

GUTACHTEN 25-12-18 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 160 bezeichneten Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss der Liegenschaft Toni-Sender-Straße Nr. 12 in 60936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim.



Südfassade der Toni-Sender-Straße 12. Die zu bewertende Wohnung liegt im 6. Obergeschoss.

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 23/24**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	6
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug	11
2.7 Teilungserklärung	12
2.8 Baulasten	13
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	13
2.10 Bodenbeschaffenheit	13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	13
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.13 Energieausweis	15
2.14 Brandschutz	15
2.15 Liegenschaftskennwerte	15
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Ertragswertverfahren	17
3.5 Vergleichswertverfahren	17
3.6 Plausibilitätsbetrachtung	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.4 Ertragswertverfahren	24
4.5 Vergleichswertverfahren	29

5 MARKTWERTABLEITUNG38

ANLAGEN

Anlage I Stadtplanauszug40

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild41

Anlage III Fotodokumentation42

Anlage IV Planunterlagen46

Anlage V Auszug aus dem Baulastenverzeichnis48

Anlage VI Energieausweis.....49

Anlage VII Abrechnung 2022.....55

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Toni-Sender-Straße Nr. 12 in 65936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus der Toni-Sender-Straße 2-14 zusammen, bestehend aus 181 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, sowie zwei Garagenanlagen mit 68 PKW-Abstellplätzen gemäß Teilungserklärung.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 160</u> 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss mit Garderobe, Diele, Küche, Badezimmer innen liegend sowie einer Loggia, zzgl. eines Kellerabstellraumes.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 6.1: [anonymisiert] zu ½ Lfd. Nr. 6.2: [anonymisiert] zu ½
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet an [anonymisiert]
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan	Von der Hausverwaltung wurde ein Wirtschaftsplan aus dem Jahr 2022 übersendet. Siehe Anlage VII im Gutachten. Demnach beträgt das Hausgeld inkl. Rücklagenzuführung im Jahr 2022 rund 5.084 € entspricht rund 424 €/Monat
Instandhaltungsrücklage	Von der Hausverwaltung wurde ein Wirtschaftsplan aus dem Jahr 2022 übersendet. Siehe Anlage VII im Gutachten. Ein aktueller Stand wurde nicht mitgeteilt.
Ortstermin	Zeitpunkt des ersten Ortstermins: 10. November 2025 in Anwesenheit von: Hausmeister: [anonymisiert] Mitarbeiter des Sachverständigen: Dipl.-Ing- Schmidt Zeitpunkt des zweiten Ortstermins 26. November 2025 in Anwesenheit von: Mieterin: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder
Wertermittlungsstichtag	26. November 2025 - Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.

Qualitätsstichtag	26. November 2025 - Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 39/80: 12.321 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 160: 53,95 / 10.000
Baujahr	Baujahr 1974 gemäß Energieausweis., siehe Anlage VI im Gutachten.
Wohnfläche	Ca. 77 m ² , siehe Ziffer 2.15.3 im Gutachten.
PKW-Stellplätze	Gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 10.12.2025 besteht für die zu bewertende Eigentumswohnung kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Die Treppenhäuser sind mit Betonplatten verkleidet, die vielfältige Schäden aufweisen. An den Balkonen zur Südseite des Hauses Nr. 12 sind vielfältige Schäden sichtbar. Die zur Südseite liegende Grünanlage ist ungepflegt. Nach mündlicher Auskunft des Hausmeisters würden vielfältige Wasserleitungsschäden eintreten. <u>Sondereigentum</u> Einfache Ausstattung. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig.
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Sanierung der Fassaden hat bisher nicht stattgefunden. Der Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI des Gutachtens. Das Baujahr der Übergabestation (Fernwärme) ist gemäß Energieausweis 2018.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	<u>Hinweis</u> Das Gemeinschaftseigentum wie Fassaden, Hausflure, Außenanlagen u. a. weisen eine mäßige sanierungsbedürftigen Bautenzustand auf. Zukünftig sind Sonderumlagen zu erwarten.
MARKTWERT ETW Nr. 160	ausgewiesen mit rund 200.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

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

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

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

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

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER 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 INFORMATIONSMITTEL ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Amtsgericht Frankfurt am Main - Grundbuchamt: Teilungserklärung und Aufteilungspläne.
- Hausverwaltung: Wirtschaftsplan 2022, Protokolle der Eigentümerversammlung vom 22.02.2021, 15.12.2023 & 08.05.2025.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Altgutachten: Energieausweis.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Sehr einfache Wohnlage im Stadtteil Sossenheim, nordwestlich des Stadtzentrums Frankfurt am Main.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">S-Bahnhof Frankfurt-Höchst:</td> <td style="text-align: right;">ca. 4 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 10,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt HBF:</td> <td style="text-align: right;">ca. 9 km</td> </tr> <tr> <td>A66 Dreieck-Eschborn:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 13 km</td> </tr> </table>	S-Bahnhof Frankfurt-Höchst:	ca. 4 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 10,5 km	Frankfurt HBF:	ca. 9 km	A66 Dreieck-Eschborn:	ca. 1 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 13 km
S-Bahnhof Frankfurt-Höchst:	ca. 4 km										
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 10,5 km										
Frankfurt HBF:	ca. 9 km										
A66 Dreieck-Eschborn:	ca. 1 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 13 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in im Main-Taunus-Zentrum oder der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Nah- und Fernwärme gemäß Energieausweis sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Nord-, Ost- und Südseite belichtet. Die Loggia ist nach Süden gerichtet.										
Benachbarte, störende Betriebe	Benachbarte, störende Betriebe wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.										
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen, die über das innerstädtische Maß hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 776.843 (31.12.2024)
 Stadtteil Sossenheim: 16.515 (31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

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

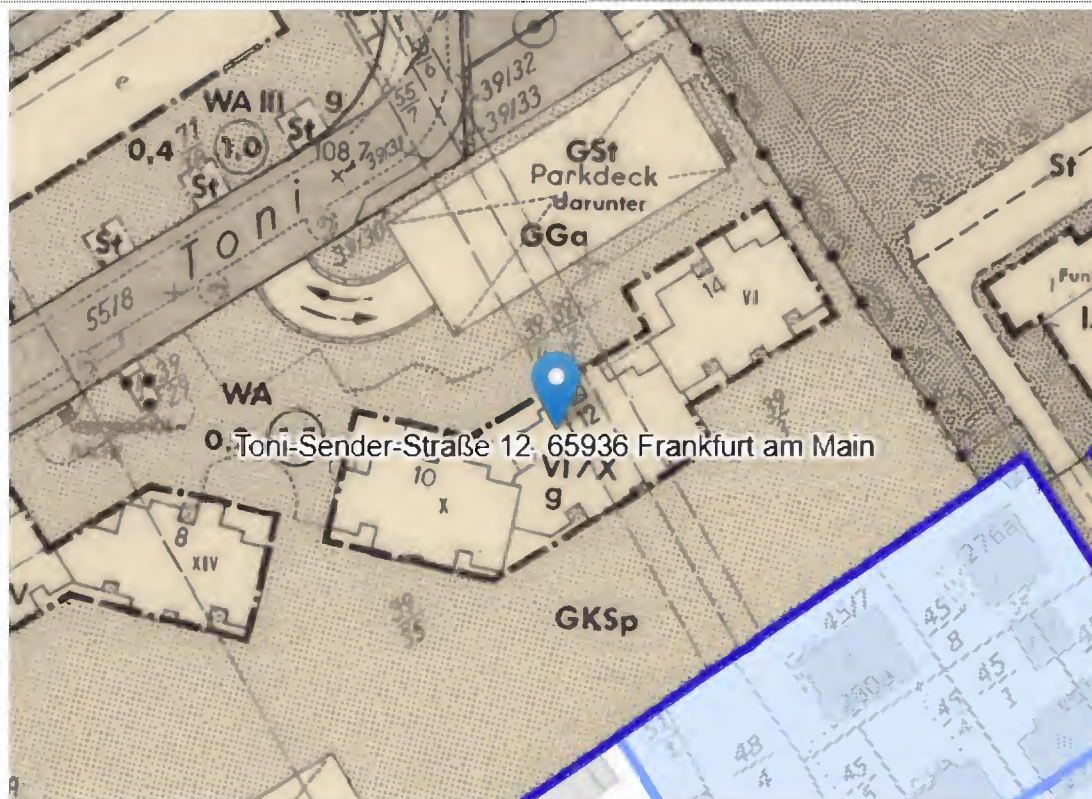
Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>
<http://www.wikipedia.org>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Vorhandene Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung
 Zulässige Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnanlage liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	B408
Titel:	Robert Dissmann Siedlung
Inkrafttreten:	28.09.1982
BauNVO:	In der Fassung von 1977



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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Toni-Sender-Straße 12, 65936 Frankfurt am Main
Lagekoordinaten: R: 469233.3 / H: 5552495.9
Ortsbez.: 6
Stadtteil: Sossenheim
Flurstück: Sossenheim 514, Flur 15, Flurstücknr. 39/80

Bebauungspläne

B408 - rechtsverbindlich



F1185 BI2 - rechtsverbindlich



Weitere Satzungen

Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich



Freiraumsatzung - rechtsverbindlich



Vorgartensatzung - rechtsverbindlich



2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Vermietet an [anonymisiert]. Gemäß Mietvertrag vom 18.12.2015, der noch mit der ehemaligen Eigentümerin abgeschlossen wurde, beträgt die Netto-Kaltmiete 530 € und die Betriebskostenvorauszahlung 360 €. Die resultierende Gesamtmiete beträgt somit monatlich 890 €.

Nach mündlicher Auskunft des Mieters betrage die monatliche Miete 840 €.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Nr. 160

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis: Die o.a. Dienstbarkeit bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige Eintragungen der Abteilung III des Grundbuchs bleiben im vorliegenden Bewertungsfall unberücksichtigt.

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 26.04.1993, Nr. 46/1993

Sondereigentum ETW Nr. 160

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage V Gutachtens.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

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

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich – ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden im Rahmen der Wertermittlung über eine Eigentumswohnung nicht eingeholt.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISS

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden im Rahmen der Wertermittlung über eine Eigentumswohnung nicht eingeholt.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

10.& 26 November 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Toni-Sender-Straße = Nordseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein	Gemäß der Teilungserklärung setzt sich die Wohnungseigentümergeinschaft aus den Hausnummern Toni-Sender-Straße 2-14 zusammen - bestehend aus 181 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, sowie zwei Garagenanlagen mit 68 PKW-Abstellplätzen.
Fassaden / Balkone	Die Fassaden sind im Erdgeschoss mit Fliesen verkleidet, darüber Waschbetonplatten. Die Treppenhäuser sind mit Betonplatten verkleidet, die vielfältige Schäden aufweisen. An den Balkonen zur Südseite des Hauses Nr. 12 sind vielfältige Schäden sichtbar.
Dach	Als Flachdach ausgeführt.
Außenanlagen	Die Wegebefestigung ist mit Betonwerksteinen ausgeführt und ist augenscheinlich gepflegt. Die zur Südseite liegende Grünanlage ist ungepflegt.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Einfach ausgeführt, mit außenliegender Briefkastenanlage. Die Hauseingangstür weist deutliche Gebrauchsspuren auf. Die Tür im 6. OG zum Treppenhaus ist großflächig beschädigt.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 160	<p><u>Allgemein</u> 3-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss bestehend aus Garderobe, Diele, Küche, Badezimmer sowie einer Loggia, zzgl. eines Kellerraums.</p> <p>Die gesamte Wohnung weist einen einfachen Ausstattungsgrad auf und ist allgemein renovierungsbedürftig.</p>
---------------------------------------	---



Ausstattung: Laminatboden, Plattenheizkörper mit Wärmemengenzähler, Kunststofffenster mit Isolierverglasung wurden mal erneuert, Innentüren sind einfache Holzblattdüren in Holzfutter. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden. Die Elektrounterverteilung ist ohne FI-Schalter ausgeführt.

Badezimmer

Einbauwanne, bodenstehendes WC, Waschtisch, Schachtlüftung
Kein Schimmel sichtbar.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

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

Energetischer Bautenzustand

Eine energetische Sanierung der Fassaden hat bisher nicht stattgefunden. Das Baujahr der Übergabestation (Fernwärme) ist gemäß Energieausweis 2018. Fenster sind Kunststoff mit Isolierverglasung, wurden mal erneuert im zu bewertenden Sondereigentum.

2.14 BRANDSCHUTZ

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

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstückfläche

Flurstück 39/80: 12.321 m²

Miteigentumsanteile

Sondereigentum Wohnung Nr. 602 53,95 / 10.000

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand digitaler Lagepläne überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 1,7** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

Die von der Hausverwaltung übermittelte Teilungserklärung weist Flächenangaben zu den aufgelisteten Sondereigentümern auf. Die zum Bewertungsobjekt zugewiesene Flächenangabe beträgt 77 m² Wohnfläche.

Ob sich die ausgewiesenen Flächen auf den baulichen Ist-Zustand oder auf Rohbaumaße beziehen, ist nicht bekannt und konnte abschließend nicht überprüft werden.

Die Aufteilungspläne weisen zudem Raumstempel auf, die in Summe eine Wohnfläche von 77,38 m² ergeben, dabei ist die Loggia zu 50% ihrer Netto-Grundfläche herangezogen worden.

Im Rahmen eines örtlichen, überschlägigen Aufmaßes mittels eines Distanzlasermessgerätes (Fabrikat Leica) wurde die Wohnfläche des Aufteilungsplans anhand von 2 Räumen geprüft und plausibilisiert.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung mit **rund 77 m²** zum Ansatz gebracht. Die Loggia ist anteilig zu 50 % der Nettogrundfläche angerechnet.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 160 bezeichneten Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts und angrenzenden vergleichbaren Wohnanlagen vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwerterleitung.

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 und ggf. einer Marktanpassung.

3.5 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

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

3.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

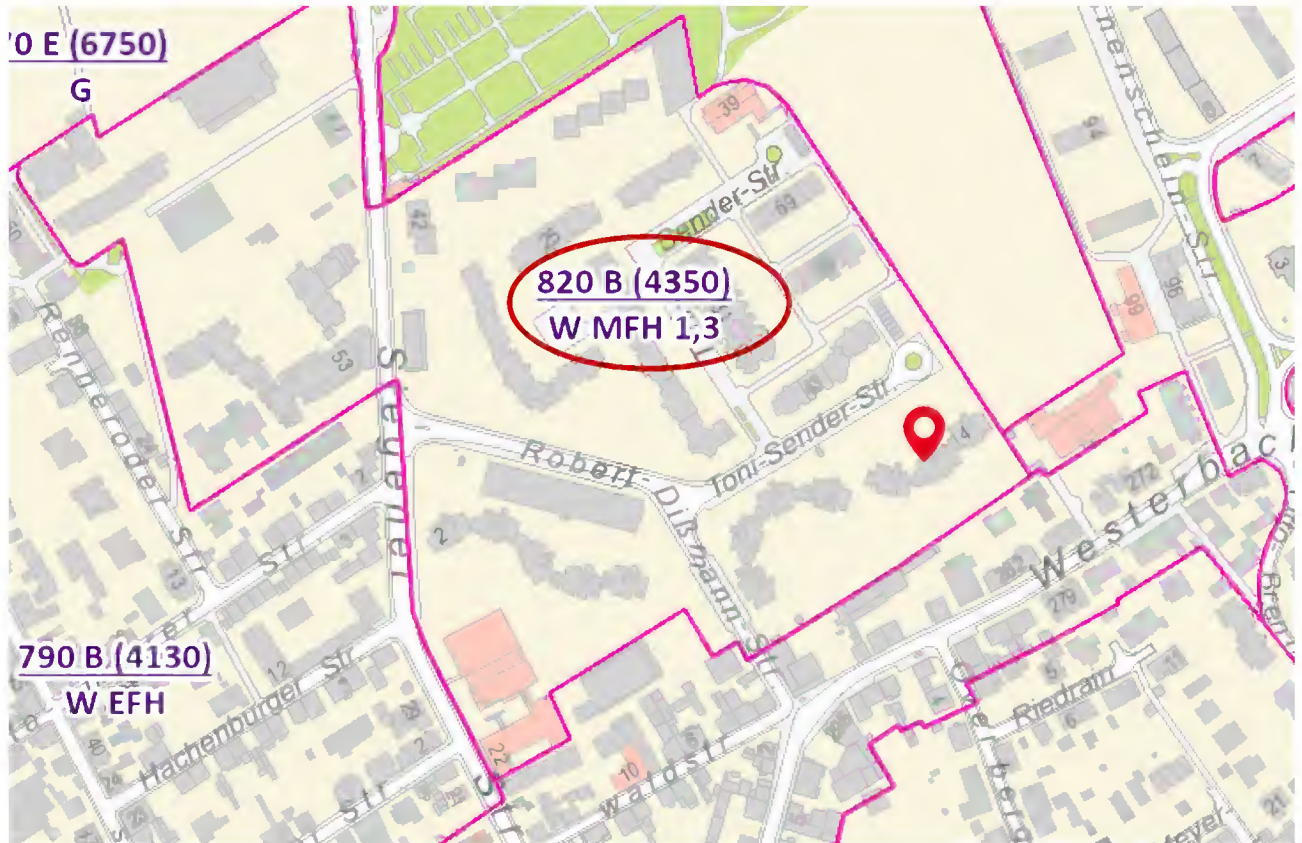
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

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

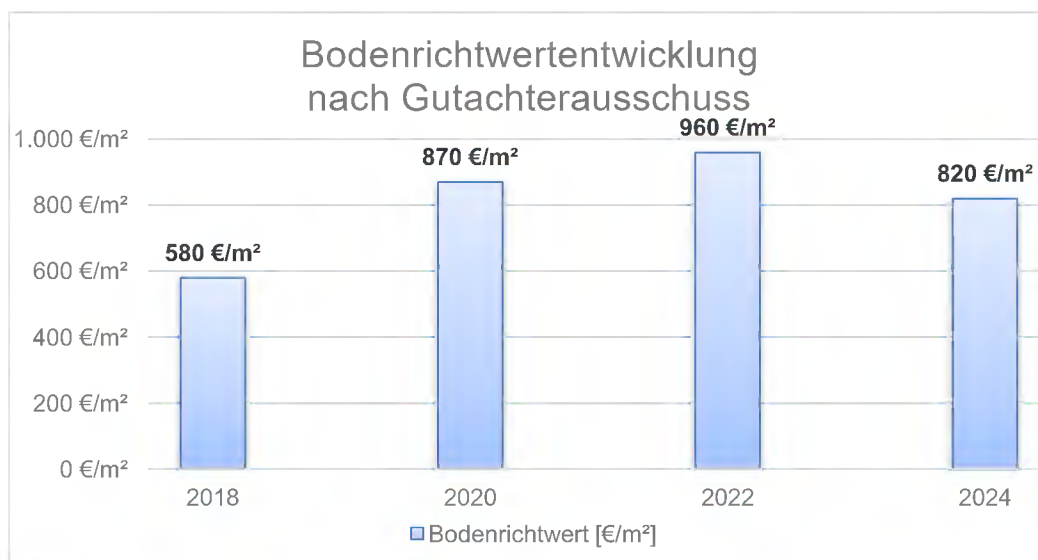
- 820 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in sehr einfacher Lage bei einer mittleren WGFZ* von 1,3.

*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



Quelle: Geoportal Frankfurt.

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

rund minus 7,6%

4.1.3 Bodenwertermittlung

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück durchschnittliche Lagefaktoren auf.

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

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 1,3 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 1,7 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 2025:

Umrechnungskoeffizient nach Immobilienmarktbericht 2025 für:				WGfZ BWO	1,7	=	1,389	
				WGfZ BRW	1,3	=	1,167	
Angepasster Bodenwert								
Bodenrichtwert bei WGfZ	1,3	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert	
820 €/m ²		x	1,389 / 1,167	x	1	=	ca.	976 €
Bodenwert des Grundstücks								
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks	
12.321 m ²		x	976 €/m ²			=	ca.	12.025.169 €
Bodenwertanteil								
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.			=	Bodenwertanteil	
53,950 / 10.000		x	12.025.169 €			=	rund	65.000 €

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

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

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.05.2025 geht hervor, dass die Fassaden/Vorsatzschalen der Treppenhäuser saniert werden sollen. Dafür wurde ein Angebot über 497.635,27 € einheitlich angenommen. Die Kosten sollen durch die Instandhaltungsrücklagen gedeckt werden.

Zwecks Absicherung der Liquidität wurden im Jahr 2024 von Januar bis Juni Sonderumlagen zum Ansatz gebracht. Bei großen Wohnanlagen wie die der Toni-Sender-Straße mit hohem Instandhaltungsbedarf sind Sonderumlagen zwecks Absicherung der Liquidität zu erwarten.

Im Rahmen der Wertermittlung werden keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zum Ansatz gebracht, da der Marktwert maßgebend anhand von vergleichbaren Kauffällen ermittelt wird.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Baujahr gemäß Energieausweis:

ca. 1974

Bewertungsstichtag:

November 2025

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:

rund 51 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

*Unter Berücksichtigung des Kostenansatzes für überdurchschnittlichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

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

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

Wertung

Unter Berücksichtigung des ermittelten Punktwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **19 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen nach ImmoWertV

Gebäudealter	51	
GND =	70	
Ermittelte Modernisierungspunkte		0,5
a =	1,25	
b =	2,625	
c =	1,525	
RND nach Anlage II ImmoWertV		19

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Mietfläche mit **rund 77 m²** zum Ansatz gebracht, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 2.15.3 des Gutachtens.

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Gemäß Mietvertrag vom 18.12.2015, der noch mit der ehemaligen Eigentümerin abgeschlossen wurde, beträgt die Netto-Kaltmiete 530 € und die Betriebskostenvorauszahlung 360 €. Die resultierende Gesamtmiete beträgt somit monatlich 890 €.

Nach mündlicher Auskunft des Mieters betrage die monatliche Miete 840 €.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2024/25

Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.300	5.500	3.700
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	200.000	530.000	320.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	425.000
Wohnungsmieten (m ²)	7,75	14,50	10,50
Jahresmietfaktor	16	24	20

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

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

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

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 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)

Basismiete nach Mietspiegel 2024:	9,67 €/m ² (Baualtersklasse bis 1977)
Sehr einfache Wohnlage:	- 0,45 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	<u>1,00 €/m²</u>
Σ	10,22 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von 10,22 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

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

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.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025

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 nach 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 Werteeinflüsse 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 Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Wertung

Der Gutachterausschuss weist im Immobilienmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen in sehr einfacher Wohnlage und der Baualtersklasse 1950 bis 1977 eine Liegenschaftszinssatzspanne von - 0,5% bis 3,4% aus, im Mittel 1,5%.

Auf Grundlage der o.a. Veröffentlichungen und der mäßigen Bausubstanz, insbesondere am Gemeinschaftseigentum, sowie der vorliegenden Kauffälle wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz nach Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht mit 1,5 % zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	65.000 €		
Jahresrohertrag:	9.490 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m ² -MfL	MfL
Nettomiete/Monat	791 €	10,22 €/m ²	77 m ²
	Σ	791 €	
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,4%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	1,50%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	19	Jahre	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		791 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	9.490 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,4%	-1.750 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		7.740 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,50%	-975 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		6.765 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	19		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	16,43		
Gebäudeertragswert		111.128 €	
Bodenwertanteil		65.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		176.128 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		2.276 €	
n-facher-Jahresrohertrag		18,6	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		4,0%	
Marktanpassung auf Basis der vorliegenden Kaufpreisfälle, siehe Ziffer 4.5.1 im Gutachten			
		1,10	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		193.741 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		193.741 €	
	Rundung	194.000 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		2.507 €	

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

Hinweis:

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

4.5 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Beim Vergleichsverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
 Lage: Grundbuchbezirk Sossenheim
 Baujahr: 1970 - 1980
 Wohnfläche: 60 bis 100 m²
 Zeitraum: ab 2025

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Zur weiteren statistischen Auswertung wurde der Mittelwert mit korrespondierender Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Mittelwert +/- die zweifache Standardabweichung, zur Anwendung der 3-Sigma-Regel, berechnet.

Lfd. Nr.	Straße ¹	Wohnfläche	Lage im Geschoss	Mietstatus	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Toni-Sender-Straße	69 m ²		unvermietet	1975	1/ 2025	76.000 €	76.000 €	1.101 €/m ²
2	Toni-Sender-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	2/ 2025	208.000 €	208.000 €	2.701 €/m ²
3	Toni-Sender-Straße	82 m ²		vermietet	1975	2/ 2025	447.000 €	447.000 €	5.451 €/m ²
4	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		vermietet	1975	3/ 2025	407.700 €	407.700 €	5.295 €/m ²
5	Siegener Straße	63 m ²		unvermietet	1972	3/ 2025	172.000 €	172.000 €	2.730 €/m ²
6	Siegener Straße	79 m ²		unvermietet	1972	3/ 2025	308.570 €	308.570 €	3.906 €/m ²
7	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		vermietet	1975	6/ 2025	160.000 €	160.000 €	2.078 €/m ²
8	Robert-Dißmann-Straße	100 m ²		vermietet	1975	7/ 2025	258.900 €	258.900 €	2.589 €/m ²
9	Toni-Sender-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	7/ 2025	377.000 €	377.000 €	4.896 €/m ²
10	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	9/ 2025	205.000 €	205.000 €	2.662 €/m ²
11	Toni-Sender-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	10/ 2025	190.000 €	190.000 €	2.468 €/m ²
12	Robert-Dißmann-Straße	82 m ²		unvermietet	1975	10/ 2025	250.000 €	250.000 €	3.049 €/m ²
13	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		vermietet	1975	10/ 2025	412.350 €	412.350 €	5.355 €/m ²
Mittelwert		78 m ²			1975		267.117 €	267.117 €	3.425 €/m ²
Bereinigt um Kauffälle <1.200 /m ² -WoFl. & >4.500 €/m ² -WoFl.		79 m ²			1974		219.059 €	219.059 €	2.773 €/m ²
Bewertungsobjekt		77 m ²	6. OG		1974				
Standardabweichung STD									533 €/m ²
Variationskoeffizient VK									0,19
Mittelwert + 2fache STD									3.839 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD									1.707 €/m ²

¹Auf datenschutzrechtlichen Gründen sind keine Hausnummern oder Flurstücksangaben aufgeführt.

²Marktanpassung siehe Ziffer 4.5.2 im Gutachten.

4.5.2 Marktanpassung

Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main 2024/2025

Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim

Eigentumswohnungen (m ²)	2.300	5.500	3.700
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	200.000	530.000	320.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	425.000
Wohnungsmieten (m ²)	7,75	14,50	10,50
Jahresmietfaktor	16	24	20

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

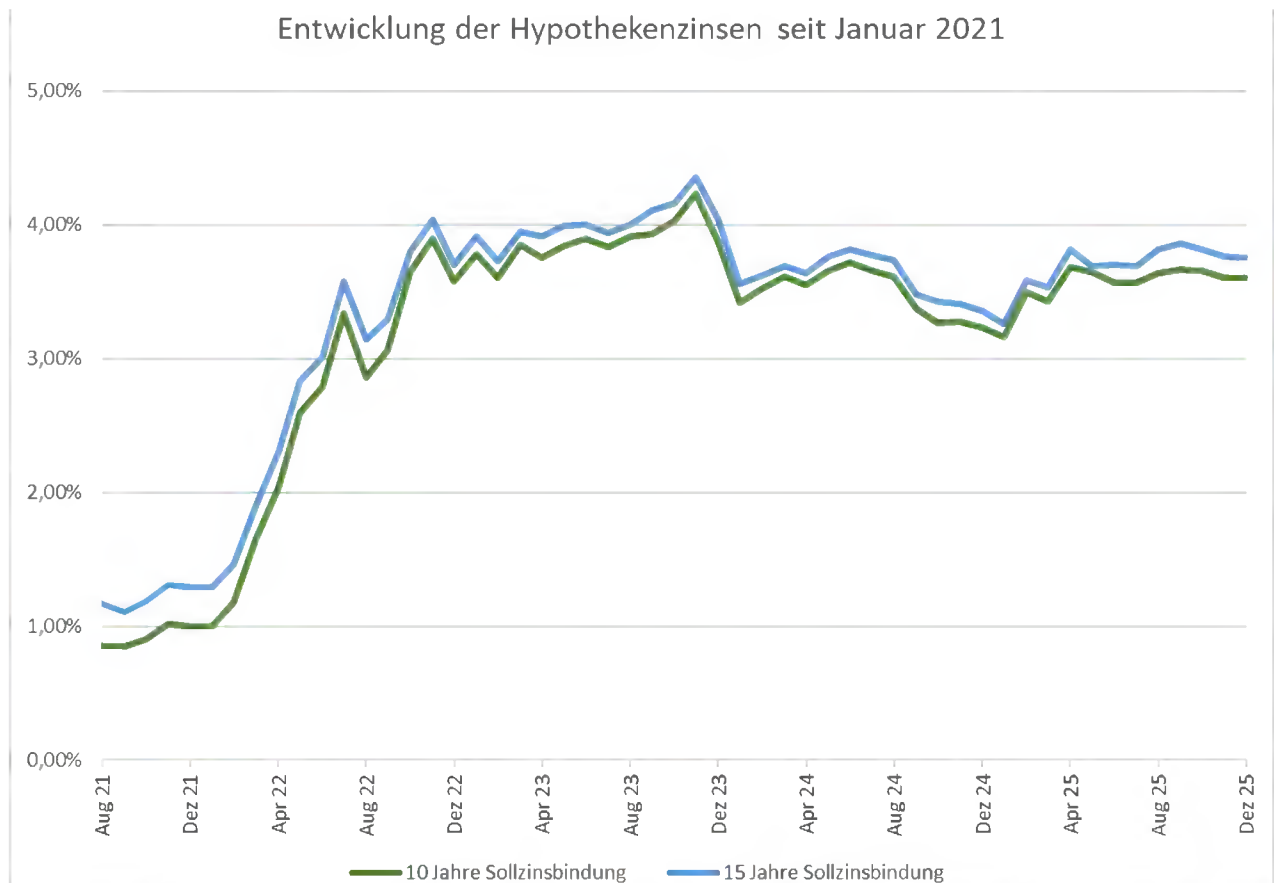
Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2023	9	3.610	11	2.960	41	3.160	11	2.950	7	4.170	5	5.600
2024	15	3.340	11	2.990	50	3.160	9	3.260	11	5.340	6	6.030

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2025

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

stagnierend

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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025



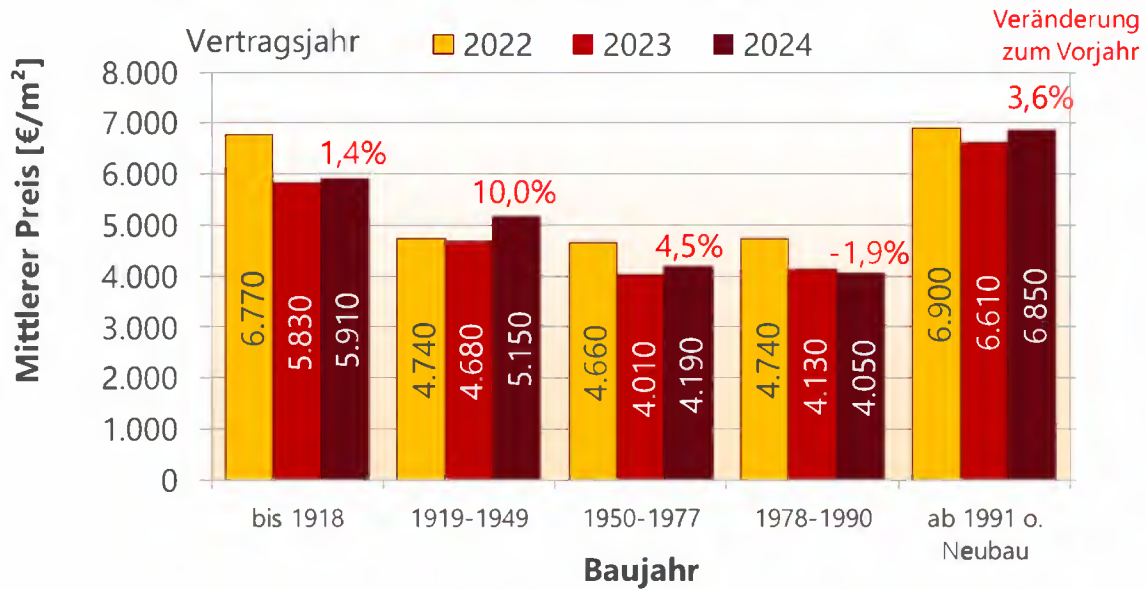
**Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main**



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



Wertung

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energie- und Baukosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung des überwiegend aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von Januar 2025 bis Oktober 2025, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,0%, und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.5.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle aus dem Grundbuchbezirk des Bewertungsobjektes mit ähnlichen Baujahren und vergleichbaren Wohnanlagen gewählt wurden.

Bautenzustand und Ausstattung

Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt. Zugleich wurden Kauffälle mit Kaufpreisen größer $>4.500 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche respektive kleiner $<1.200 \text{ €/m}^2$ bereinigt, die bedingt durch den Kaufpreis vermutlich eine deutlich gehobenere respektive deutlich einfachere Ausstattung im Vergleich zum Bewertungsobjekt aufweisen.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 79 m^2 etwas größer im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in $\text{€/m}^2\text{-WoFl.}$ und Wohnungsgröße ist anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle nicht ableitbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

Erfahrungsgemäß korreliert der erzielte Kaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Geschosslage. Qualitätsunterschiede in der Geschosslage weisen in der Regel Hochhäuser oder Objekte in Lagen auf, in denen einzelne Geschosse beispielsweise erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis und Geschosslage ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

4.5.4 Qualität der Vergleichspreise

Der Vergleichswert wird in der Regel aus dem arithmetischen Mittelwert der Vergleichspreise abgeleitet.

Standardabweichung

Um eine Aussage zur Genauigkeit und Qualität des Mittelwertes treffen zu können wird die Standardabweichung ermittelt.

Die Standardabweichung ermöglicht eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Werte und wird unter Anwendung der 3-Sigma-Regel zur Identifikation von Ausreißern genutzt. Des Weiteren wird aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert der Variationskoeffizient VK ermittelt, mit welchem sich die Datenqualität der vorliegenden Kauffälle direkt bewerten lässt.

3-Sigma-Regel

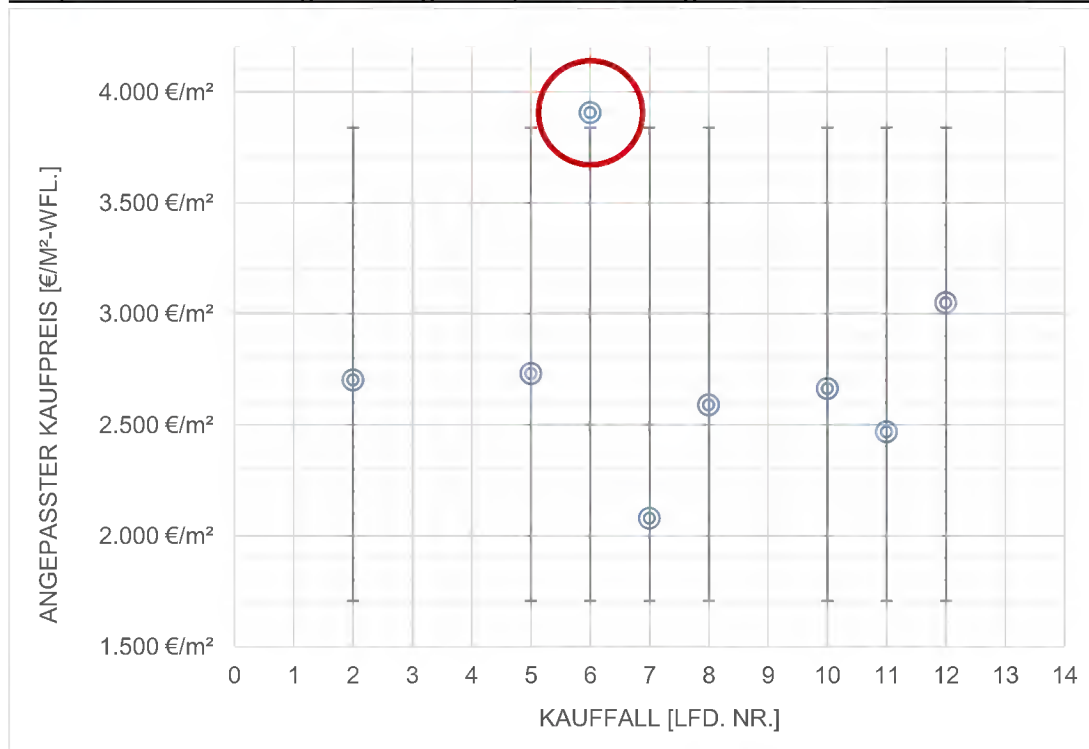
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

Spricht man von „Normalverteilung“ liegen 99,9 % der Fälle innerhalb des Intervalls + / - 3-fache Standardabweichung um den Mittelwert.

Intervall	Genauigkeitsaussage bei Normalverteilung
Mittelwert + / - s	ca. 67 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2s	ca. 95 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2,5s	ca. 98,8 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 3s	ca. 99,9 % aller Fälle liegen in diesem Intervall

s = Standardabweichung

Graphische Darstellung der Vergleichspreise mit Angabe des Intervalls: Mittelwert + / - 2s

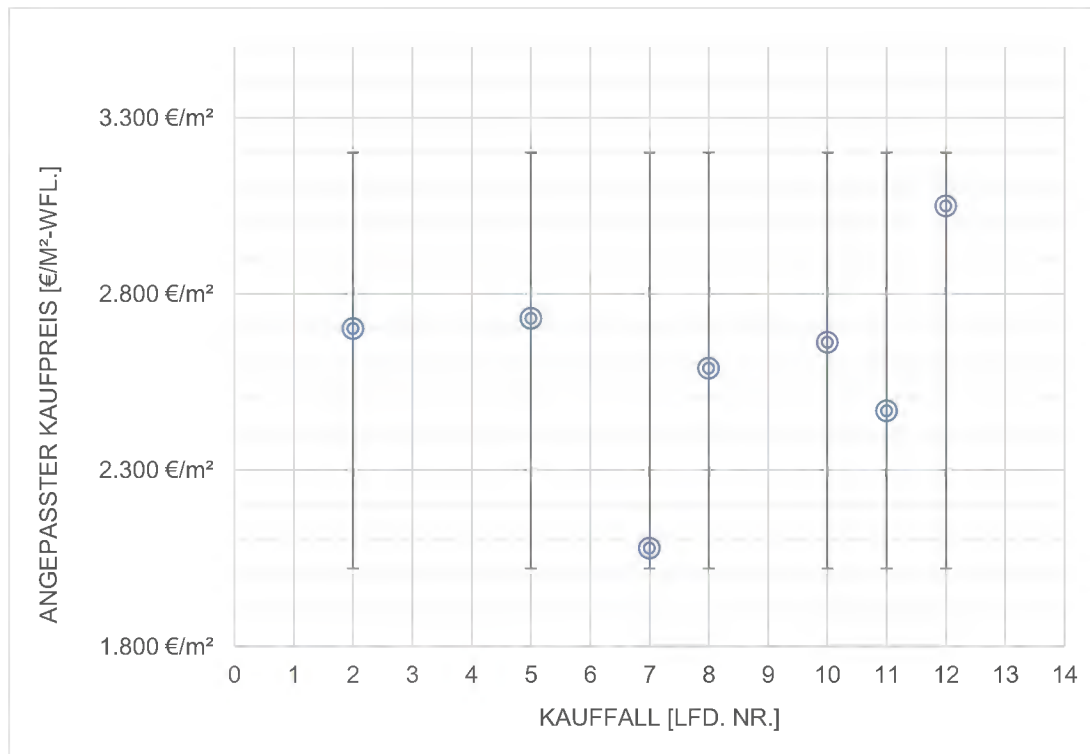


Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass lfd. Nr. 6 außerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegt. Vorgenannter Kauffall wird nachfolgend bereinigt:

Lfd. Nr.	Straße ¹	Wohnfläche	Lage im Geschoss	Mietstatus	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Marktangepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Toni-Sender-Straße	69 m ²	[REDACTED]	unvermietet	1975	1/ 2025	76.000 €	76.000 €	1.101 €/m ²
2	Toni-Sender-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	2/ 2025	208.000 €	208.000 €	2.701 €/m ²
3	Toni-Sender-Straße	82 m ²		vermietet	1975	2/ 2025	447.000 €	447.000 €	5.451 €/m ²
4	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		vermietet	1975	3/ 2025	407.700 €	407.700 €	5.295 €/m ²
5	Siegener Straße	63 m ²		unvermietet	1972	3/ 2025	172.000 €	172.000 €	2.730 €/m ²
6	Siegener Straße	79 m ²		unvermietet	1972	3/ 2025	308.570 €	308.570 €	3.906 €/m ²
7	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		vermietet	1975	6/ 2025	160.000 €	160.000 €	2.078 €/m ²
8	Robert-Dißmann-Straße	100 m ²		vermietet	1975	7/ 2025	258.900 €	258.900 €	2.589 €/m ²
9	Toni-Sender-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	7/ 2025	377.000 €	377.000 €	4.896 €/m ²
10	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	9/ 2025	205.000 €	205.000 €	2.662 €/m ²
11	Toni-Sender-Straße	77 m ²		unvermietet	1975	10/ 2025	190.000 €	190.000 €	2.468 €/m ²
12	Robert-Dißmann-Straße	82 m ²		unvermietet	1975	10/ 2025	250.000 €	250.000 €	3.049 €/m ²
13	Robert-Dißmann-Straße	77 m ²		vermietet	1975	10/ 2025	412.350 €	412.350 €	5.355 €/m ²
Mittelwert		78 m ²			1975		267.117 €	267.117 €	3.425 €/m ²
Bereinigt um Kauffälle <1.200 /m ² -WoFl. & >4.500 €/m ² -WoFl. sowie lfd. Nr. 6		79 m ²			1975		206.271 €	206.271 €	2.611 €/m ²
Bewertungsobjekt		77 m ²	6. OG		1974				
Standardabweichung STD									295 €/m ²
Variationskoeffizient VK									0,11
Mittelwert + 2fache STD									3.201 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD									2.021 €/m ²

¹Auf datenschutzrechtlichen Gründen sind keine Hausnummern oder Flurstücksangaben aufgeführt.

²Marktanpassung siehe Ziffer 4.5.2 im Gutachten.



Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass die bereinigten Kauffälle innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen. Eine weitere Bereinigung der Kauffälle wird nicht vorgenommen.

Variationskoeffizient VK

Der Variationskoeffizient (Standartabweichung / Mittelwert) trifft eine Aussage zur Qualität / Güte der Kauffälle. So kann trotz guter Datenverteilung der Vergleichspreise nach 3-Sigma-Regel, ein zu großer Variationskoeffizient aufzeigen, dass die Streuung der Kauffälle zu hoch ist. Mit steigendem VK-Wert nehmen Güte und Belastbarkeit der Vergleichspreise ab.

VK-Wert	Datenqualität
0,00 < VK ≤ 0,05	hervorragend – sehr gut
0,05 < VK ≤ 0,10	sehr gut – gut
0,10 < VK ≤ 0,15	gut – noch ordentlich
0,15 < VK ≤ 0,20	noch ordentlich – problematisch
0,20 < VK ≤ 0,30	problematisch – bedenklich
0,30 < VK	bedenklich – kritisch zu würdigen

Quelle: Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung; Dipl.-Vw. Hauke Petersen.

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,11** eine gute bis noch ordentliche Datenqualität auf.

4.5.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.5.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der Vergleichspreis wurde auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

Die zugrundeliegende Datenqualität der Vergleichspreise wurde anhand der 3-Sigma-Regel und Berechnung des Variationskoeffizienten VK geprüft und auf Plausibilität geprüft.

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
Vergleichswert				
2.611 €/m ²	x	77 m ²	=	202.039 €

4.5.5.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.1 im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	b.o.G.	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert								
2.611 €/m ²	x	77 m ²	=	202.039 €	+	0 €	=	202.000 €

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

4.5.6 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 60-100 m, Lage: 1 km um das Bewertungsobjekt; Recherchezeitpunkt: 11/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Sossenheim	2.OG	60 m ²	1971	199.000 €	3.317 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, Ölzentralheizung, Balkon, unvermietet
2	Sossenheim	5.OG	100 m ²	1973	279.000 €	2.790 €/m ²	4-Zimmer Wohnung, Balkon, unvermietet
3	Siegener Str.	2.OG	82 m ²	1972	369.000 €	4.504 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, Balkon, 2025 kernsaniert, gehobene Ausstattung, Öl-Heizung, unvermietet
Mittelwert			81 m ²	1972	282.333 €	3.501 €/m ²	
Bewertungsobjekt		6.OG	77 m ²	1974			

Wertung

Lfd. Nr. 1 & 2 sind aufgrund ihrer Lage, Baualter und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Lfd. Nr. 3 wurde 2025 kernsaniert und ist somit nicht mit der einfachen und renovierungsbedürftigen Ausstattung des Bewertungsobjekts vergleichbar.

4.5.7 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion

Schwächen

- Sehr einfache Wohnlage
- Wenig ansprechende und teils sehr ungepflegte Wohnanlage
- Wohnhochhaus aus den 1970er Jahren mit Inakzeptanz zu Gebäudeschadstoffen

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv
- Steigende Mietpreisentwicklung

Risiken

- Zukünftige Sonderumlagen für Sanierungen am Gemeinschaftseigentum
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Mäßige Bausubstanz und Instandhaltungsrückstau am Gemeinschaftseigentum

Ertragswert inkl. b.o.G.

rd. 194.000 €
 ≙ 2.507 €/m²-WoFl.

Vergleichswert / Kaufpreisfälle bezogen auf das Bewertungsobjekt inkl. b.o.G.

rd. 202.000 €
 ≙ 2.611 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse sowie der sehr gut vergleichbaren Kauffälle, wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 200.000 €** ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt ETW Nr. 160 in der Toni-Sender-Straße 12 in 60936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim, der

Marktwert

im November 2025 mit **- 200.000 € -** in Worten: zweihunderttausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 59 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in einfacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 18.12.2025

.....
 Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	40
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	41
Anlage III	Fotodokumentation	42
Anlage IV	Planunterlagen.....	46
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	48
Anlage VI	Energieausweis.....	49
Anlage VII	Abrechnung 2022.....	55

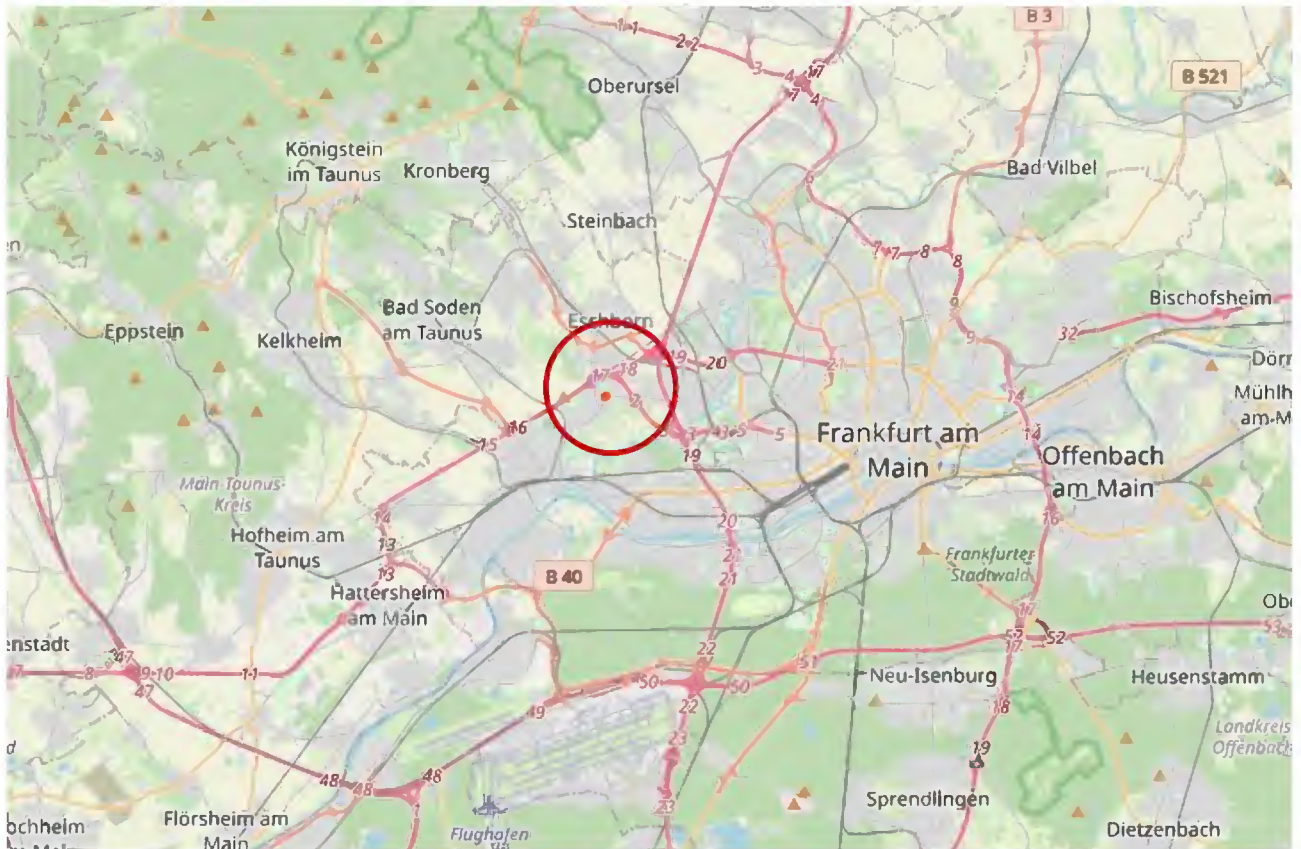
Hinweis:

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

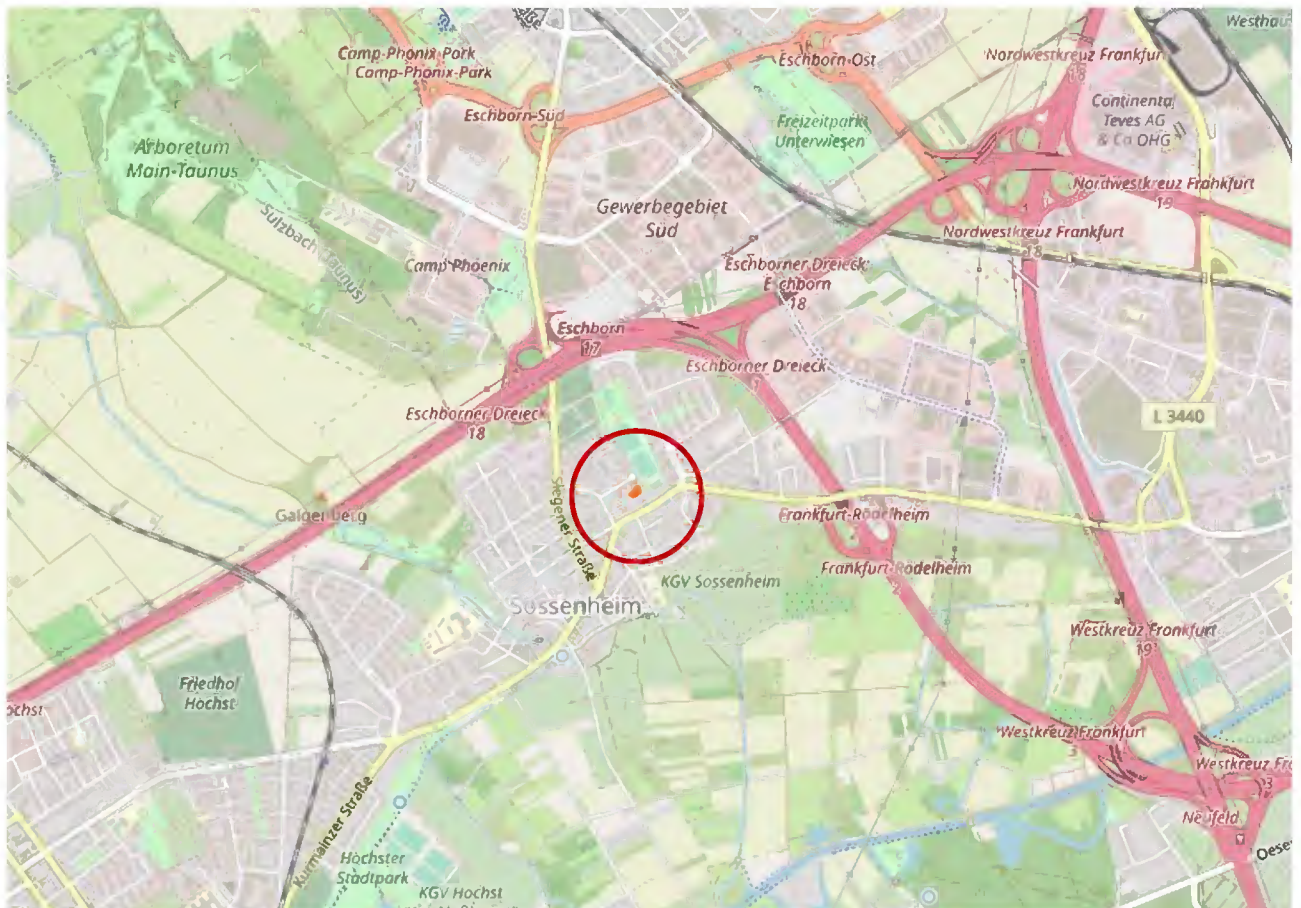
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Haus Nr. 160 im 6. Obergeschoss, postalisch in der Toni-Sender-Str. 12.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Blick zur Südfassade der Wohnanlage Toni-Sender-Straße 2-14.



- 2) Hauseingangsbereich.



- 3) Treppenhaus im 6. Obergeschoss, Elektroverteilung und beschädigte Zugangstür.



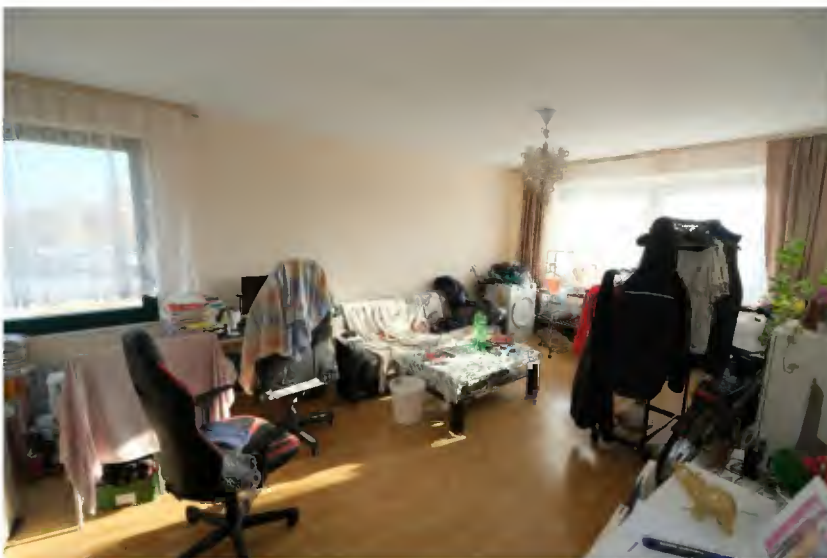
4) Wie vor.



5) Wohnungszugang.



6) Wohnraum exemplarisch mit Laminatboden.



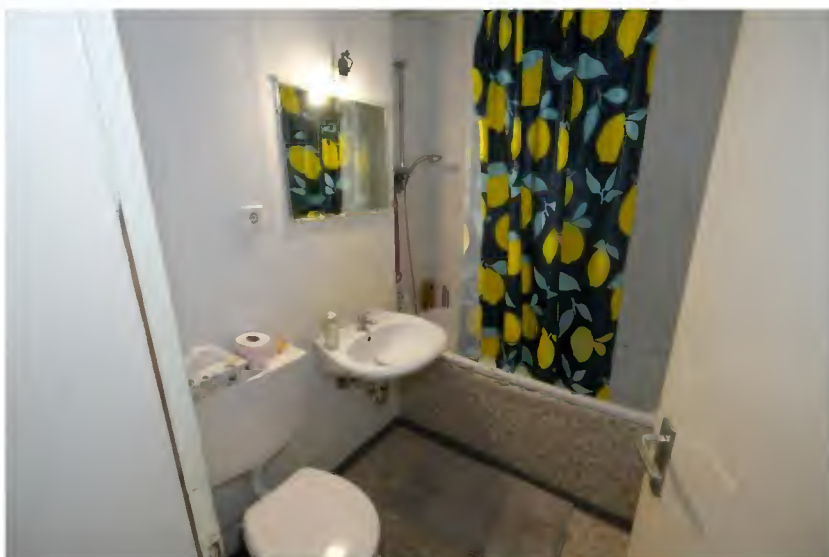
7) Küche mit Zugang zur Loggia.



8) Vorgenannte Loggia.



9) Einfach ausgestattetes Bad, mit bodenstehendem WC, Einbauwanne und Waschtisch.



- 10) Elektrounterverteilung ohne FI-Schalter ausgeführt.



- 11) Ausblick und Blick auf das Flachdach der benachbarten Liegenschaft.

