

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt: **Eigentumswohnung-Nr. 2 im EG
mit Gartenanteil-Nr. G2**

Straße und Hausnummer: **Gerhart-Hauptmann-Ring 21**

Ort: **60439 Frankfurt am Main - Niederursel**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 5/25, Zwangsversteigerungssache betr. den im Wohnungsgrundbuch von
Niederursel / F. Blatt 2642 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigen-
tumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 20.08.2025 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 20.08.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT (ohne Gewähr): € 195.000,-

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem
äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im
Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand verstehen sich daher
ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine
Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält
sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1.	Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.	Allgemeine Angaben	1
2.	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3.	Grundbuchdaten	2
4.	Grundstücksbeschreibung	3
5.	Beschreibung der baulichen Anlagen	3-7
6.	Wertermittlung	8-15
7.	Besondere Bemerkungen	16
<u>Anlagen:</u>		
1.	Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2.	Wohn- und Nutzfläche	
3.	Baulastenauskunft	
4.	Energieausweis	
5.	Straßenkartenausschnitt	
6.	Flurkartenausschnitt	
7.	Aufteilungspläne	
8.	Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 24.07.2025 nebst Anlagen;
 - Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung (Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Angaben zu Rücklagen der WEG und geplante größere Reparaturen);
 - Baulastenauskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
 - Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungseigentümer:

* * *

Wohnungsgrundbuch von Niederursel / F. (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blatt 2642

Gemarkung 48 F

Flur 16

Flurstück

Wirtschaftsart u. Lage

Größe

180/12

- Gebäude- und Freifläche, Gerhart-Hauptmann-Ring 17 - 21 -

2.25 / m⁻²

41,76/1.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum-Nr. 2 des Aufteilungsplans, zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche-Nr. G2

Grundstücksgröße, insgesamt =

$$2.257 \text{ m}^2$$

Eintragungen in Abt. II:

Lfd. Nr. 1:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Frankfurt am Main, bestehend aus dem Recht auf Verlegung, Benutzung und Unterhaltung sämtlicher notwendiger Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanal, Fernheizung, Telefon usw.); die Ausübung des Rechts kann ganz oder teilweise Dritten überlassen werden; ergänzende Erläuterungen bzgl. des Inhalts und des genauen Wortlautes bleiben der Stadt Frankfurt am Main vorbehalten; unter Bezug auf die Bewilligungen vom 21./28.05.1965;

Ifd. Nr. 2 - 9: sind gelöscht;

Ifd. Nr. 2: sind gelöscht,
Ifd. Nr. 10: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 5/25) vom 28.02.2025.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernung):

Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Stadt Frankfurt am Main, im Stadtteil „Niederursel“, zwischen „Weißkirchener Weg“ und „Thomas-Mann-Straße“ (vgl. Anl. 5), in allgemein mittlerer Wohnlage. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 4 Vollgeschossen bzw. 9 Vollgeschossen, sowie Einfamilien-Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu 2 Vollgeschossen, jeweils in Garten- bzw. Grünanlagen-Grundstücken. Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 5 Gehminuten zu erreichen, und die nächste U-Bahn-Station in ca. 10 Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in ca. 6 Gehminuten erreichbar. Fahrzeit in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten, zum nächsten Autobahnanschluss ca. 10 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Niederursel und angrenzenden Stadtteilen vorhanden.

Spaziergehmöglichkeiten in nahegelegenen Parkanlagen und auf Feldwegen am unweit entfernten Bebauungsrand.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 775.000;

Arbeitslosenquote: ca. 7,0 % (Kreis);

Kaufkraftindex: ca. 110,8 (rd. 11 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2045: + 9 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:500 ist dem Gutachten beigefügt (vgl. Anl. 6).

Das Grundstück ist trapezartig geschnitten und grenzt im Südwesten mit ca. 65 m an eine Seitenstraße des „Gerhart-Hauptmann-Rings“ und im Nordwesten mit ca. 11 m an den „Gerhart-Hauptmann-Ring“. Das Grundstück ist im Mittel ca. 60 m breit und ca. 37,50 m tief. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal. Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkplatzstreifen ausgebaut und endgültig fertiggestellt. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Für die Liegenschaft lag dem Unterzeichner keine Erschließungsbeitragsbescheinigung vor. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Straßen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB endgültig hergestellt sind. Somit wird das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag als erschließungsbeitragsfrei angesehen. Die Rechte der Stadt aufgrund der Vorschriften der §§ 123 ff. BauGB hinsichtlich weiterer Erschließungsanlagen bleiben dabei unberührt.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans-Nr. NW 103c Nr. 1 „Nordwest-Stadt“ vom 26.06.1965.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

WR = reines Wohngebiet;

II = max. 4 Vollgeschosse.

Im Baulistenverzeichnis bestehe nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 22.08.2025 keine Baulast für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche ca.	Baujahr ca.
Mehrfamilien-Wohnhaus Gerhart-Hauptmann-Ring 21	188 m ²	1963

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Einseitig angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus, bestehend aus:

- KG: 8 Haushaltskeller, Waschküche mit Außentür, Fahrradraum, Haustechnikraum, Flure mit Außentür und Verbindung zum Nachbarhaus mit Trockenräumen;
Hier: Haushaltskeller-Nr. 2;
EG: Hauseingang; 2 Wohnungen zu je 3 Zimmern und Zubehör;
Hier: ETW-Nr. 2 zu Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad/WC (innenliegend), Diele, Loggia und Gartensordnernutzungsrecht-Nr. G2;
1.-3. OG: je 2 Wohnungen zu jeweils 3 Zimmern und Zubehör;
darüber Flachdach.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

- Fundamente: Stahlbeton, Streifenfundamente;
- Ansichtsflächen: Kratzputzflächen, Zementputzsockel, Alufensterbänke;
- Verkleidung: Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) an den Fassaden (d = ca. 6 cm, Bj. ca. 1988/89);
- Decke über Keller und übrige Geschossdecken: Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich, Polystyrol-Hartschaumplatten an der Decke KG;
- Umfassungswände: Stahlbeton-Sandwich-Fertigteilelemente, Stahlbeton-Fertigteilwände (KG);
- Zwischenwände: tragende Wände aus Stahlbeton (d = 14 cm), leichte Trennwände aus Mauerwerk (d = 6 cm);
- Dachstuhl: Stahlbetondecke, Flachdach;
- Dacheindeckung: Flachdachabdichtung, innere Dachentwässerung.

5.3.2 Innere Ausstattung:

- Geschosstreppe: Stahlbeton-Fertigteiltreppe mit Kunststoff-Bodenbelag, Brüstungsgeländer als Stahl-/Holzkonstruktion;
- Fußböden in Wohnräumen: vermutlich Pegulan-Kunststoff-Fliesen;
- Fußböden im Keller: Zementestrich bzw. Betonboden mit Bodenanstrich;
- Fußböden in Küche und Badezimmer: vermutlich Fliesenboden, bzw. Pegulan-Kunststoff-Fliesen;
- Fenster: Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung

Innentüren:	vermutlich lackierte Holztüren in Stahlzargen, z.T. Glas-ausschnitte;
Außentür/Hauseingang:	Alu-/Glaskonstruktion mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage, Stahltüren (Kelleraußentür);
Rollläden:	Kunststoffrollläden;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	vermutlich eingebaute Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	vermutlich Tapeten, Anstrich;
Platten im Badezimmer:	Wände ringsum vermutlich halbhoch gefliest;
Platten in der Küche:	vermutlich Fliesenspiegel;
Elektro:	vermutlich normale Elektroinstallation Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude;
Heizung:	Fernwärmehitzungsanschluss, vermutlich Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Fernwärme.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Kelleraußentreppen;
- Kellerlichtschächte;
- Vordach am Haueingang;
- Eingangspodest.

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegende Nassräume mit elektromechanischer Entlüftung.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Fernwärme, Telefon;
Straßeneinfriedung:	Büsche, Betonkantensteine;
Grenzeinfriedung:	offene Grenzen zu Nachbargrundstücken;
Hof- und Wegebefestigungen:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Grünanlage, Kiesstreifen am Haus.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Die Wohnanlage ist ca. 64 Jahre alt und befindet sich in allgemein gepflegtem Zustand.

Nach Angabe der WE-Verwaltung betrage die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft) derzeit rd. € 158.000,-.

Das Haus sei im Jahr 1988/89 teilsaniert worden (Dach, Fenster, Rollläden, Wasser und Abwassersteigleitungen, Wärmedämm-Verbundsystem). Der letzte Fassadenanstrich sei von 2012.

Derzeit seien folgende sanierungsarbeiten von der WEG beschlossen worden:

- Treppenhaussanierung (€ 60.000);
- Fassadensockel ausbessern (€ 8.000,-);
- Heizungscheck (€ 10.000,-).

Die Kosten hierfür wären von den Rücklagen abgedeckt.

In der Wohnung sei der letzte Bewohner vor ca. 3 Jahren verstorben. Der Leichnam habe ca. 2 Monate in der Wohnung gelegen, bevor er geborgen worden sei.

Folgender Reparaturbedarf wird vermutet:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	10.000,-	5.000,-
- Putz erneuern	20.000,-	10.000,-
- Estrich und Bodenbelag erneuern	15.000,-	7.500,-
- Elektroinstallation erneuern	10.000,-	5.000,-
- Bad/WC erneuern	15.000,-	7.500,-
- Entrümpelung und Grundreinigung	10.000,-	-
- Erneuerung Heizkörper	7.500,-	3.750,-
- Türen erneuern	7.500,-	3.750,-
- Rollladen erneuern (Loggia)	1.500,-	750,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug, inkl. Garten	7.500,-	3.750,-
Zwischensumme	104.000,-	47.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	10.400,-	4.700,-,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	114.400,-	51.700,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (114.400,- ./ 51.700,-) = € 62.700,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien, der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
- Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
- Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Das Wohn- und Esszimmer ist nach Westen zum Garten gelegen, ebenso die Küche und die Loggia. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer liegen nach Osten. Das Bad/WC ist innenliegend.

Allgemein mittlere Gesamtausstattung.

Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem kleinen Gartenanteil westlich vor der Wohnung, ca. 6,00 m x 7,40 m = rd. 44 m² groß (vgl. Anl. 7.2).

Ein Energieausweis mit guten Verbrauchswerten ist als Anl. 4 beigefügt.

Die Wohnung sei seit ca. 2 Jahren unbewohnt und seit dem Tod des letzten Bewohners nicht geräumt. Der letzte Bewohner sei vor ca. 3 Jahren verstorben, und dessen Leichnam sei ca. 2 Monate in der Wohnung verblieben, weshalb es Geruchsbelästigungen gäbe. Der Unterzeichner sieht Räumungs- und Desinfektionsbedarf. Zur Entfernung von Gerüchen müssten Estrich, der Putz und der Bodenbelag erneuert werden, ebenso Türen und Heizkörper.

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- Wohnung -	ca. 69,68 m ²
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Keller -	ca. 7,69 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,25
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,00
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- keine zugeordnet - (Stellplätze seien in der angrenzenden Tiefgarage anmietbar)	

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Gartenanteil, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Vergleichswert orientiert.

Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Frankfurt am Main zu Preisen zwischen € 2.600,-/m² bis € 5.000,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.850,-/m² (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise noch leicht heruntergehandelt.

Im Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main ist für Eigentumswohnungen in Niederursel und vergleichbaren Stadtteilen für das Jahr 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis von € 3.750,-/m² angegeben.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 1.200,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine WGFZ von 1,0, inkl. Erschließungskosten (Stand 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Richtwert, mit = € 1.200,-/m²

Zuschläge für:

- die Westausrichtung des Grundstücks zum Garten, Zuschlag hierfür, gem. den Vorgaben in der Fachliteratur „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023“:

5,0 % aus € 1.200,-/m² = + € 60,-/m²

- die ruhige Wohnlage in der Richtwertzone, geschätzter Zuschlag hierfür:

5,0 % aus € 1.260,-/m² = + € 63,-/m²

Abschlag für:

- die überdurchschnittliche Grundstückstiefe von mehr als 30 m (37,50 m), Abschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für Grundstückstiefen im GuG-Sachverständigenkalender 2025:

10,5 % aus € 1.323,-/m² = - € 139,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 1.184,-/m²

Bebautes Grundstück

2.257 m² netto fertig erschlossen zu € 1.184,-/m² = € 2.672.300,-

41,76/1.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 2 = € 111.600,-

6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	1	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	4
Modernisierung von Bädern	0	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	0	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	6	20

Modernisierungspunkte: **6** (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche
Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1963**

Tatsächliches Alter: **62 Jahre** (2025 ./ 1963)

Relatives Alter: $62 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre (GND)} \times 100 = 89 \% > 30 \%$

Voraussichtliche wirtschaftliche
Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,6150 \times \frac{62^2}{70} - 1,3385 \times 62 + 1,0567 \times 70 = 25 \text{ Jahre}$

Fiktives Alter: $70 \text{ Jahre (GND)} ./ 25 \text{ Jahre (RND)} = 45 \text{ Jahre}$

Fiktives Baujahr: $2025 ./ 45 \text{ Jahre (fiktives Alter)} = 1980$

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mietverträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitige Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2024 / 2025 der IHK Frankfurt am Main, im Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 14,-/m²/Mon., im Mittel um € 11,50/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt sei seit dem Jahr 2023 ungenutzt und noch zu räumen.

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- fläche m ²	derzeitige Nettomiete pro m ²		marktübliche Nettomiete pro m ²	
			€	€		
<u>ETW-Nr. 2 mit Gartenanteil-Nr. G2:</u>	1980	69,68	-	-	11,48	800,-
Gesamt:		69,68	-	-	-	800,-

$$\text{marktübliche Jahresnettomiete} \\ (\text{im Normalzustand}) = € 9.600,-$$

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr.

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung, die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt, der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsanenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und den „GuG-Sachverständigenkalender 2025“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 1,222 (2020 = 1,0)

* Verwaltung psch	=	€	437,-
* Instandhaltung und Rücklagen 10,4 % aus € 9.600,- (d.s. rd. € 14,30/m ² Wohnfl./Jahr)	= +	€	998,-
* nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten) 0,5 % aus € 9.600,-	= +	€	48,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 9.600,-	= +	€	192,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>1.675,-</u>

(Das sind 17,4 % der marktüblichen Jahresnettomierte)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2025 der Stadt Frankfurt am Main ist für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1977 (fiktives Baujahr) ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,2 % angegeben.

Hier für die zu bewertende Wohnung wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer werbildungenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit
Marktanpassung für:
. .

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,2 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	9.600,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	1.675,-
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	7.925,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 111.600,- x 1,2 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	1.339,-
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	6.586,-

Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 25 Jahren und 1,2 % Liegenschaftszins beträgt: 21,49

Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen)	=	€	141.550,-
21,49 x € 6.586,-	=	€	141.550,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	111.600,-
Vorläufiger Ertragswert	=	€	253.150,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	62.700,-
---	-----	---	----------

Zuschlag für:

- das Sondernutzungsrecht an dem Gartenanteil-Nr. G2, geschätzter Marktzuschlag hierfür, psch	= +	€	7.500,-
---	-----	---	---------

Ertragswert	=	€	197.950,-
-------------	---	---	-----------

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 2 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2025 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

Die allgemeinen Kaufpreisseigerungen seit Erwerb werden mittels der Angaben für den Preistrend von Bestandswohnungen in Frankfurt am Main - Niederursel im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“ berücksichtigt.

Datum Kauf	Adresse (Niederursel)	Lage	Ge-schoss	vermietet	Wohn-fl. (m ²)	Baujahr (Sanierung)	Aus-stattun-g	Anzahl WE pro Gebäude
02/2023	Gerhart-Hauptmann-Ring	mittel	2.OG	nein	72	1964	mittel	24
06/2023	Gerhart-Hauptmann-Ring	mittel	EG	nein	72	1964	mittel	24
07/2023	Hammarskjöldring	mittel	1.OG	nein	73	1964 (2012)	gehoben	16
02/2024	Gerhart-Hauptmann-Ring	mittel	2.OG	nein	71	1963	mittel	24
06/2024	Gerhart-Hauptmann-Ring	mittel	EG	nein	73	1964	mittel	24
07/2024	Niederurseler Landstraße	mittel	2.OG	nein	53	1961 (2023)	einfach	12
04/2025	Oswaltstraße	mittel	2.OG	nein	68	1963	mittel	16
06/2025	Gerhart-Hauptmann-Ring	mittel	1.OG	nein	71	1964 (2018)	mittel	32
07/2025	Gerhart-Hauptmann-Ring	mittel	2.OG	nein	71	1964	mittel	32
08/2025	Gerhart-Hauptmann-Ring	mittel	EG	nein	71	1964	mittel	32

Kaufpreis (€/m ²)	UK-Lage	UK-Ge-schoss	UK-ver-mietet	UK-Wohnfl.	UK-Bau-jahr	UK-Aus-stattung	UK-An-zahl WE	UK-Preis-anstieg seit Kauf	Vergleichs-preis (€ / m ²)
4.334,-	-	0,96	-	-	-	-	-	0,97	4.036,-
4.125,-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.125,-
5.206,-	-	0,98	-	1,01	0,94	0,91	0,99	1,01	4.407,-
4.127,-	-	0,96	-	-	-	-	-	1,04	4.120,-
3.014,-	-	-	-	1,01	-	-	-	1,03	3.135,-
4.830,-	-	0,96	-	0,97	0,88	1,18	0,98	1,03	4.714,-
4.191,-	-	0,96	-	-	-	-	0,99	1,01	4.023,-
4.212,-	-	0,98	-	-	0,89	-	1,01	-	3.710,-
3.479,-	-	0,96	-	-	-	-	1,01	-	3.373,-
2.535,-	-	-	-	-	-	-	1,01	-	2.560,-
Mittelwert									3.820,-

Zusammenstellung:

69,68 m² Wohnfläche x € 3.820,-/m² = € 266.200,-

Vorläufiger Vergleichswert = € 266.200,-

Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen
Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:

Abschlag für:

- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff.
5.4, psch = - € 62.700,-

Zuschlag für:

- das Sondernutzungsrecht an dem Gartenanteil-Nr. G2,
geschätzter Marktzuschlag hierfür, psch = + € 7.500,-

Vergleichswert = € 211.000,-

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Gartenanteil.

Objekte dieser Art werden von Personen zur Eigennutzung, als auch von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen maßgeblich vom Vergleichswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 211.000,-

Abschläge, wegen

- des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren, weshalb eine weitere Marktangpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzte Marktangpassung hierfür:

3,1 % aus € 211.000,- = - € 6.550,-

- dem Umstand, dass in der Wohnung über 2 Monate ein Leichnam gelegen habe und Käufer deswegen eine gewisse Abneigung der Wohnung gegenüber haben könnten, auch nach Sanierung, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch = - € 10.000,-

Summe = € 194.450,-

Aufrundung = + € 550,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag
(ohne Gewähr) = € 195.000,-

(in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend EURO)

Dies entspricht der 20,3-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 9.600,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 69,68 m² sind das € 2.799,-/m².

Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde keine Innenbesichtigung ermöglicht.

Auf allgemeine Anweisung des Amtsgerichts erfolgte die Verkehrswertermittlung daher nach dem äußeren Eindruck, vorliegenden Unterlagen, Erkundigungen und Vermutungen. Der Zustand im Objekt ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

Alle Angaben zur Ausstattung, zum Verkehrswert und zum baulichen Zustand verstehen sich daher ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit.

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2023;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuchs:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**

- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 08.09.2025

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten ETW-Nr. 2 mit Gartenanteil-Nr. G2,
Gerhart-Hauptmann-Ring 21,
60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

**1. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

Grundfläche:

$$\begin{array}{lll} \text{Haus 17: } & 12,50 \times 15,00 & = 187,50 \text{ m}^2 \\ \text{Haus 19: } & 12,50 \times 15,00 & = 187,50 \text{ m}^2 \\ \text{Haus 21: } & 12,50 \times 15,00 & = \frac{187,50}{562,50} \text{ m}^2 \\ & & \end{array}$$

$$\text{GRZ} = 562,50 / 2.257 = \underline{\underline{0,25}}$$

$$\text{WGFZ} = 4 \times 562,50 / 2.257 = \underline{\underline{1,00}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten ETW-Nr. 2 mit Gartenanteil-Nr. G2,
Gerhart-Hauptmann-Ring 21,
60439 Frankfurt am Main - Niederursel**

1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand der Baupläne ermittelt.

1.1 Wohnung-Nr. 2:

Wohnzimmer	3,99 x 5,02	=	20,03	m ²
Schlafzimmer	2,82 x 5,28	=	14,89	m ²
Kinderzimmer	2,82 x 3,71	=	10,46	m ²
Küche	2,82 x 3,52	=	9,93	m ²
./.	0,75 x 1,69	=	-	1,27 m ²
Abstellraum	1,16 x 2,82	=	3,27	m ²
Bad/WC	1,59 x 2,12	=	3,37	m ²
./.	0,23 x 0,67	=	-	0,15 m ²
Diele	2,38 x 2,73	=	6,50	m ²
+	0,45 x 1,19	=	0,54	m ²
Loggia	1,61 x 2,62 x ½	=	2,11	m ²
			<hr/>	<hr/>
			69,68	m ²

1.2 Kellerraum-Nr. 2:

Keller	1,88 x 4,09	=	<hr/>	7,69 m ²
--------	-------------	---	-------	---------------------

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 001 20.08.2025 11:04:20



Bild 002 20.08.2025 11:03:27

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 003 20.08.2025 11:03:55



Bild 004 20.08.2025 11:04:48

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 005 20.08.2025 11:05:12



Bild 006 20.08.2025 11:02:33

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 007 20.08.2025 10:05:57



Bild 008 20.08.2025 10:06:11

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 009 20.08.2025 10:41:21



Bild 010 20.08.2025 10:40:03

ETW-Nr. 2 im EG mit Gartenanteil-Nr. G2
Gerhart-Hauptmann-Ring 21, 60439 Frankfurt am Main - Niederursel



Bild 011 20.08.2025 10:29:33



Bild 012 20.08.2025 10:29:29