenbelag: Fliesen, Wände: Raufasertapete und Fliesenspiegel, Decke: Raufasertapete. Einfache Küchenzeile ist nicht Bewertungsgegenstand. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Baujahr nach Rahmenstempel 2019.

Spitzboden

Zugang zum Spitzbodenbereich über eine gewendelte Stahltreppe mit massiven Holztreppeinstufen. Ausstattung wie vor im darunterliegenden Geschoss. Spitzboden gliedert sich in einem Vorraum und zwei Zimmer.

Insgesamt sehr geringe lichte Raumhöhe, siehe Foto 27 in der Anlage III zum Gutachten, die nicht den Vorgaben für Aufenthaltsräume nach Hessischer Bauordnung entsprechen.

Im Zimmer zur Westseite ein neueres Velux Dachflächenfenster. Im zweiten Zimmer zur Südseite ein älteres Dachflächenfenster aus Holz.

	Im Bereich des Vorraums / Treppenaufgangs sind in der Decke im Trockenbau teilweise kleinere Feuchtigkeitsausblühungen / Flecken sichtbar. Ob es sich um Altschäden oder aktive Feuchtigkeitsschäden handelt, kann nicht beurteilt werden.
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im Nebengebäude	<u>Grundrissgestalt / Anzahl Zimmer</u> 2-Zimmer-Wohnung mit integrierter Wohnküche im Erdgeschoss und einem Schlafzimmer im Obergeschoss zzgl. Tageslichtbadezimmer, Abstellraum im Dachgeschoss, Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche vor dem Haus. <u>Allgemeine Ausstattung</u> Bodenbelag, Eichenparkett, Wände: Malerflies. Die Wohnung weist Abnutzungsspuren auf, kompletter Renovierungsbedarf besteht. Holztreppe zum Obergeschoss. Obergeschoss bestehend aus einem Schlafzimmer und einem Badezimmer. Elektrounterverteilung mit FI-Schalter wurde modernisiert. <u>Badezimmer</u> Duschbadezimmer wurde mal modernisiert. Wandhängendes WC, Waschtisch, Duschwanne. <u>Keller</u> Erschließung über eine Kelleraußentreppe. Ein Kellerraum mit Waschmaschine und Lagergut. Nach Auskunft des Mieters werde das Nebengebäude vom Haupthaus aus mit Wärme versorgt. Entsprechende Leitungsführung und eine Warmwasseruhr sind hier im Keller sichtbar.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis ist dem Gutachten beigelegt, siehe Anlage VII. Die Richtigkeit der Angaben wurde im Rahmen der Marktwertermittlung nicht geprüft.

Energetischer Bautenzustand

Das Haupthaus verfügt nicht über ein Wärmedämmverbundsystem. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung im Kellergeschoss (Baujahr des Wärmeerzeugers 2023 nach Energieausweis). Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral mit großem Warmwasserspeicher. Das Nebengebäude wird augenscheinlich über das Haupthaus mit Wärme versorgt. Warmwasserleitungen und eine Warmwasseruhr sind im Kellergeschoss des Nebengebäudes installiert.

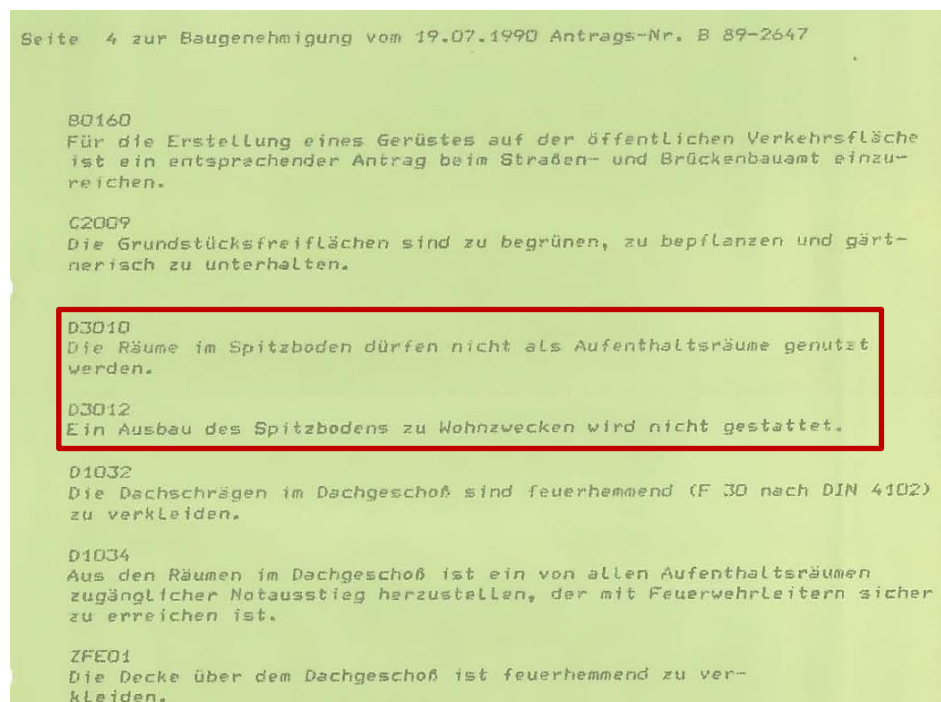
2.14 BRANDSCHUTZ

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.

Hinweis zur Wohnung Nr. 5

Der Spitzboden, zugehörig zur Wohnung Nr. 5, ist im baulichen Ist-Zustand zu Wohnzwecken ausgebaut. Es liegt eine Baugenehmigung, Aktenzeichen B-89-2647 vom 19.07.1990 zum Bauvorhaben „Umwandlung von Dachbodenfläche in Wohnraum sowie Wiederherstellung des Erkersturms vor“. Die Baugenehmigung ist mit umfangreichen Auflagen verknüpft, siehe auch Anlage IX im Gutachten.

Hinsichtlich des Spitzbodens ist in der Baugenehmigung folgende Auflage getroffen:



Auszug aus den Auflagen zur Baugenehmigung vom 19.07.1990

Inwieweit die brandschutztechnischen Vorgaben gemäß Baugenehmigung eingehalten wurden, konnte nicht geprüft werden.

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 38:

212 m²

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die für die Bodenwertableitung wertrelevante Geschossfläche wurde auf Basis eines digitalen Lageplans und anhand von Grundrissplänen überschlägig wie folgt ermittelt.

Geschoss	Anmerkung	
Haupthaus		
EG		120 m ²
OG I		120 m ²
OG II		120 m ²
OG III		120 m ²
DG	zu 75 % gem. ImmoWertV	90 m ²
Spitzboden	Gemäß vorl. Baugenehmigung ist kein Ausbau zu Wohnzwecken zulässig, siehe Ziffer 2.7 im Gutachten.	0 m ²
wertrelevante Geschossfläche		570 m ²
Nebengebäude		
EG		26
OG		26
		52
Summe wertrelevante Geschossfläche		622 m ²
Grundstücksgröße		212 m ²
W-GFZ		2,9

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

2.15.3 Wohnfläche

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen Planunterlagen mit Flächenstempeln und Flächenaufstellung vor, siehe Anlage VI im Gutachten.

Ferner sind in der vorliegenden Mietaufstellung der Eigentümerseite und in der Teilungserklärung Mietflächen bzw. qm-Angaben aufgeführt, die nicht prüffähig sind bzw. vermutlich auch die Flächen der Kellerräume beinhalten.

Ein örtliches Aufmaß war nur in Teilbereichen möglich, siehe u.a. Zusammenfassung. Die Wohnfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnungen wird wie folgt zum Ansatz gebracht.

WE Nr.	Lage	Wohnfläche nach Flächenstempel in den Planunterlagen	Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß, ca.	Flächenansatz im vorl. Gutachten, ca.	Anmerkung
1	EG	85,1 m ²	80,8 m ²	83 m²	Mittelwert aus Planunterlagen und Aufmaß.
2	OG I	89,0 m ²		89 m²	Kein Zutritt erwirkt. WoFl. nach Planunterlagen.
3	OG II	89,0 m ²		89 m²	Nur in Teilbereichen Zutritt erwirkt. WoFl. nach Planunterlagen.
4	OG III	89,0 m ²		89 m²	Kein Zutritt erwirkt. WoFl. nach Planunterlagen.
5	DG Spitzboden	85,2 m ²	76,3 m ²	76 m²	WoFl. nach örtlichem Aufmaß* Für die Fläche im Spitzboden erfolgt ein separater Wertansatz, siehe u.a. Ziffer 2.7 "Baugenehmigung"
6	Nebengebäude	45,6 m ²		46 m²	WoFl. nach Planunterlagen inkl. Terrasse nach Planunterlagen zu 50%
Summe		483 m²		472 m²	

*Die Wohnfläche in der Wohnung DG ist gemäß Planstempel im Grundrissplan analog zur Wohnung im Erdgeschoss. Zugleich stellt sich der Grundriss der Dachgeschosswohnung mit Dachschrägen dar. Nach Wohnflächenverordnung erfolgt für Flächen mit einer lichten Raumhöhe <1m keine Anrechnung zur Wohnfläche, Flächen zwischen 1-2m werden zu 50% angerechnet. Im Rahmen der Wertermittlung wird für das Dachgeschoss die Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß zugrunde gelegt.

Der zu wohnzwecken ausgebaute Spitzboden ist baurechtlich nicht als Wohnraum genehmigt, siehe Ziffer 2.7 im Gutachten. Im Rahmen der Wertermittlung erfolgt ein separater Wertansatz, siehe Wertung unter Ziffer 2.7 im Gutachten.

Hinweis zum örtlichen Aufmaß

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das örtliche Aufmaß aufgrund von Möblierung und der Grundrissgestalt Maßungenauigkeiten aufweisen kann. Insbesondere im Dachgeschoss war ein Aufmaß aufgrund der Dachschrägen und der verwinkelten Grundrissgestalt nur überschlägig möglich.

Die ermittelte Wohnfläche ist deshalb nur für die vorliegende Wertermittlung heranzuziehen. Ansprüche bezüglich der Klauseln in den bestehenden Mietverträgen, sind aus der o. a. Flächenaufstellung nicht zu ziehen.

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 sind gemäß Teilungserklärung die Eigentumswohnungen Nr. 1 bis 6 in einem Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken / Eigentumswohnungen das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Im vorliegenden Bewertungsfall liegen bedingt vergleichbare Kauffälle von Wohnungseigentum 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 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, Bodenwert.

3.5 VERGLEICHSPREISE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

3.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Eine Plausibilitätsbetrachtung erfolgt anhand von Marktberichten und Immobilienangeboten.

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 weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 940 €/m² für Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Wohnlage.

Angrenzende Bodenrichtwertzonen mit renditeorientierter Nutzung für Mehrfamilienhäuser:

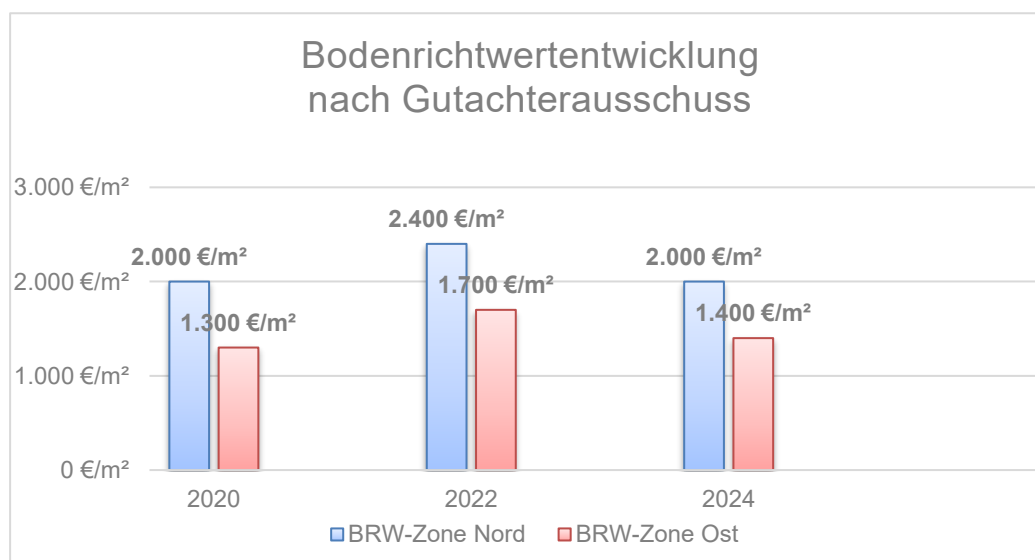
- Zur Ostseite: 2.000 €/m² bei einer mittleren W-GFZ* von 1,0 in gehobener Wohnlage.
- Zur Nordseite: 1.400 €/m² bei einer mittleren W-GFZ* von 1,0 in mittlerer Wohnlage.



Wertung maßgebender Bodenrichtwert

Bewertungsgegenstand sind sechs Eigentumswohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude. Maßgebend ist der renditeorientierte Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser. Es wird der Mittelwert aus den beiden nächstgelegenen BRW-Zonen über 1.400 € und 2.000 € jeweils bei einer W-GFZ von 1,0 zum Ansatz gebracht $\hat{=}$ 1.700 €/m² bei einer W-GFZ von 1,0.

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzonen



Ø jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024: jeweils rund minus 9% p.a.

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.

Bezogen auf die Mikrolage weist das bewertungsgegenständliche Flurstück ambivalente Lagefaktoren auf. Die Lage zur Parkanlage ist positiv zu werten, mäßig ist die exponierte Lage zur Rödelheimer Landstraße / Auf der Insel. Ein Zu- oder Abschlag aufgrund der Mikrolage wird nicht gewertet.

Für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem Immobilienmarktbericht 2025 erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes – die Liegenschaftszinssätze sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2024 ermittelt.

Die herangezogenen Bodenrichtwertzonen sind für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts von ca. 2,9 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 2025 für:			WGfZ	BRW	1,0	=	1,000	
			WGfZ	BWO	2,9	=	1,996	
<u>Angepasster Bodenwert</u>								
Bodenrichtwert bei WGfZ	1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert	
1.700 €/m²		x	1,996	/	1,000	x	1	= ca. 3.393 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>								
Grundstücksgröße	x		Bodenwert		Wertfaktor	=	Bodenwert des Grundstücks	
212 m²	x		3.393 €/m²	x	1	=	ca.	719.358 €
<u>Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 1</u>								
Miteigentumsanteil	x		Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
167,15 / 1.000	x		719.358 €			=	rund	120.000 €
<u>Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 2</u>								
Miteigentumsanteil	x		Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
168,48 / 1.000	x		719.358 €			=	rund	121.000 €
<u>Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 3</u>								
Miteigentumsanteil	x		Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
174,83 / 1.000	x		719.358 €			=	rund	126.000 €
<u>Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 4</u>								
Miteigentumsanteil	x		Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
176,55 / 1.000	x		719.358 €			=	rund	127.000 €
<u>Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 5</u>								
Miteigentumsanteil	x		Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
215,64 / 1.000	x		719.358 €			=	rund	155.000 €
<u>Bodenwertanteil der Wohnung Nr. 6</u>								
Miteigentumsanteil	x		Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
97,35 / 1.000	x		719.358 €			=	rund	70.000 €
1.000 / 1.000								

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

Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht

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 Werteeinfluss beimisst.*

(2) *Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss 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.

Wertung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche kleinere Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Ein überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, welcher im Rahmen der Wertermittlung monetär zu berücksichtigen wäre, liegt nicht vor.

Der unbekannte Bautenzustand innerhalb der Wohnung Nr. 2 und 4 wird bei der Ableitung des Marktwertes unter Ziffer 5.0 berücksichtigt.

Spitzboden Wohnung Nr. 5

Nach Aufteilungsplan ist der Wohnung Nr. 5 das Dachgeschoss zzgl. Spitzboden zugewiesen. Die Erschließung des Spitzbodens erfolgt intern über das Dachgeschoss, siehe auch Aufteilungspläne

unter Anlage IV des Gutachtens. Baurechtlich ist eine Nutzung als Aufenthaltsraum und der Ausbau zu Wohnzwecken nicht zulässig, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.7 des Gutachtens. Im baulichen Ist-Zustand ist der Spitzboden komplett zu Wohnzwecken ausgebaut:



Interne Erschließung des Spitzbodens vom Dachgeschoss aus.



Ausgebauter Spitzboden mit sehr geringer lichten Raumhöhe



Weiteres ausgebautes Zimmer zur Straßenseite.

Gemäß Flächenberechnung weist der Spitzboden folgende Fläche auf:

Dachboden

6.1 Zimmer	*CAD	14,63
6.2 Zimmer	*CAD	15,41
6.3 Diele	*CAD	15,76
DG gesamt:		45,80

Quelle: Eigentümerin

Dachboden

Schlafen	4.80 x 1.0 x 0.5 2.20 x 1.0 x 0.5 3.91 x 2.1	11.71
Arbeiten	4.00 x 1.0 x 0.5 4.50 x 4.0 ././ 0.5 x 0.5 ././ 1.85 x 1.9	16.23
Kind	3.50 x 2.0 x 0.5	3.50
Summe		31.44 m ²
././ 3 % Putz		0.94 m ²
		30.50 m ²

Quelle: Digitale Bauakte

Am Ortstermin wurde die Nettogrundfläche ohne Abzug von Dachschrägen überschlägig mit ca. 38 m² ermittelt.

Für die Wertermittlung wird der Mittelwert aus den o.a. Werten $(30,5 \text{ m}^2 + 45,8 \text{ m}^2) / 2 = 38 \text{ m}^2$ zum Ansatz gebracht.

Wertung

Der ausgebaute Spitzbodenbereich stellt eine deutliche Erhöhung der Qualität des Sondereigentums dar. Zugleich ist eine Nutzung als Aufenthaltsraum und der Ausbau zu Wohnzwecken baurechtlich nicht zulässig.

Marktteilnehmer bzw. der gewöhnliche Geschäftsverkehr werden den ausgebauten Spitzboden dennoch monetär honorieren, dennoch nicht bereit sein, den vollständigen Preis in €/m² Wohnfläche des darunter liegenden Geschosses zu entrichten.

Aufgrund der zuvor ausgeführten Sachverhalte zur Qualitätssteigerung des Sondereigentums und der baurechtlichen Einschränkung „kein Aufenthaltsraum“ und „kein Ausbau zu Wohnzwecken zulässig“ wird der Wert des Spitzbodens mit rund 73.000 € zum Ansatz gebracht (entspricht bezogen auf die Nettogrundfläche des Spitzbodens circa dem hälftigen Vergleichspreis nach vorliegenden Kaufpreissfällen, siehe Ziffer 4.5.1 im Gutachten).

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.

Ursprungsbaujahr:	1860
Wertermittlungsstichtag:	2026
Baualter zum Wertermittlungsstichtag	ca. 166 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 Jahren 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.

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Das nachfolgend aufgeführte Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Liegen durchgeführte Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht eine geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

Nach Auskunft der Gläubigerseite wurden im Jahr 2022 folgende Renovierungsmaßnahmen vorgenommen:

Renovierungsmaßnahmen

Objekt: Auf der Insel 2, Rödelheim

Die folgenden Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Grundierung, Reinigung und Anstrich der Fassade
- Abschleifen und Streichen von Dachholz und Dachgauben
- Anstrich des Treppenhauses
- neuer Briefkasten
- Austausch des Regenfallrohrs
- Austausch der Haupteingangstür
- Austausch von 4 Wohnungseingangstüren
- Austausch von 3 neuen Fenstern
- Beseitigung, Reparatur und Erneuerung von Alt und Wasserschäden

Quelle: Gläubigerseite.

Die Bewertung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie unter Berücksichtigung der Feststellungen während des Ortstermins und der zur Verfügung gestellten Informationen seitens der Auftraggeberseite.

Mehrfamilienhaus / Haupthaus

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1,5
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	6

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

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	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

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des o.a. Punktwerts mit **rund 24 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Nebengebäude

Das Nebengebäude (Wohnung Nr. 6) weist u.a. ein Wärmedämmverbundsystem auf und eine neue Dacheindeckung mit Aufsparrendämmung gemäß Bauakte aus dem Jahr 2019:

Die Restnutzungsdauer des Nebengebäudes wird mit **rund 28 Jahren** berücksichtigt.

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.

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Ist-Mieten gemäß Mietaufstellung der Eigentümerin, siehe auch Ziffer 2.5 im Gutachten.

Lfd. Nr.	Einheit / Lage im Geschoss	Mietfläche	Mietzins in €/m ²	Netto-Kaltmiete/Monat nach Mietaufstellung
1	EG	83 m ²	23,36 €/m ²	1.939 €
2	OG I	89 m ²	22,47 €/m ²	2.000 €
3	OG II	89 m ²	22,47 €/m ²	2.000 €
4	OG III	89 m ²	22,47 €/m ²	2.000 €
5	DG ohne SpiBo	76 m ²	27,12 €/m ²	2.061 €
5	DG inkl. NGF SpiBo	114 m ²	18,08 €/m ²	2.061 €
6	Nebengebäude	46 m ²	14,13 €/m ²	650 €

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

Hinweis und Wertung für die vorliegende Wertermittlung

Die Ist-Mieten nach vorliegender Mietaufstellung für die Wohnungen 1 bis 5 im Haupthaus, liegen über marktüblichem Niveau unter Berücksichtigung der Lage und Ausstattung und resultieren vermutlich aus einer zimmerweisen Untervermietung der Wohnungen. Die Wohnungen Nr. 1, 3 und 5 waren zum Zeitpunkt der Ortstermine augenscheinlich zimmerweise belegt und Küche und

Badezimmer augenscheinlich gemeinschaftlich genutzt. Zudem bestehen Diskrepanzen zwischen Mietaufstellung und tatsächlichen Zahlungseingängen, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird ein modellkonformer Mietansatz nach Vorgaben des Immobilienmarktberichts Frankfurt 2025 zugrunde gelegt. Ein overrent / Mietmehrertrag wird aufgrund des vorangegangenen Sachverhaltes und der Tatsache, dass Diskrepanzen zwischen Mietaufstellung und tatsächlichen Mieteingängen bestehen, nicht ermittelt.

Zugleich erfolgen die Marktwertermittlungen nicht nur mittels Ertragswertverfahren, sondern auch im Vergleichswertverfahren anhand von vergleichbaren Kauffällen.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2024/2025

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Rödelheim, Hausen, Heddernheim, Niederursel, Praunheim			
Eigentumswohnungen (m²)	2.400	6.500	4.100
Reihenhäuser Doppelhaushälften	250.000	650.000	405.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	300.000	1.050.000	615.000
Wohnungsmieten (m²)	8,75	17,00	11,50
Jahresmietfaktor	17	28	20

4.4.1.4 Miete nach Mietspiegel

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025, ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m²,
~~alle Anlagengrößen, gerechnet auf den BRW 2024. Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre~~

Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026) Basis-Nettomiete

zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,

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)

Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum wird mit dem "bereinigten Kaufpreis" gerechnet, da es sich bei den Bereinigungen i. d. R. um Inventar und/oder Stellplätze handelt, so dass der bereinigte Kaufpreis der eigentliche Vertragspreis des Objektes ist.

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.3, S. 91) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

WE Nr.	Einheit / Lage im Geschoss	Wohnfläche	Basisnettomiete nach Mietspiegel Frankfurt 2024 bei Baujahr bis 1977	Wohnlage: mittlere Wohnlage nach Mietspiegel 2024	sonstige Zuschläge i.H.v. 1,00 €/m ² nach Vorgabe IMB 2025	Modellkonformer Mietansatz nach Vorgabe IMB 2025
1	EG	83 m ²	9,49 €/m ²	0,00 €/m ²	1,00 €/m ²	10,49 €
2	OG I	89 m ²	9,33 €/m ²	0,00 €/m ²	1,00 €/m ²	10,33 €
3	OG II	89 m ²	9,33 €/m ²	0,00 €/m ²	1,00 €/m ²	10,33 €
4	OG III	89 m ²	9,33 €/m ²	0,00 €/m ²	1,00 €/m ²	10,33 €
5	DG	76 m ²	9,72 €/m ²	0,00 €/m ²	1,00 €/m ²	10,72 €
6	Nebengebäude	46 m ²	11,42 €/m ²	0,00 €/m ²	1,00 €/m ²	12,42 €
Summe		472 m ²				Ø 10,62 €/m ²

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss weicht deutlich von der marktüblich erzielbaren Miete ab und ist ein fiktiver Wert zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

3.8.3.7.3 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	38	216	27	211	135
Mittelwert [%]	0,1	1,5	1,2	0,8	1,0
Minimum [%]	-2,3	-0,5	-0,5	-0,4	0,5
Maximum [%]	2,4	3,4	2,4	2,2	1,5
Median [%]	-0,1	1,5	1,5	0,7	1,0
Standardabweichung	1,2	0,8	0,7	0,5	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.238	3.652	4.010	6.568	6.993
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	75	68	78	82	74
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	31	59	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.783	7.307	8.706	9.735	9.062
Mittleres Vertragsdatum	24.06.24	10.07.24	27.06.24	19.07.24	24.07.24

¹ § 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 den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

² § 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 Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

³ § 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 Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

3.8.3.9 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

Auswirkung von Abweichungen (bezogen auf Mehrfamilienhäuser)		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschafts-zinssatz
Lage (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
Größe (Wohnflächen)	größer kleiner	steigt fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher niedriger	steigt fällt

Wertung

Der Gutachterausschuss hat für Wohnungseigentum in mittlerer, einfacher und sehr einfacher Lage Liegenschaftszinssätze für die Baualtersklasse bis 1949 in einer Spanne von -2,3% bis 2,4% ermittelt, Mittelwert 0,1%.

Unter Berücksichtigung der o.a. Einflussfaktoren, des modellkonformen Mietansatzes nach Vorgaben des Immobilienmarktberichts 2025 und des Preisniveaus der vorliegenden Kaufpreisfälle, wird der Liegenschaftszinssatz über den Mittelwert nach Marktbericht mit 0,1% zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

Bodenwertanteil:	120.000 €		
Jahresrohertrag:	10.448 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	871 €	10,49 €/m²	83,0 m²
Σ	871 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,1%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,10%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	24 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		871 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	10.448 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,1%	-1.895 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		8.553 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,10%	-120 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		8.433 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	24		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,70		
Gebäudeertragswert		199.875 €	
Bodenwertanteil		120.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		319.875 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.854 €	
n-facher-Jahresrohertrag		30,6	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,4%	
Marktanpassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		319.875 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		319.875 €	
Rundung		320.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.855 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14,40 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 439 €/Wohneinheit – jeweils p. a.

Wohnung Nr. 2 im 1. Obergeschoss

Bodenwertanteil:	121.000 €		
Jahresrohertrag:	11.032 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	919 €	10,33 €/m²	89,0 m²
Σ	919 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,1%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,10%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	24 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		919 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	11.032 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,1%	-1.996 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		9.036 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,10%	-121 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		8.915 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	24		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,70		
Gebäudeertragswert		211.309 €	
Bodenwertanteil		121.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		332.309 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		3.734 €	
n-facher-Jahresrohertrag		30,1	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,5%	
Marktanpassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		332.309 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		332.309 €	
	Rundung	332.000 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		3.730 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14,40 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 439 €/Wohneinheit – jeweils p. a.

Wohnung Nr. 3 im 2. Obergeschoss

Bodenwertanteil:	126.000 €		
Jahresrohertrag:	11.032 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	919 €	10,33 €/m²	89,0 m²
Σ	919 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,1%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,10%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	24 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		919 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	11.032 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,1%	-1.996 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		9.036 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,10%	-126 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		8.910 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	24		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,70		
Gebäudeertragswert		211.191 €	
Bodenwertanteil		126.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		337.191 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.789 €	
n-facher-Jahresrohertrag		30,6	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,4%	
Marktanpassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		337.191 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		337.191 €	
Rundung		337.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.787 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14,40 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 439 €/Wohneinheit– jeweils p. a.

Wohnung Nr. 4 im 3. Obergeschoss

Bodenwertanteil:	127.000 €		
Jahresrohertrag:	11.032 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	919 €	10,33 €/m²	89,0 m²
Σ	919 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,1%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,10%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	24 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		919 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	11.032 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,1%	-1.996 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		9.036 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,10%	-127 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		8.909 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	24		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,70		
Gebäudeertragswert		211.167 €	
Bodenwertanteil		127.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		338.167 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		3.800 €	
n-facher-Jahresrohertrag		30,7	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,4%	
Marktanpassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		338.167 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		338.167 €	
	Rundung	338.000 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		3.798 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14,40 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 439 €/Wohneinheit – jeweils p. a.

Wohnung Nr. 5 im Dachgeschoss zzgl. Spitzboden

Bodenwertanteil:	155.000 €		
Jahresrohertrag:	9.777 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	815 €	10,72 €/m²	76,0 m²
Σ	815 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,2%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,10%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	24 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
> Wert ausgebauter Spitzboden, siehe			
Vergleichspreise unter Ziffer 4.5.1: 38 m² x 0,5 x	73.000 €		
3.859 €/m²			
Nettomiete/Monat		815 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	9.777 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,2%	-1.778 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		7.999 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,10%	-155 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.844 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	24		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,70		
Gebäudeertragswert		185.919 €	
Bodenwertanteil		155.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		340.919 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		4.486 €	
n-facher-Jahresrohertrag		34,9	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,1%	
Marktanpassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		340.919 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		73.000 €	
Ertragswert		413.919 €	
Rundung		414.000 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14,40 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 439 €/Wohneinheit – jeweils p. a.

Wohnung Nr. 6 im Nebengebäude

Bodenwertanteil:	70.000 €		
Jahresrohertrag:	6.856 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	571 €	12,42 €/m²	46,0 m²
Σ	571 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,6%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,10%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	28 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		571 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	6.856 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,6%	-1.273 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		5.583 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,10%	-70 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		5.513 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	28		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	27,60		
Gebäudeertragswert		152.149 €	
Bodenwertanteil		70.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		222.149 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		4.829 €	
n-facher-Jahresrohertrag		32,4	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,3%	
Marktanpassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		222.149 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		222.149 €	
Rundung		222.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		4.826 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14,40 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 439 €/Wohneinheit – jeweils p. a.

4.5 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
 Lage: Grundbuchbezirk Rödelheim in gehobener und mittlerer Wohnlage
 Baujahr: vor 1945
 Wohnfläche: 55 - 140 m²
 Zeitraum: 2024 – 2026

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 11 Kaufpreisfälle zur Verfügung gestellt:

Lfd. Nr.	Lage ¹	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage	Bau-jahr	Kaufpreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Bodenrichtwert	Wohnlage	WGFZ
1	Hattsteiner Straße	1/ 2024	68 m ²	3. OG	1922	245.000 €	3.603 €/m ²	1.900 €/m ²	mittel	1,0
2	Niddagastraße	4/ 2024	72 m ²	1. OG	1905	284.400 €	3.950 €/m ²	1.500 €/m ²	mittel	1,0
3	Röderichstraße	4/ 2024	70 m ²	2. OG	1900	439.000 €	6.271 €/m ²	1.500 €/m ²	mittel	1,0
4	Grundwiesenstraße	12/ 2024	82 m ²	1. OG	1911	250.000 €	3.049 €/m ²	1.400 €/m ²	mittel	1,0
5	Am Alten See	1/ 2025	59 m ²	1. OG	1900	265.000 €	4.492 €/m ²	1.500 €/m ²	mittel	1,0
6	Hattsteiner Straße	3/ 2025	69 m ²	EG	1911	257.000 €	3.725 €/m ²	1.900 €/m ²	mittel	1,0
7	Hattsteiner Straße	6/ 2025	80 m ²	3. OG	1907	375.000 €	4.688 €/m ²	1.900 €/m ²	mittel	1,0
8	Alexanderstraße	5/ 2025	68 m ²	4. OG	1917	276.705 €	4.069 €/m ²	1.500 €/m ²	mittel	1,0
9	Alexanderstraße	6/ 2025	59 m ²	2. OG	1917	113.167 €	1.918 €/m ²	1.500 €/m ²	mittel	1,0
10	Hattsteiner Straße	8/ 2025	135 m ²	DG	1929	850.000 €	6.296 €/m ²	1.900 €/m ²	mittel	1,0
11	Trümpertstraße	9/ 2025	102 m ²	EG	1900	362.000 €	3.549 €/m ²	1.500 €/m ²	mittel	1,0
Mittelwert		2025	79 m ²		1911	337.934 €	4.302 €/m ²	1.636 €/m ²	mittel	1,0
Bereinigt um Kaufpreisfälle < 2.000 €/m ² und > 6.000 €/m ² Wohnfläche		2025	75 m ²		1909	289.388 €	3.859 €/m ²	1.638 €/m ²	mittel	1,0
Bewertungsobjekte			46 m ² bis 89 m ²		1860			1.700 €/m ²		

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 die Hausnummern anonymisiert.

Wertung

Hinsichtlich der Wohnlage / Stadtteillage sind die Kauffälle von Wohnungseigentum gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Nach einer Bereinigung um Kaufpreisfälle mit Extremwerten (< 2.000 €/m² und > 6.000 €/m² Wohnfläche) verbleiben 8 Vergleichspreise mit einer Kaufpreisspanne von 3.049 bis 4.688 €/m²-WoFl., im Mittel 3.859 €/m²-WoFl. Die Wohnungsgrößen der Vergleichspreise variieren zwischen 59 m² bis 102 m² und sind im Mittel mit 75 m² vergleichbar zu den Wohnungen 1 bis 5.

Unter Berücksichtigung des Mittelwerts und nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) ergeben sich folgende Vergleichspreise.

WE Nr.	Wohnfläche	Vergleichs- preis	Faktor	Zwischensumme	B.o.G	Gesamt
ETW Nr. 1	83 m ²	3.859 €/m ²	1,00	320.297 €	0 €	320.000 €
ETW Nr. 2	89 m ²	3.859 €/m ²	1,00	343.451 €	0 €	343.000 €
ETW Nr. 3	89 m ²	3.859 €/m ²	1,00	343.451 €	0 €	343.000 €
ETW Nr. 4	89 m ²	3.859 €/m ²	1,00	343.451 €	0 €	343.000 €
ETW Nr. 5	76 m ²	3.859 €/m ²	1,00	293.284 €	73.000 €	366.000 €
ETW Nr. 6	46 m ²	3.859 €/m ²	1,175	208.579 €	0 €	209.000 €

Hinweis

Für die Wohnung Nr. 6 mit 46 m²-WoFl. im Nebengebäude wird ein Zuschlag aufgrund der geringeren Wohnfläche von 15-20% ausgewiesen und über den Mittelwert mit 17,5 % berücksichtigt. Zudem ist die Wohnung separat im Nebengebäude gelegen (eigener separater Zugang, kein gemeinsames Treppenhaus, Terrasse zum Mühlgraben etc.).

4.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.6.1 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2024/2025

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Rödelheim, Hausen, Heddernheim, Niederursel, Praunheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.400	6.500	4.100
Reihenhäuser Doppelhaushälften	250.000	650.000	405.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	300.000	1.050.000	615.000
Wohnungsmieten (m ²)	8,75	17,00	11,50
Jahresmietfaktor	17	28	20

4.6.2 Immobilienmarktbericht FFM

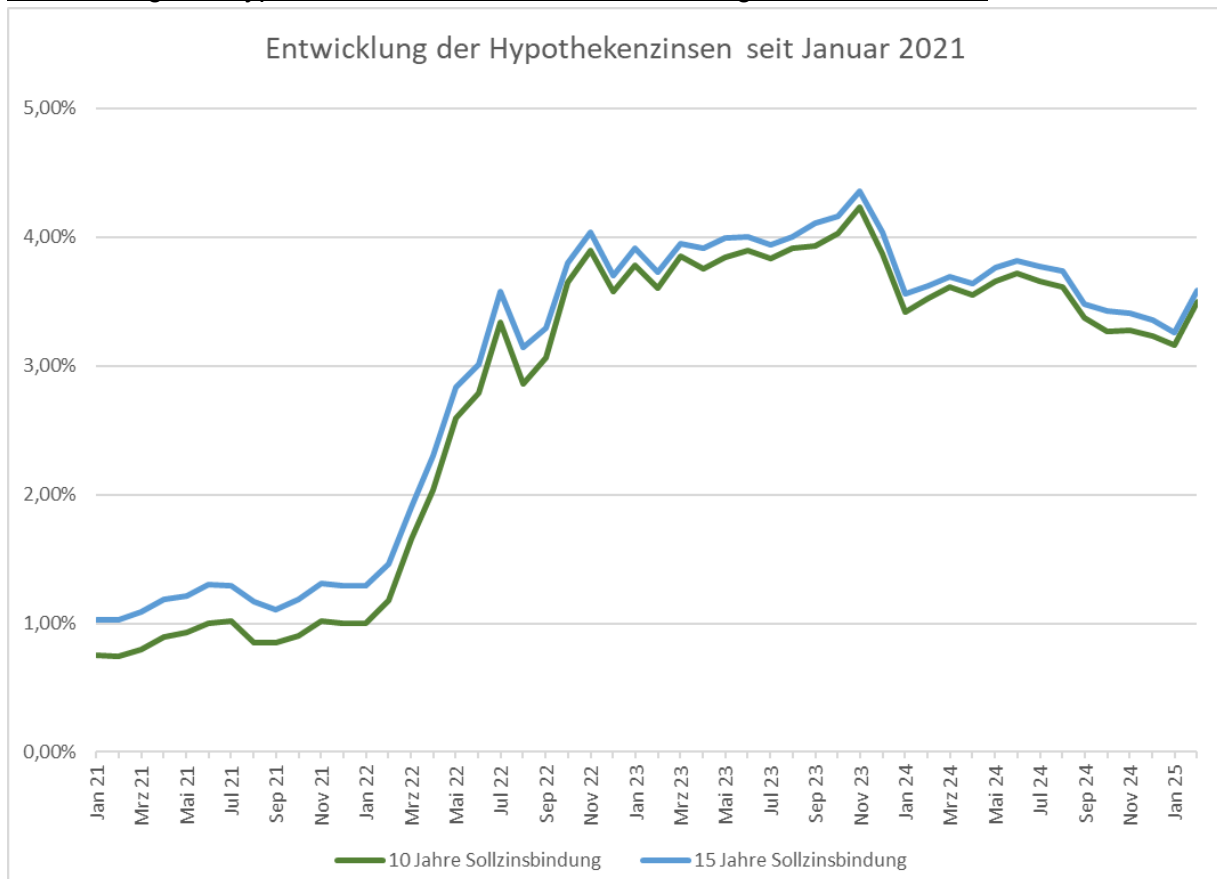
Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser,
ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2023	12	4.260	4	5.030	15	4.940	0	-	112	7.350	10	7.600
2024	2	..	9	5.330	25	3.740	0	-	161	7.460	9	7.330
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2023	13	7.200	2	..	29	6.960	8	7.140	28	10.990	0	-
2024	21	8.750	5	7.250	66	6.580	8	6.510	16	8.680	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2023	63	6.970	11	6.680	75	5.360	10	5.700	21	6.650	1	..
2024	96	6.590	12	5.460	120	5.720	6	6.620	46	7.480	5	11.690
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2023	3	4.910	1	..	14	3.390	5	3.760	20	9.360	0	-
2024	2	..	0	-	13	4.610	5	3.170	23	11.020	4	6.630
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2023	15	6.190	0	-	16	4.690	1	..	12	6.260	3	11.270
2024	27	5.880	4	6.010	21	4.390	0	-	6	7.400	9	10.470
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2023	32	5.820	5	6.800	58	4.340	16	4.180	56	7.300	6	11.520
2024	25	6.620	12	5.290	89	4.440	15	4.570	75	7.630	11	10.320
Grundbuchbezirke 34 (Bockenheim)												
2023	14	4.710	4	6.500	8	5.430	10	3.430	20	6.480	32	7.310
2024	21	6.000	7	5.970	22	5.630	16	4.670	50	7.120	81	6.990
Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)												
2023	2	..	3	3.570	46	3.800	10	4.690	13	4.150	1	..
2024	7	4.740	4	4.310	53	3.740	10	3.950	15	4.640	4	7.180
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2023	0	-	1	..	29	3.390	8	3.580	7	4.290	4	6.810
2024	0	-	0	-	28	3.680	8	3.570	5	4.790	8	7.280
Grundbuchbezirke 39 u. 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)												
2023	3	4.430	1	..	16	3.620	3	3.210	5	5.620	5	7.750
2024	3	4.090	0	-	10	4.150	5	3.850	20	4.660	14	7.190
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2023	5	4.680	3	4.280	57	3.870	9	3.870	11	4.910	15	7.030
2024	8	3.770	6	5.280	71	3.740	13	3.890	25	6.270	26	6.880

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung

4.6.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen zum Kauf, Suchradius 2km um das Bewertungsobjekt, Baujahr bis 1945, Recherchezeitpunkt 12/2024-01/2025, ohne Maisonette



Modernisiertes Altbausegmentstück in Bockenheim, Frankfurt am Main
409.000 € 58 m² 2 Zl.
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 7.052 €/m²



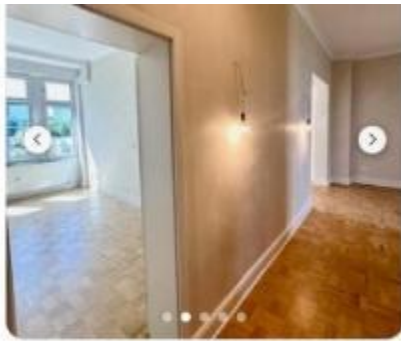
Stabile Kapitalanlage in Bockenheim, saniert...
449.900 € 63 m² 2 Zl.
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 7.141 €/m²-WoFl.



* 3 Zl.-Altbau ETW in Toplage von F-Bockenheim...
334.000 € 66,12 m² 3 Zl.
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 5.051 €/m²



Kernsanierte Altbauwohnung - ruhig & lichtd...
658.000 € 75 m² 3 Zl. D
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 8.773 €/m²



Investieren heute Selbst nutzen morgen ...
385.000 € 58 m² 2 Zl.
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 6.638 €/m²-WoFl.



EIGENNUTZ ODER KAPITALANLAGE? Rentab...
279.000 € 63 m² 3 Zl.
Rödelheim, Frankfurt am Main

≙ 4.429 €/m²



TOP-Lage 4-ZETW als Haus in Frankfurt/Bock...
695.000 € 116 m² 4 Zl.
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 5.991 €/m²



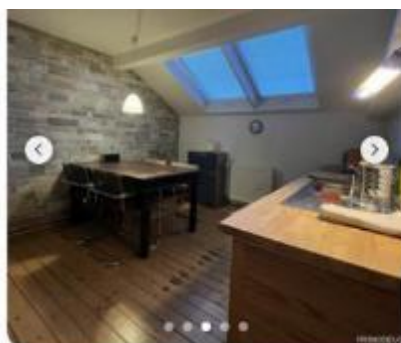
2 Zimmer Altbauwohnung im beliebten Stadt...
299.000 € 54 m² 2 Zl. E
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 5.537 €/m²-WoFl.



Kapitalanleger aufgepasst - 3 Zimmerwohnu...
280.000 € 57 m² 3 Zl.
037 km | Röderichstraße 2, Rödelheim, Frankfu...

≙ 4.912 €/m²



Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Frankfurt-B...
270.000 € 47,9 m² 2 Zl. D
Bockenheim, Frankfurt am Main

≙ 5.637 €/m²



Selbstnutzung oder Kapitalanlage - Gemütlic...
285.000 € 64 m² 2,5 Zl. D
Rödelheim, Frankfurt am Main

≙ 4.453 €/m²-WoFl.

Wertung

Die vorliegenden Angebote, Stand Januar 2026, stammen überwiegend aus Bockenheim und weisen ein deutlich höheres Preisniveau / Angebotspreis auf. Die Angebotspreise aus Rödelheim liegen darunter. Zugleich liegen keine direkt vergleichbaren Angebote aus dem Stadtteil Rödelheim vor.

4.7 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachgefragte Baualtersklasse.
- Mikrolage am Brentano- und Solmspark.
- Mitunter renovierter und teilmodernisierter Bautenzustand im Innenbereich.

Schwächen

- Mikrolage mit exponierter Lage zur Rödelheimer Landstraße mit Durchgangsverkehr.
- Keine Hausverwaltung.
- Keine Instandhaltungsrücklage.
- Betrifft Wohnung Nr. 5: Der Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken ist baurechtlich nicht zulässig.

Chancen

- Steigende Preise.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.
- Mieten und Mietverträge, siehe Ausführungen unter Ziffer 2.5 im Gutachten.
- Sollten die sechs Wohneinheiten durch unterschiedliche Marktteilnehmer ersteigert werden, sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum zukünftig mitunter nur noch per Mehrheitsbeschluss möglich.

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.

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

WE Nr. Geschoss	Wohnfläche (Wfl), ca.	B.o.G.	Ertragswert unter Berücksichtigung der b.o.G.	Vergleichspreis unter Berücksichtigung der b.o.G.	Mittelwert unter Berücksichtigung der b.o.G.
ETW Nr. 1, EG	83 m ²	-	320.000 €	320.000 €	320.000 €
entspricht in €/m ² Wfl			3.855 €/m ²	3.855 €/m ²	
ETW Nr. 2, OG I	89 m ²	unbekannter Bautenzustand	332.000 €	343.000 €	338.000 €
entspricht in €/m ² Wfl			3.730 €/m ²	3.854 €/m ²	
ETW Nr. 3, OG II	89 m ²	-	337.000 €	343.000 €	340.000 €
entspricht in €/m ² Wfl			3.787 €/m ²	3.854 €/m ²	
ETW Nr. 4, OG III	89 m ²	unbekannter Bautenzustand	338.000 €	343.000 €	341.000 €
entspricht in €/m ² Wfl			3.798 €/m ²	3.854 €/m ²	
ETW Nr. 5, DG + SB	76 m ²	73.000 €	414.000 €	366.000 €	390.000 €
entspricht in €/m ² Wfl		Spitzboden			
ETW Nr. 6, Nebengeb.	46 m ²	-	222.000 €	209.000 €	216.000 €
entspricht in €/m ² Wfl			4.826 €/m ²	4.543 €/m ²	

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergeben sich für die nachfolgenden Bewertungsobjekte in der Liegenschaft „Auf der Insel 2“ in 60489 Frankfurt am Main, Stadtteil Rödelheim der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1 – Grundbuch Blatt 7681

im Januar 2026 mit 300.000 € bis 340.000

ausgewiesen über den Mittelwert mit **rund 320.000 €** in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro.

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2 – Grundbuch Blatt 7682

im Januar 2026 mit 320.000 € bis 360.000

aufgrund des unbekannten Bautenzustandes im Innenbereich ausgewiesen am unteren Ende der Marktwertspanne mit **rund 320.000 €** in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro.

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 3 – Grundbuch Blatt 7683

im Januar 2026 mit 320.000 € bis 360.000

ausgewiesen über den Mittelwert mit **rund 340.000 €** in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro.

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4 – Grundbuch Blatt 7684

im Januar 2026 mit 320.000 € bis 360.000

aufgrund des unbekannten Bautenzustandes im Innenbereich ausgewiesen am unteren Ende der Marktwertspanne mit **rund 320.000 €** in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro.

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 5 – Grundbuch Blatt 7685

im Januar 2026 mit 370.000 € bis 410.000

ausgewiesen über den Mittelwert mit **rund 390.000 €** in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro.

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 6 – Grundbuch Blatt 7686

im Januar 2026 mit 210.000 € bis 220.000

ausgewiesen über den Mittelwert mit **rund 215.000 €** in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 109 Seiten inklusive XI-Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung im PDF-Format und in einfacher Druckausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 06.02.2026

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	60
Anlage II	Lageplan	61
Anlage III	Fotodokumentation	62
Anlage IV	Planunterlagen.....	80
Anlage V	Auszug aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung	89
Anlage VI	Planunterlagen Verkaufsexposee.....	90
Anlage VII	Energieausweis.....	95
Anlage VIII	Baulastennegativbescheid	100
Anlage IX	Auszug aus der Baugenehmigung B 89-2647 zur Umwandlung des Dachbodenraumes.....	101

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX 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

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: OpenstreetMap.org

Mikrolage

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN

Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Boris Hessen

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck. Die Wohnungen 1 bis 5 liegen in dem fünfgeschossigen Mehrfamilienhaus. Die Wohnung Nr. 6 besteht aus dem Nebengebäude (mittig im Bild).



- 2) Blick auf die Ostfassade. Die Stützwand zum Mühlkanal ist teils unterspült. Handlungsbedarf besteht.



3) Blick auf die Gebäudeecke Südwest.



4) Westfassade und Brandwand zur Nordseite.



5) Erdgeschossbereich teilweise mit Graffiti versehen.



6) Hauseingangsbereich.



7) Hofbereich ungepflegt.



8) Eingangsbereich des Nebengebäudes (WE Nr. 6).



9) Dachdeckung Haupthaus.



10) Wie vor.



11) Dachdeckung des Nebengebäudes wurde in der Vergangenheit erneuert.



- 12) Sondereigentum Wohnung Nr. 6 im Nebengebäude: Wohnraum im Erdgeschoss.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 13) Tageslichtbadezimmer.



- 14) Elektrounterverteilung.



- 15) Keller unterhalb des Nebengebäudes. Nach Auskunft des Mieters werde das Nebengebäude über das Haupthaus mit Wärme versorgt.



- 16) Innenbegehung Haupthaus: Treppenhaus beispielhaft.



- 17) Treppenhaus Dachgeschoss.



18) Sondereigentum Wohnung Nr. 5 im DG: Flurbereich.



19) Elektrounterverteilung.



20) Zimmer mit Erker.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

21) Badezimmer.



22) Separates WC.



23) Interne Erschließung zum ausgebauten Spitzboden.



24) Ausgebauter Spitzbodenbereich.



25) In der abgehängten Decke teilweise Feuchtigkeitsflecken sichtbar. Ob es sich um Altschäden oder aktive Feuchtigkeitsschäden handelt, kann abschließend nicht beurteilt werden.

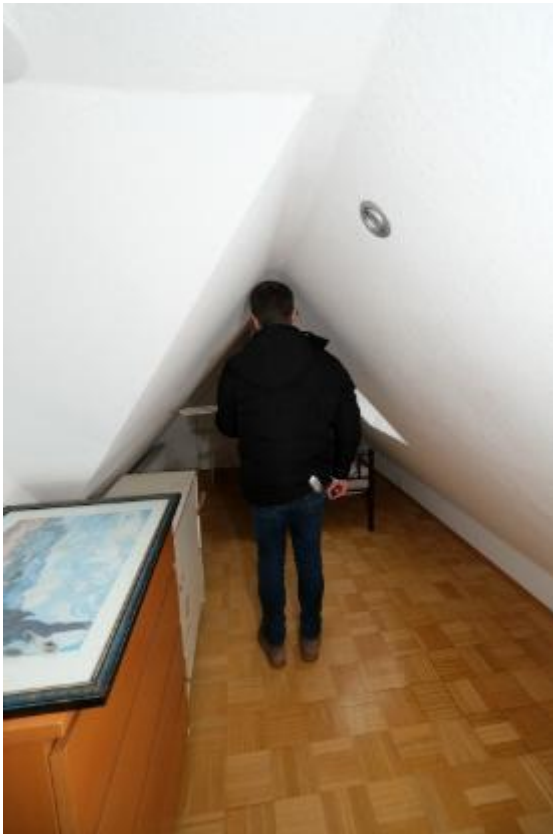


26) Zimmer zur Straßenseite mit modernisiertem Velux-Dachflächenfenster.

Hinweis: Es liegt keine Baugenehmigung zur Nutzung als Aufenthaltsraum vor, siehe Ziffer 2.7 im Gutachten



27) Insgesamt sehr geringe lichte Raumhöhe.



28) Sondereigentum Wohnung Nr. 3 im 2. Obergeschoss: Flurbereich.



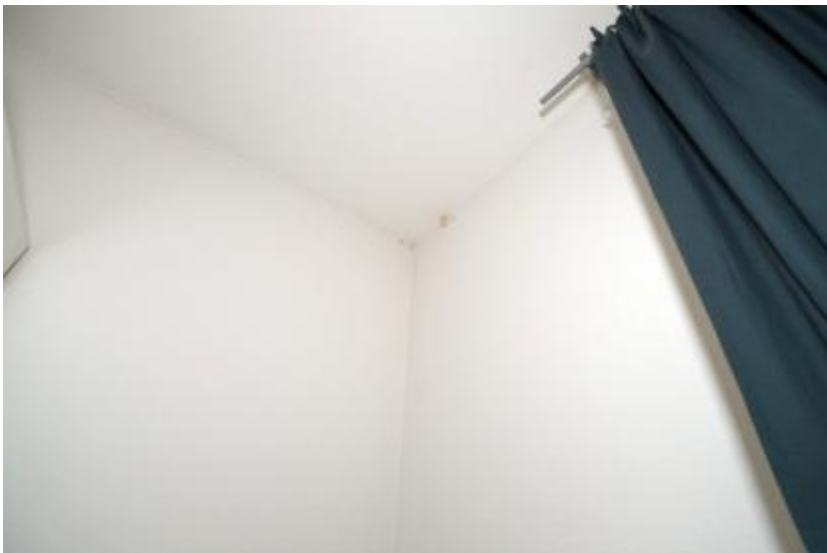
29) Elektrounterverteilung.



30) Wohnraum mit Erker.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

31) Sporenbildung in einer Raumecke / Anschluss Wand-Decke.



32) -Küche.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

33) Tageslichtbadezimmer.



34) Wie vor.



- 35) Sondereigentum Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss. Zimmer zur Straßenseite beispielhaft.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 36) Zimmer zur Gebäudeecke Südwest mit separater Zugangstür.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 37) Elektrounterverteilung.





38) Badezimmer.



39) Massive Sporenbildung / Schwarzverfärbung im Decken- und Fensterlaibungsbereich.





40) Separates WC.



41) Kellergeschoss: Heizungsraum.



42) Elektrozähler.



43) Teilweise starke Feuchtigkeitsausblühungen /deutlich erhöhte Bauteilfeuchte.



44) Wie vor - hier im Hausanschlussraum.

