

GUTACHTEN 23-08-25 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Reihennittelhaus bebauten Grundstücks
Ziegenhainer Straße 161 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch.



Südfassade zur Terrasse und Garten

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **842 K 3/23**

Autor des Gutachtens

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

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.



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

Frankfurter Sparkasse
BLZ: 500 502 01 · Kto: 200 051 547
IBAN: DE02 5005 0201 0200 0515 47
SWIFT-BIC: HELADEF1822

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Haftung	6
1.3 Datenschutz	6
1.4 Gewährleistung	6
1.5 Salvatorische Klausel	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Baugenehmigung	10
2.6 Mieten und Mietverträge	10
2.7 Grundbuchauszug vom 02.02.2023	11
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	11
2.9 Baulasten	11
2.10 Altlastenauskunft	12
2.11 Grundstücksgestalt und Topografie	12
2.12 Abgabenrechtliche Verhältnisse	12
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	13
2.14 Energieausweis	15
2.15 Brandschutz	15
2.16 Liegenschaftskennwerte	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Sachwertverfahren	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.4 Sachwertverfahren	24
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	29

4.6	Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)	34
5	MARKTWERTABLEITUNG	35

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	37
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	38
Anlage III	Fotodokumentation	39
Anlage IV	Planunterlagen	47
Anlage V	Mitteilung aus dem Baulastenverzeichnis	53
Anlage VI	Altlastenauskunft	54
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	55
Anlage VIII	Gebrauchsabnahmebescheinigung	57

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder.
Lage	Ziegenhainer Straße 161 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss mit südlich gelegenem Garten, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft. Unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug vom 02.02.2023	Lfd. Nr. 4.1: [anonymisiert] zu ½ Lfd. Nr. 4.2: [anonymisiert] zu ½
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung seitens der Miteigentümerin.
Vorhandene Nutzung	Wohnnutzung Einfamilienhaus.
Zulässige Nutzung	Wie vor.
Ortstermin	26. Juli 2023 in Anwesenheit von: Miteigentümerin/ Bewohnerin: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder Mitarbeiter des SV: Herr La Barbera
Wertermittlungstichtag	26. Juli 2023, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	26. Juli 2023. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 222/15: 174 m²
Baujahr	Ca. 1956 gemäß Gebrauchsabnahmeschein aus der Bauakte, siehe auch Anlage VIII.
Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß	Erdgeschoss ca. 47 m² Obergeschoss ca. 38 m² Dachgeschoss <u>ca. 31 m²</u> Σ ca. 116 m²

PKW-Stellplatz	Die Liegenschaft verfügt über keinen eigenen PKW-Stellplatz.
Bautenzustand	Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf wurde nicht festgestellt. Zugleich bestehen Feuchtigkeitsschäden an Außenwänden im Keller, an den Stützwänden zur Kelleraußentreppe sowie zur Einfriedigung der Terrasse. Allgemeiner Renovierungsbedarf besteht. Siehe Protokoll vom Ortstermin, Ziffer 2.13, Foto Anlage III und Ziffer 4.2.1 im Gutachten.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Eine energetische Sanierung der Fassade hat bisher nicht stattgefunden. Die Fenster im gesamten Haus sind ältere Kunststoffenster mit Isolierverglasung. Der Wärmeerzeuger, Gastherme, aus ca. Mitte der 1990er Jahre nach Auskunft der Miteigentümerin, ist veraltet.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Für die nachträglich eingebauten Dachgauben gibt es keinen Bauantrag und somit auch keine Baugenehmigung. Sicherheitsabschlag, siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten: ./ 20.000 €
Marktwert	rund 520.000 € bis 580.000 € ausgewiesen mit 550.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft). 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 WERTERMITTLUNG

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 Holzerstörer 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 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 für leichte Fahrlässigkeit 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 bzw. dem zuständigen Finanzamt 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.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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 JEWELTS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

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

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONQUELLEN

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.
- Stadt Frankfurt am Main: Baulastenauskunft, Auskunft zu Erschließungsbeiträgen, Bauaktenarchiv.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Gehobene Wohnlage im Stadtteil Dornbusch.								
Umliegende Bebauung	Homogene Bebauung. Die Siedlung Ziegenhainer Straße besteht aus Einfamilienhäusern mit 2 Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss in Form von Reihenhäusern. Zur Ostseite der Siedlung befinden sich Mehrfamilienhäuser, zur Westseite Doppelaushälften.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>Bahnstation Kalbach:</td><td>ca. 0,7 km</td></tr> <tr> <td>A661, Anschlussstelle F-Eckenheim</td><td>ca. 2,5 km</td></tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt, Hauptwache:</td><td>ca. 5,5 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen, kürzeste Strecke:</td><td>ca. 19 km</td></tr> </table>	Bahnstation Kalbach:	ca. 0,7 km	A661, Anschlussstelle F-Eckenheim	ca. 2,5 km	Innenstadt Frankfurt, Hauptwache:	ca. 5,5 km	Frankfurter Flughafen, kürzeste Strecke:	ca. 19 km
Bahnstation Kalbach:	ca. 0,7 km								
A661, Anschlussstelle F-Eckenheim	ca. 2,5 km								
Innenstadt Frankfurt, Hauptwache:	ca. 5,5 km								
Frankfurter Flughafen, kürzeste Strecke:	ca. 19 km								
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.								
Pkw-Stellplatz	Die Liegenschaft verfügt über keinen eigenen PKW-Stellplatz. Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, waren am Ortstermin einige freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Nach Auskunft der Eigentümerin seien gegen Abend freie KFZ-Stellplätze nur in geringer, unzureichender Anzahl auffindbar.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird über die Nordseite erschlossen. Die Belichtung erfolgt über die Nord- und Südseite. Der Garten ist nach Süden ausgerichtet.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Werkstatt, Lackiererei oder Schreinerei sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.								
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, die über das durchschnittliche Maß einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.								

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Frankfurt: 767.609 (31.12.2022)

Stadtteil Dornbusch: 18.684 (31.12.2022)

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

Quellen: <http://www.frankfurt.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
27 Dornbusch	18 209	18 448	18 828	19 273	19 740	20 414

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung, Einfamilienhaus.



Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss.

Zulässige Nutzung:

Wohnnutzung



2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Ziegenhainer Straße 161, 60433 Frankfurt am Main Lagekoordinaten: R: 476468.5 / H: 5555827.1 Ortsbez.: 9 Stadtteil: Dornbusch Flurstück: Eckenheim Bez 46 490, Flur 7, Flurstücknr. 222/15	
Bebauungspläne	
NW 81c Nr 1, rechtsverbindlich	
Stellplatzsatzung	
Stellplatzeinschränkung gem. § 3: -, Keine Beschränkung der Herstellungspflicht	


Das zu bewertende Reihenmittelhaus liegt in einem WR- Gebiet, einem reinen Wohngebiet. Weitere Festsetzungen können unter <https://planas.frankfurt.de/> eingesehen werden.


2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN

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

2.5 BAUGENEHMIGUNG

Seitens des Sachverständigen wurde das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main konsultiert. Nachfolgende Baugenehmigung liegt in der digitalen Bauakte vor:

 [B-1954-2378-4 2362847_Ziegenhainer Straße 17-25_O1.pdf](#)

 [B-1954-2378-4 2362848_Ziegenhainer Straße 17-25_O2.pdf](#)

Für die nachträglich eingebauten Dachgauben gibt es keinen Bauantrag und somit auch keine Baugenehmigung.

2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Eigennutzung seitens der Miteigentümerin.

2.7 GRUNDBUCHAUSZUG VOM 02.02.2023

2.7.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung sind in der Abteilung II des Grundbuchs lediglich gelöschte Einträge vorhanden.

2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

2.8 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.

2.9 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 20.06.2023 besteht für das zu bewertende Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage V.

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

2.10 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 12.07.2023 ist *das angefragte Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Altablagerungen (Abfallentsorgungsanlagen), verfüllte Gruben oder Bombenrichter sind von der Fläche nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen.* Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen dem Umweltamt von der Fläche nicht vor, siehe auch Anlage VI des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor.

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

2.11 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine funktionale, rechteckige Grundstücksgestalt auf, siehe Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.12 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 25.05.2023 sind für die Erschließungsanlage keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen, siehe auch Anlage VII im Gutachten. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.13 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.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden.

Datum des Ortstermins:

28. Juli 2023

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Stichweg der Ziegenhainer Straße = Nordseite

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem Reihemittelhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss.

AUSSENBEGEHUNG

Fassaden

Putzfassade. Eine energetische Sanierung in Form eines Wärmedämmverbundsystems hat bisher nicht stattgefunden. Die Fenster sind alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung und sind im EG mit Holzrollläden ausgestattet. Im OG ist nur eines der beiden Fenster zur Straßenseite mit einem Rollladen versehen.

Dach

Dachdeckung Ziegeldeckung im Stil Frankfurter Pfanne. Am Dachfirst würde nach Auskunft der Eigentümerin Überarbeitungsbedarf bestehen, der First würde bröckeln. Der Dachüberstand weist malertechnischen Überarbeitungsbedarf auf.

Die Schleppgauben sind mit Eternit verkleidet und von außen mit Rollläden ausgestattet.

Außenanlagen

Garten zur Südseite mit Kelleraußentreppe, welche starke Salzausblühungen aufweist. Das Geländer zur Terrasse weist Korrosionsschäden auf. Die Wegebefestigung mit großformatigen Betonwerksteinen ausgeführt.

Von der Südseite ist ein weiterer Zugang zum Grundstück vorhanden, dort befindet sich der Mülltonnenabstellplatz.

Das rückwärtige Gartenhaus sei nach Auskunft der Eigentümerin von Innen leicht geschimmelt, ein Zugang war zur Ortsbesichtigung nicht möglich. An der Einfriedigung zur Ostseite blättert der Putz ab. Zur Westseite sind Schwarzverfärbungen sichtbar.

Zur Nordseite befindet sich ein Vorgarten mit Zierpflanzen, sowie ein Lichtschacht mit zwei kleinen Fenstern zum Keller. Ein Außenwasseranschluss ist vorhanden.

INNENBEGEHUNG

Erdgeschoss

Hauseingang: Der Zugang ist nicht barrierefrei und wird über zwei Treppenstufen erschlossen. An der Hauseingangstür ist eine Glasscheibe gerissen.

Wohnraum: Bodenbelag Eichenparkettboden müsste neu abgeschliffen werden. Wände/ Decke Raufaser. Kunststofffenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Plattenheizkörper. Die Leitungen sind Aufputz vertikal verlegt.

Das Größere Panoramafenster zur Gartenseite weist einen funktionstüchtigen Rollladen auf, der Rollladen am Zugang zur Terrasse funktioniere nach Auskunft der Eigentümerin nicht.

Küche: Bodenbelag, Wände und Decke wie vor. Fliesenspiegel vorhanden.

Obergeschoss

Zugang zum OG über einläufige, viertelgewendelte Holztreppe.

Am Treppenhaus ein offenes, zweipoliges Kabel sichtbar.

Bodenbelag im OG: Parkettboden in beiden Wohnräumen zur Südseite. Wände/Decke Raufaser. Innentüren einfache Holzblattrüren in Stahlzarge.

Badezimmer: Ist zur Nordseite gelegen und wurde mal modernisiert. Ausstattung: Eck-Badewanne, Waschtisch, wandhängendes WC. Decke abgehängt mit integrierten Downlights.

Leichte Sporenbildung im Fenster und Wand/Deckenbereich sichtbar.

Der Balkon zur Südseite mit Spaltklinker belegt. Salzausblühungen sichtbar, Zugang aufgrund des Mobiliars nicht möglich.

Im Zimmer zur Nordseite wurde nachträglich eine Treppe zum DG eingebaut.

Ausstattung wie vor.

Dachgeschoss

Zugang zum DG über einläufige, massive Holztreppe mit massiven Treppenstufen.

DG zu Wohnzwecken ausgebaut.

Bodenbelag Laminat, kein Heizkörper vorhanden. Schleppgaube zur Nordseite mit Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nach Rahmenstempel aus dem Jahr 2009.

Für die Gauben liegen nach digitaler Bauakte vom Bauaktenarchiv der Bauaufsicht Frankfurt am Main keine Baugenehmigung vor, dies wurde am Ortstermin bestätigt. Siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten.

Kellergeschoss

Zugang zum Keller über einläufige Stahlbetontreppe, wurde mal mit neuen Fliesen versehen. Zur Nordseite am Kellerabgang deutlich erhöhte Bauteilfeuchte sichtbar.

Zur Nordseite ist die Außenwand in Teilbereichen abgekoffert, jedoch sind leichte Feuchtigkeitsspuren sichtbar.

Bodenbelag Fliesen im Keller. Lichte Raumhöhe ca. 2m. Keller kann überwiegend nicht eingesehen werden, aufgrund von Lagergut.

Ein Kellerraum zur Südseite/ Gartenseite ist mit einem Heizkörper ausgestattet, jedoch ist die lichte Raumhöhe und der Tageslichtanteil unzureichend für Aufenthaltsräume.

Innenliegendes Duschbadezimmer ist nach Auskunft der Eigentümer nicht komplett funktionstüchtig und wird nicht mehr genutzt. U. a. soll der Spülkasten des WCs nicht funktionieren.

Ausstattung: bodenstehendes WC, Waschtisch, Dusche mit erhöhter Auftrittshöhe.

Heizung

Der Wärmeerzeuger, Gastherme, aus ca. Mitte der 1990er Jahre nach Auskunft der Miteigentümerin, ist veraltet.

Zugang zur Kelleraußentreppe: einfache Holzblatttür, Putzschäden sind an der Außenwand vorhanden.

Weiterführend ist das Wertermittlungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten beschrieben.

2.14 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

2.15 BRANDSCHUTZ

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

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 222/15:

174 m²

2.16.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF gerundet
Kellergeschoss		50,72 m²
Erdgeschoss		50,72 m²
Obergeschoss		50,72 m²
Dachgeschoss		50,72 m²
	Σ ca.	203 m²

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

2.16.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde überschlägig nach örtlichem Aufmaß mittels eines Laser-Distanzmessgerät in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt:

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche ca.
Erdgeschoss	Terrasse anteilig zu 50%	47 m²
Obergeschoss	Balkon anteilig zu 50%	38 m²
Dachgeschoss		31 m²
	Σ ca.	116 m²

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder 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, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus bebaut.

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.

Für eine Wertermittlung ausschließlich im Vergleichswertverfahren liegt keine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen vor, die zeitnah zum Wertermittlungsstichtag getätigt wurden.

Die Liegenschaft ist überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Der Marktwert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung 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 nicht erkennbar.

3.4 SACHWERTVERFAHREN

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

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungsfaktor/
Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Immobilienmarktbericht und Kaufpreisfällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

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

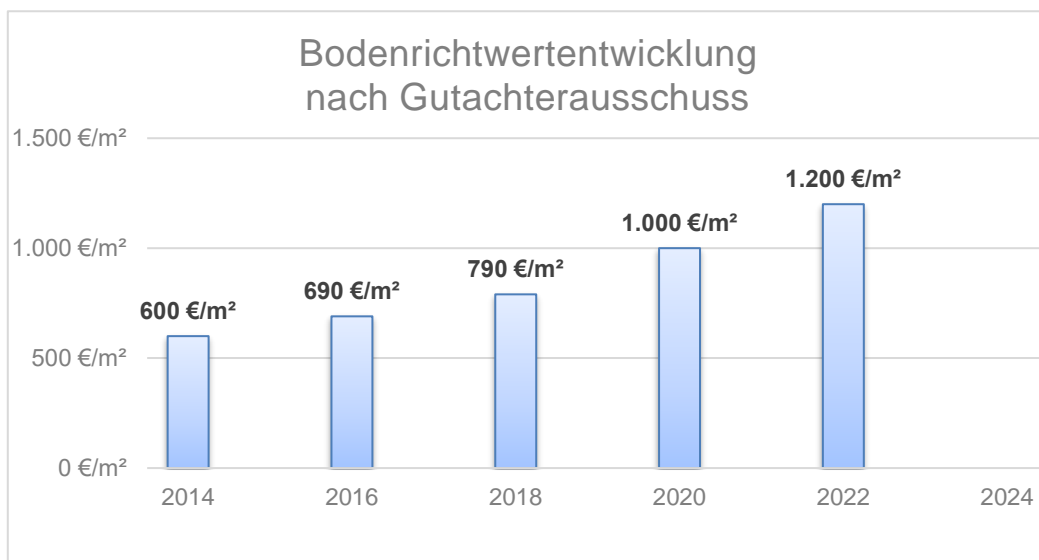
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 1.200 €/m² für Wohnbauflächen in gehobener Lage für Ein- und Zweifamilienhäuser, erschließungsbeitragsfrei.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone:

Im Zeitraum 2014 – 2022:

Ø rund +9,1% p.a.

Im Zeitraum 2020 - 2022:

Ø rund +9,5% p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung im Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Der Bodenwert wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes wie folgt ermittelt:

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Durchschnittliche Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone.

Grundstücksgestalt und Größe: Rechteckige, funktional nutzbare Grundrissgestalt. Das Grundstück ist topografisch gesehen annähernd eben. Es erfolgt kein Zu- oder Abschlag.

Konjunkturelle Anpassung: Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren nach Immobilienmarktbericht 2023 sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.
Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktor		Bodenwert
174 m ²	x	1.200 €/m ²	x	1,00	=	208.800 €
				Gesamt rd.		209.000 €

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

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.2.1 Instandsetzungsbedarf

Teilweise liegen Baumängel vor. Erhöhte Bauteilfeuchte in den Kellerwänden, Salzausblühungen in den Fugen des Fliesenbelages auf dem Balkon, Feuchtigkeitsschäden an den Stützwänden zur Kelleraußentreppe und Einfriedigung zum Nachbarn an der Terrasse, neuer Anstrich am Dachüberstand wird notwendig, u. a.

Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf in der zu bewertenden Baualtersklasse aus den 1950er Jahren liegt nicht vor. Die Ausstattung ist mittel bis einfach und teilweise besteht Modernisierungsbedarf. Die vorliegenden Kauffälle, die zur Plausibilitätsbetrachtung herangezogen werden, weisen auch Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf in Teilbereichen auf.

4.2.2 Dachgauben

Für die nachträglich eingebauten Dachgauben gibt es keinen Bauantrag bzw. Bauanzeige und somit auch keine Baugenehmigung. Ob der erforderliche Mindestabstand zum Nachbargebäude eingehalten ist, konnte nicht überprüft werden.

Ob die Dachgauben nachträglich baurechtlich genehmigungsfähig sind, kann verbindlich nur über eine Bauvoranfrage bzw. Bauantrag beurteilt werden. Zugleich sind in der zu bewertenden Lage, in der Ziegenhainer Straße, viele Reihenhäuser, bei welchen nachträglich der Dachstuhl mit Gauben zu Wohnzwecken ausgebaut wurde.

Ein Sicherheitsabschlag über 20.000 € wird aufgrund der fehlenden Baugenehmigung für die nachträglich erstellten Gauben bei den nachfolgenden Wertermittlungen berücksichtigt.

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 Bauakte:

ca. 1956

Bewertungsstichtag:

Juli 2023

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:

rund 67 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 Sachwertberechnung nach Vorgaben im 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	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0,5
*Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	2
Summe	20	4,5

* Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken.

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

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

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

Unter Berücksichtigung der Revitalisierungskosten wird der Punktwert mit 4,5 ermittelt, daraus resultierend wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **20 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

(1) *Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

(2) *Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) *Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

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

4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

(1) *Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*


(2) *Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.*

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010):

Für eine modellkonforme Anwendung der Sachwertfaktoren / Marktanpassungsfaktoren aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt sind zur Ableitung der Normalherstellungskosten die NHK 2010 zu verwenden.

Auszug aus den NHK 2010:

Quelle: Anlage 1 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05. September 2012

Keller-, Erd-, Obergeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
		1	2	3	4	5
Standardstufe						
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.11	655	725	835	1 005	1 260
Doppel- und Reihenendhäuser	2.11	615	685	785	945	1 180
Reihenmittelhäuser	3.11	575	640	735	885	1 105

Standardmerkmal / Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungsanteil
Außenwände		1				23,0%
Dächer		1				15,0%
Außentüren und Fenster			1			11,0%
Innenwände und Türen		1				11,0%
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11,0%
Fußböden			0,5	0,5		5,0%
Sanitäreinrichtungen			0,75	0,25		9,0%
Heizung			1			9,0%
Sonstige Technische Ausstattung			1			6,0%
						100,0%
Kostenkennwerte für Gebäudeart:						
Mittelwert Typ 3.11	575 €	640 €	735 €	885 €	1.105 €	
Außenwände	0 €	147 €	0 €	0 €	0 €	147 €
Dächer	0 €	96 €	0 €	0 €	0 €	96 €
Außentüren und Fenster	0 €	0 €	81 €	0 €	0 €	81 €
Innenwände und Türen	0 €	70 €	0 €	0 €	0 €	70 €
Deckenkonstruktion und Treppen	0 €	70 €	0 €	0 €	0 €	70 €
Fußböden	0 €	0 €	18 €	22 €	0 €	41 €
Sanitäreinrichtungen	0 €	0 €	50 €	20 €	0 €	70 €
Heizung	0 €	0 €	66 €	0 €	0 €	66 €
Sonstige Technische Ausstattung	0 €	0 €	44 €	0 €	0 €	44 €
				Kostenkennwert		685 €
Normalherstellungskosten (NHK 2010):		685 €/m ²				
Baupreisindex Wohngebäude		2010	=	90,0		Korrekturfaktor
						1,7800
(Quelle: Stat. Bundesamt)	II.Quartal	2023	=	160,2		
Korrekturfaktor regional/ortsspezifisch nach Gutachterausschuss:						1,000
Normalherstellungskosten, angepasster Wert		685 €/m ²	x	1,780	x	1,000
	= rund	1.220 €/m²	-BGF inkl. 19 % MwSt.			

4.4.2 Sachwertberechnung

Zusammenfassung			
Bodenwert:		209.000 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		20 Jahre	
Brutto-Grundfläche (BGF):		203 m ²	
Wohnfläche gerundet:		116 m ²	
Grundstücksgröße:		174 m ²	
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.220 €/m ² -BGF	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):			
> Sicherheitsabschlag Dachgauben ohne Baugenehmigung		-20.000 €	
> Gartenhütte, Zeitwert		1.500 €	
Sachwertberechnung			
	Brutto-Grundfläche [m ²]	203 m ²	
x	Kosten je m ² Brutto-Grundfläche [€]	1.220 €/m ²	
=	Normalherstellungskosten		247.660 €
	Sonstiges: Kelleraußentreppe, 2 Dachgauben		25.000 €
+	Außenanlagen nach Sachwertmodell des zust. GAA	3 % der NHK	8.180 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		280.840 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	71% entspr.	-200.600 €
=	Zeitwert, Wohnhaus		80.240 €
+	Bodenwert		209.000 €
	Vorläufiger Sachwert		289.240 €
Marktanpassung siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten			
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca.	1,85
	Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag	ca.	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert			535.094 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
>	entspricht in €/m ² Wohnfläche	4.613 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	3.075 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)			
>	Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten		-18.500 €
Sachwert			516.594 €
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			gerundet 517.000 €
>	entspricht in €/m ² -Wohnfläche	4.457 €	
>	entspricht in €/m ² -Grundstück	2.971 €	

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

4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2023

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

3.8.6.3 Reihemittelhäuser

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe, Daten 2022)

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m² in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			1,97
200.000		2,11	2,03
250.000	1,93	1,99	2,07
300.000	1,83	1,90	
350.000	1,76	1,83	
400.000	1,70	1,77	
450.000	1,64	1,71	
500.000	1,60	1,67	
550.000	1,56		
600.000	1,52		
650.000	1,49		
700.000			
Kauffälle	22	35	6
Bestimmtheitsmaß R ²	0,13	0,12	0,01
Ø Sachwertfaktor	1,80	1,90	2,07
Ø vorläufiger Sachwert [€]	360.000	340.000	230.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	190	190	190
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	<= 500 m ²	<= 500 m ²	<= 500 m ²
Ø BRW [€/m ²]	1.264	937	567
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 2.300)	(810 – 1.000)	(550 – 610)
Ø RND [Jahre]	32	39	35
Ø BGF [m ²]	210	229	213
Ø Wohnfläche [m ²]	117	127	105
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²	80 – 200 m ²
Ø Wert Außenanlagen [€]	7.150	8.150	6.800
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	3,1	3,1	3,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	574,47**	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	39,38	29,56	23,35
Ø Gebäudefaktor [€/m ²]	5.380	5.020	4.650
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]	3.150 – 7.150	3.100 – 6.650	2.800 – 6.200

1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rund 289.000 € liegt der Sachwertfaktor nach Immobilienmarktbericht 2023 bei 1,85.

2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle, siehe Ziffer 4.7.1 im Gutachten, und der Angebotspreise, siehe Ziffer 4.7.3 im Gutachten, erfolgt keine weitere Marktanpassung.

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Kaufpreisfälle aus der Kaufpreissammlung

Selektionskriterien:

Gebäudetypus:	Reihenmittel- und Endhäuser
Baujahr:	1940 bis 1980
Wohnfläche:	< 200 m ²
Lage:	Grundbuchbezirke 46/45/44/34/47 betrifft die Stadtteile: Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim, Bockenheim
Zeitraum:	2022 bis 2023

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses vierzehn Kaufpreisfälle übersendet. Die Kaufpreise sind um Inventar und KFZ-Stellplätze bereinigt soweit bekannt.

lfd. Nr.	Gemarkung, Straße*	Kaufzeitpunkt [Monat und Jahr]	Grundstück in m ²	Wohnfläche in m ²	Baujahr	Gebäudetypus**	BRW 01/2022	Kaufpreis bereinigt	Marktanpassung p.a.***	Kaufpreis marktanangepasst	Preis in €/m ² Wfl.	Preis in €/m ² Grundstück
1	Ziegenhainer Straße	4/ 2022	150 m ²	115 m ²	1956	RMH	1.200 €	911.000 €	100%	911.000 €	7.922 €	6.073 €
2	Gottfried-Keller-Straße	4/ 2022	218 m ²	139 m ²	1959	RMH	1.200 €	1.218.750 €	100%	1.218.750 €	8.768 €	5.591 €
3	Karl-Kotzenberg-Straße	5/ 2022	274 m ²	148 m ²	1971	RMH	1.500 €	790.000 €	100%	790.000 €	5.338 €	2.883 €
4	Hoherodskopfstraße	6/ 2022	257 m ²	126 m ²	1961	REH	1.000 €	725.000 €	100%	725.000 €	5.754 €	2.821 €
5	Fontanestraße	8/ 2022	157 m ²	103 m ²	1956	RMH	1.200 €	640.500 €	100%	640.500 €	6.218 €	4.080 €
6	Jaspertstraße	7/ 2022	409 m ²	82 m ²	1963	REH	1.000 €	554.000 €	100%	554.000 €	6.756 €	1.355 €
7	An der Wolfswende	8/ 2022	201 m ²	89 m ²	1964	RMH	1.000 €	555.000 €	100%	555.000 €	6.236 €	2.761 €
8	Allendorfer Straße	9/ 2022	277 m ²	110 m ²	1952	REH	1.200 €	489.000 €	100%	489.000 €	4.445 €	1.765 €
9	Fritz-Tarnow-Straße	10/ 2022	187 m ²	128 m ²	1955	REH	1.200 €	930.000 €	100%	930.000 €	7.266 €	4.973 €
10	Ziegenhainer Straße	12/ 2022	177 m ²	112 m ²	1955	RMH	1.200 €	565.000 €	100%	565.000 €	5.045 €	3.192 €
11	An der Wolfswende	12/ 2022	203 m ²	130 m ²	1965	RMH	1.000 €	510.000 €	100%	510.000 €	3.923 €	2.512 €
12	Gottfried-Keller-Straße	12/ 2022	361 m ²	138 m ²	1959	REH	1.200 €	835.000 €	100%	835.000 €	6.051 €	2.313 €
13	Am Schwalbenschwanz	2/ 2023	330 m ²	142 m ²	1954	RMH	1.200 €	615.000 €	100%	615.000 €	4.331 €	1.864 €
14	Matternstraße	3/ 2023	657 m ²	161 m ²	1968	REH	1.000 €	710.000 €	100%	700.000 €	4.348 €	1.065 €
Mittelwert		2022	276 m ²	123 m ²	1960		1.150 €	717.732 €	100%	717.018 €	5.826 €	2.602 €
Mittelwert bereinigt um Kauffälle vor 10/2022		2022	319 m ²	135 m ²	1959		1.133 €	694.167 €	100%	692.500 €	5.123 €	2.170 €
Mittelwert bereinigt um Kauffälle mit Grundstücksgrößen größer > 300 m ² und größer > 6.500 €/m ² Wohnfl.		2022	221 m ²	117 m ²	1961		1.157 €	610.643 €	100%	610.643 €	5.226 €	2.765 €
Bewertungsobjekt			174 m ²	116 m ²	1956	RMH	1.200 €					

Plausibilitätswerte auf Grundlage der bereinigten Kauffälle

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(b.o.G.), siehe Ziffer 4.2.2:

Plausibilitätswert gerundet

> €/m²-WoFl.5.226 € 116 m²

-20.000 €

=

586.000 €

entspr. in €/m²-WoFl.5.052 €/m²

*Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der o. a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen sind die Kauffälle anonymisiert.

**Gebäudetyp: REH = Reihenendhaus; RMH = Reihenmittelhaus

***Marktanpassung siehe Ausführungen unter Ziffer 4.5.2 im Gutachten.

Wertung

Die Kauffälle sind von der Baualtersklasse und den Lagen mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Kaufpreise > größer 6.500 €/m² Wohnfläche weisen i.d.R. eine bessere Ausstattung im Vergleich zum Bewertungsobjekt auf. Bereinigt um Kauffälle mit Grundstücken > größer 300 m² und Kaufpreisen > größer 6.500 €/m² Wohnfläche verbleiben 7 Kauffälle, die einen Plausibilitätswert von rund 591.000 € für die das bewertende Reihenmittelhaus aufzeigen.

4.5.2 Marktanpassung

3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (jeweils 1. HJ)

Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach

90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundstücksfl. 100 bis 300 m²

Jahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr bis 1918				
2021	1	..	..	..
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..
Baujahr 1919 bis 1949				
2021	14	366.000	197.000	550.000
2022	12	455.000	340.000	630.000
2023	20	425.000	310.000	670.000
Baujahr 1950 bis 1977				
2021	22	480.000	300.000	645.000
2022	17	629.000	300.000	938.000
2023	15	471.000	310.000	665.000
Baujahr 1978 bis 1990				
2021	3	582.000	505.000	660.000
2022	2	..	..	..
2023	8	639.000	497.000	840.000
Baujahr ab 1991 ohne Neubau				
2021	8	824.000	720.000	998.000
2022	7	852.000	660.000	1.092.000
2023	6	699.000	631.000	770.000
Neubau				
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..

Reihenmittelhäuser in der Baualtersklasse 1950 - 1977

Ø Preissteigerung für den Zeitraum 1. HJ 2020 bis 1.HJ 2022:

- 0,9 %/Jahr

Ø Preissteigerung für den Zeitraum 1. HJ 2021 bis 1.HJ 2022:

- 25 %/Jahr

Hinweis: In o. a. Tabelle sind die durchschnittlichen Preise von Reihenmittelhäusern aus vier verschiedenen Lageklassen (gehoben, mittel, einfach und sehr einfach) zusammengefasst.

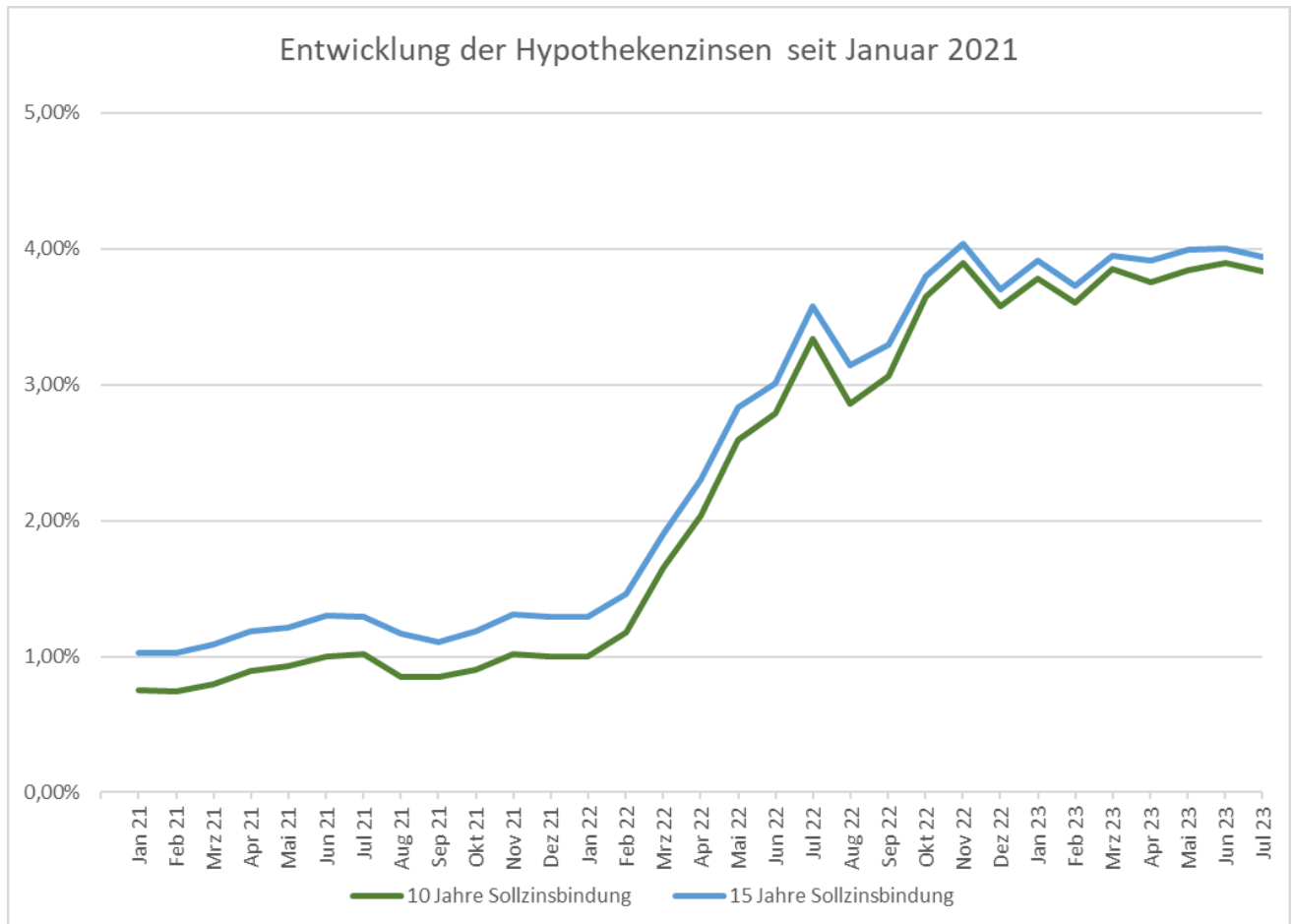
Jährliche Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone:

Im Zeitraum 2014 – 2022:

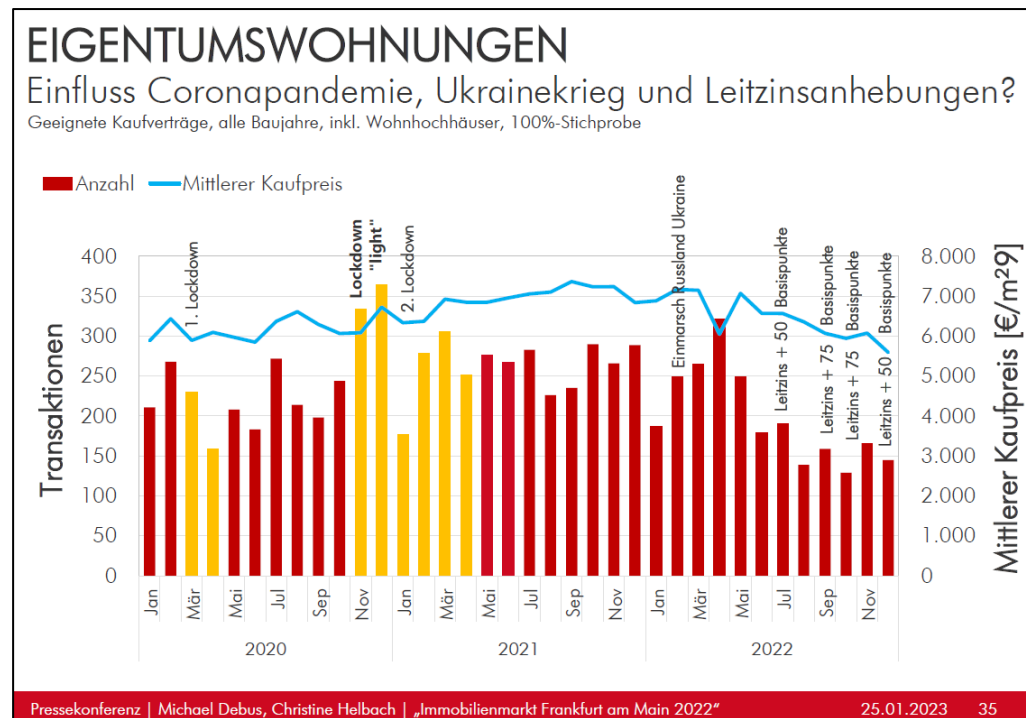
Ø rund +9,1%/Jahr

Im Zeitraum 2020 - 2022:

Ø rund +9,5%/Jahr

Entwicklung der Hypothekenzinsen

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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 25.01.2023**Wertung**

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 4 % zum Wertermittlungsstichtag 2023 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Verkäufer möchten Preisabschläge.

Die zu bewertende Liegenschaft ist überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Nach wie vor befindet sich viel Kapital am Markt und Sachwerte verlieren aufgrund der hohen Inflation auch derzeit nicht an Bedeutung.

Die vorliegenden Kauffälle weisen Kaufdaten in einem Zeitraum von April 2022 bis März 2023 auf. Zum Zeitpunkt der Wertermittlung wird aufgrund der Marktlage von einer Konsolidierung der Preise bis zu leicht fallenden Preisen ausgegangen. Eine Wertsteigerung der Kauffälle, Marktanpassung, wird nicht zum Ansatz gebracht.

4.5.3 Veröffentlichungen im Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/ 2023

Preise in Euro**	von	bis	Schwerpunkt
Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim			
Eigentumswohnungen (m²)	3.000	7.150	5.000
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	300.000	950.000	575.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	800.000
Wohnungsmieten (m²)	8,50	18,00	13,00
Jahresmietfaktor	21	28	24

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Häuser zum Kauf im PLZ Bezirk des Bewertungsobjekts, Radius = 2km, Gebäudetypus: Reihenhäuser, Baujahr bis 1970, Recherchezeitpunkt: 08.2023

lfd. Nr.	Lage	Grundstückfläche in m²	Wohnfläche in m²	Baujahr	Angebotspreis	Typ	Sonstiges	Preis in €/m²-Wfl.	Preis in €/m² Grundstück
1	Heddernheim	227	138	1964	690.000 €	RMH	5 Zimmer, Garage	4.993 €	3.040 €
2	Preungesheim	180	127	1960	580.000 €	RMH	5 Zimmer, Kernsanierung 2000	4.567 €	3.222 €
3	Ginnheim	186	110	1959	650.000 €	RMH	4,5 Zimmer, 2009 Dachdeckung und Dämmung erneuert	5.909 €	3.495 €
4	Frankfurter Berg	139	81	1957	390.000 €	RMH	3 Zimmer, einfache Qualität	4.824 €	2.806 €
5	Frankfurter Berg	140	88	1952	436.000 €	RMH	3,5 Zimmer, DG ausgebaut	4.953 €	3.114 €
6	Berkersheimer Weg	147	91	1965	495.000 €	REH	4 Zimmer, frisch saniert	5.440 €	3.367 €
7	Ligusterweg	122	65	1952	365.000 €	REH	3 Zimmer, renovierungsbedürftig	5.615 €	2.992 €
	Mittelwert	163	100	1958	515.143 €			5.151 €	3.160 €
	Bewertungsobjekt	174	116	1956					

4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

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

Stärken

- Nachgefragte Wohnlage und nachgefragter Haustyp mit reihenmittelhaus

Schwächen

- Kein KFZ-Abstellplatz, bisher keine energetische Sanierung, Dachgauben baurechtlich nicht genehmigt.

Chancen

- Zukünftig wieder steigende Immobilienpreise

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung bei Vermietung.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, sowie politischer Entscheidungen (Stichwort Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes GEG).

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/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.)

➤ Sicherheitsabschlag für nicht genehmigte Dachgauben ./. 15.000 €

Sachwert inkl. b.o.G.

rund 517.000 €

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche

4.457 €/m²

➤ entspricht €/m²-Grundstück

2.971 €/m²

Plausibilitätswert auf Grundlage bereinigten Kaufpreisleitfadens inkl.

b.o.G.

rund 586.000 €

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche

5.052 €/m²

➤ entspricht €/m²-Grundstück

3.368 €/m²

Unter Berücksichtigung der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **520.000 € bis 580.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 550.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Ziegenhainer Straße 161 in 60433 Frankfurt a. M., der

Marktwert

im August 2023 mit **- 550.000 € -** in Worten: fünfhundertfünfzigtausend Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

Das Gutachten beinhaltet 57 Seiten inklusive VIII Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 25.08.2023

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	37
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	38
Anlage III	Fotodokumentation	39
Anlage IV	Planunterlagen	47
Anlage V	Mitteilung aus dem Baulastenverzeichnis	53
Anlage VI	Altlastenauskunft	54
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung	55
Anlage VIII	Gebrauchsabnahmebescheinigung	57

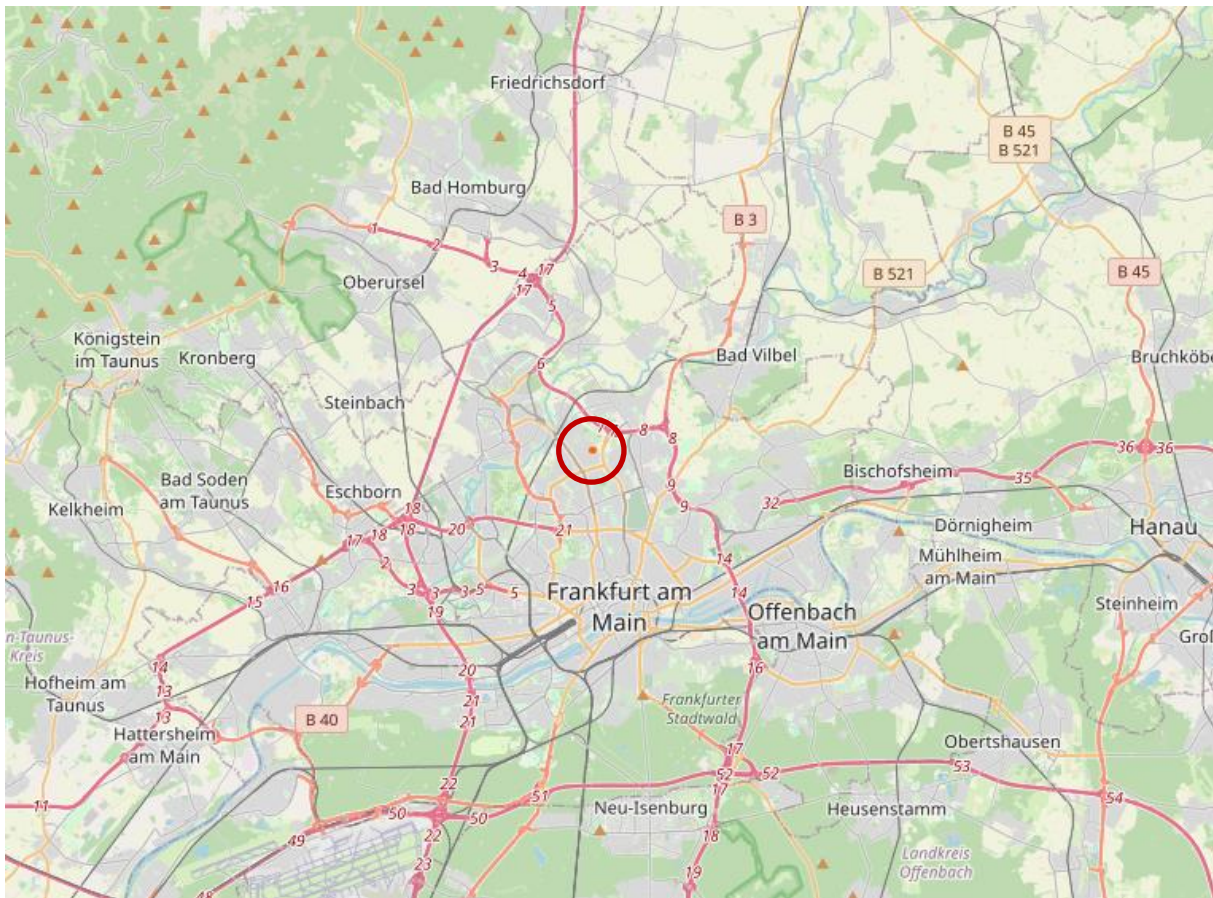
Hinweis:

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

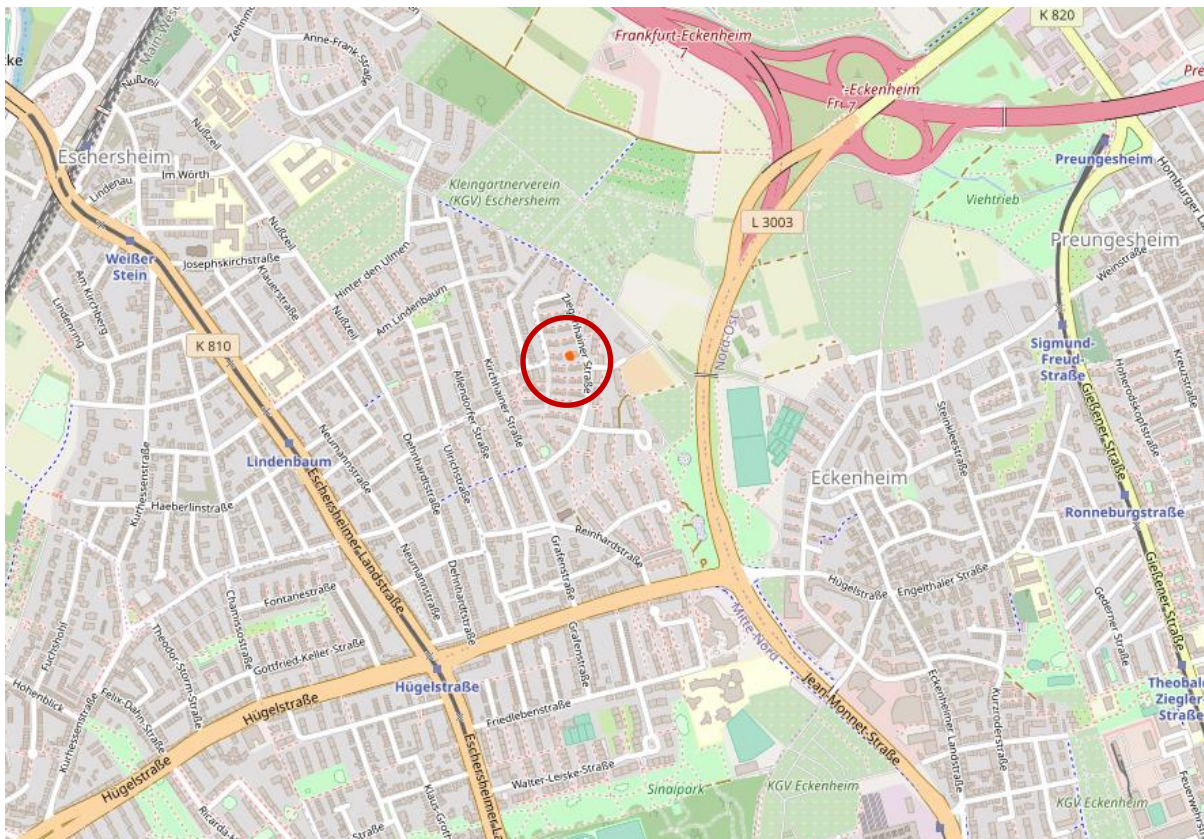
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoprtal.frankfurt.de

Anlage III Fotodokumentation

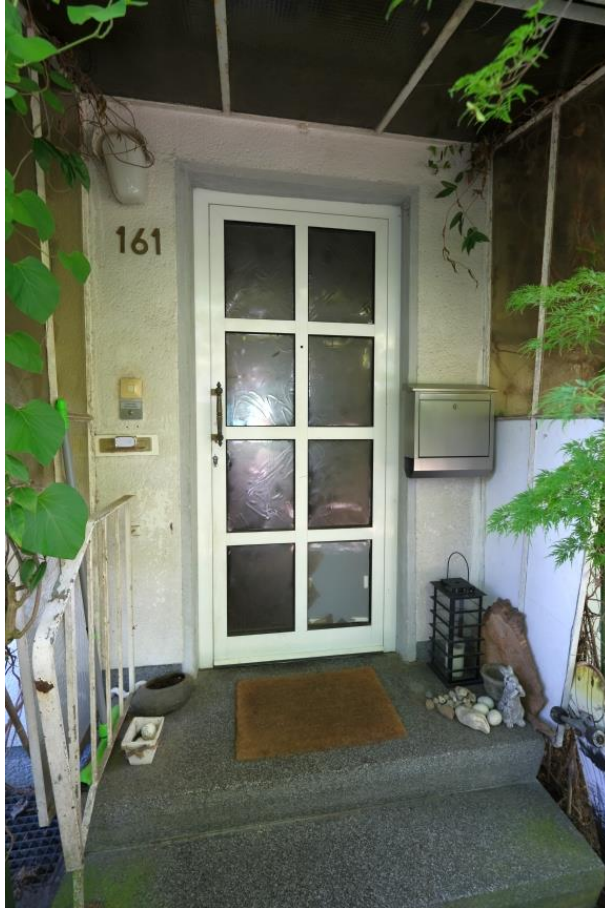
- 1) Nordfassade zum Stichweg/Fußweg der Ziegenhainer Straße.



- 2) Stichweg/Fußweg zur Ziegenhainer Straße.



- 3) Hauseingangsbereich. Eine Glasscheibe der Eingangstür ist gerissen.



- 4) Wohnbereich zur Südseite, mit Anschluss zum Garten.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 5) Separates WC angrenzend zum Hauseingangsbereich.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 6) Gewendelte, einläufige Holztreppe zum Obergeschoss.



- 7) Badezimmer im Obergeschoss wurde mal modernisiert.



- 8) Balkon zur Südseite, aufgrund der Möblierung nur von Innen dokumentiert. Ein Zugang war nicht möglich.



- 9) Zimmer im OG zur Nordseite mit nachträglich integrierter Treppe zum ausgebauten Dachgeschoss.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 10) Zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss mit zwei Gauben ausgestattet.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

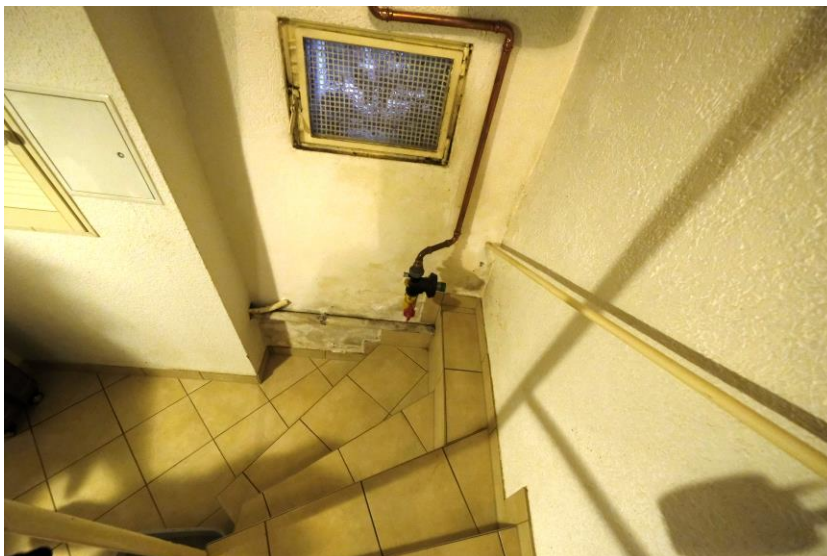
- 11) Wie vor.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 12) Blick aus der südlichen Dachgaube in den rückwärtigen Gartenbereich mit Gartenhütte.



- 13) Kellerabgang über gewendelte Stahlbetontreppe. Erhöhte Bauteilfeuchte zur Nordseite sichtbar.



14) Elektrounterverteilung.



15) Keller weist ein Duschbadezimmer auf. Laut Eigentümerin nicht funktionstüchtig.



16) Wie vor. Hier mit Blick auf die Gastherme älteren Baujahres.



- 17) Kellerraum zur Südseite mit Zugang zum Garten.



- 18) Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden.



- 19) Terrasse zur Südseite.



- 20) Blick nach Norden zum Bewertungsobjekt.



- 21) Blick nach Süden zur Gartenhütte.



- 22) Angrenzend zur Gartenhütte der separate Zugang zum Grundstück und Mülltonnenabstellplatz.

