

# HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt  
öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger  
für Bewertung von bebauten  
und unbebauten Grundstücken

## WERTGUTACHTEN

[anonymisierte Ausfertigung]

**BIS**

[www.wertermittlung.de](http://www.wertermittlung.de)

<b>Auftrag</b>	Nr. 254723
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
<b>Geschäftszeichen Amtsgericht</b>	842 K 9/23
<b>Zweck</b>	Zwangsvorsteigerung
<b>Objektart / Bezeichnung</b>	Eigentumswohnung Nr. 25
<b>Adresse</b>	Eckenheimer Landstraße 285 60320 Frankfurt am Main
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	22.05.2023
<b>Qualitätsstichtag</b>	22.05.2023
<b>Datum der Ortsbesichtigung</b>	22.05.2023

---

<b>Markt-/Verkehrswert</b>	<b>180.000 €</b>
Market Value	
Ertragswert	190.000 €
Vergleichswert	185.000 €

---

Frankfurt am Main, 07.08.2023



Meisengasse 9  
60313 Frankfurt am Main  
T +49 69 788.088.070  
F +49 69 788.088.077  
E [mail@wertermittlung.de](mailto:mail@wertermittlung.de)  
I [wertermittlung.de](http://wertermittlung.de)

Frankfurter Sparkasse  
BLZ 500 502 01  
Konto 200 485 873  
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582  
USt-IdNr. DE220747089

ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Allgemeines**

### **2. Grundstück und Standort**

- 2.1 Grundstück
- 2.2 Standort
- 2.3 Weitere Grundstücksangaben

### **3. Bauliche Anlagen**

- 3.1 Gebäude
- 3.2 Konstruktion und Ausstattung
- 3.3 Baulicher Zustand
- 3.4 Nachhaltigkeit
- 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- 3.6 Wohnfläche
- 3.7 SWOT-Analyse

### **4. Wertermittlung**

- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Ertragswert
- 4.3 Vergleichswert

### **5. Markt-/Verkehrswert**

### **6. Besondere Bemerkungen**

**Anlage 1** Grundrisspläne

**Anlage 2** Fotodokumentation

**Hinweis** Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

## 1. Allgemeines

### Auftrag

Beauftragt am 28.04.2023 durch das Amtsgericht Frankfurt, Immobiliarzwangsvollstreckung.

### Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

### Vorgehensweise

Sämtliche Beteiligten wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

### Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 16.03.2023 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 24.04.2023

### Seitens der Beteiligten überlassene und herangezogene Unterlagen

- keine

### Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 22.05.2023 durch den Sachverständigen Heiko Glatz in Anwesenheit von

- [anonymisiert]
- [anonymisiert]
- Jan Günther, HEIKO GLATZ Sachverständigen-gesellschaft für Immobilienbewertungen

Neben einer Außenbesichtigung konnten das Treppenhaus, Allgemeinflächen, der Kellerraum und die Wohnung in Augenschein genommen werden. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt.

### Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aus der Grundakte beim Amtsgericht:
  - Teilungserklärung vom 31.08.1992 nebst Grundrisspläne
  - Grundrisspläne DIN A3, in sich verzogen
- Onlineabfrage schematische Liegenschaftskarte
- Onlineabfrage Baulastenverzeichnis Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Bauleitplanung Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Satzungen Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Onlineabfrage Bodenrichtwert
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 30.05.2023
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer und allgemeine Marktrecherche
- Telefonat Verwalter nach WEG am 02.06.2023 zum Zustand
- E-Mail des Verwalters nach WEG vom 02.06.2023 zu Hausgeld / Instandhaltungsrücklage

### Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

## 2. Grundstück und Standort

### 2.1 Grundstück

Amtsgericht Frankfurt am Main  
Wohnungsgrundbuch von Eckenheim  
Blatt 7019

36,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	13	35/13	Gebäude- und Freifläche	Eckenheimer Landstraße 283 - 285 Kaiser-Sigmund-Straße 2	757 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>					<b>757 m<sup>2</sup></b>
<b>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 25 nebst Kellerraum Nr. K 33</b>					

#### Eigentümer

Lfd. Nr. 3a: [anonymisiert] - zu 1/2 -  
Lfd. Nr. 4: [anonymisiert] - zu 1/2 -

#### Begünstigende Rechte

Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

#### Belastungen Abteilung II

- Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Verbot der Errichtung von Kasernen, Fabriken und Krankenhäusern für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 282 Flurstück 4; gemäß Bewilligung vom 11.01.1911
- Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit als Einfahrtsnutzungsrecht "des oben genannten Grundstücks" zugunsten der jeweiligen Miteigentümer des belasteten Grundstücks; gemäß Bewilligung vom 16.01.1954
- Lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 16.03.2023

#### Anmerkungen zu den Rechten und Belastungen

Die Bewilligungstexte lagen allesamt nicht vor. Das begünstigte Grundstück aus der lfd. Nr. 1 ist in der aktuellen Liegenschaftskarte nicht mehr verzeichnet, es dürfte im Zeitverlauf in weitere Flurstücke aufgegangen sein. Das Einfahrtsnutzungsrecht lfd. Nr. 2 bezieht sich auf ein hier nicht definiertes "oben genanntes" Grundstück, dazu scheinen die Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks selbst bzw. die Nutzer der Abstellschuppen begünstigt zu sein.

Im Hinblick auf die abgeschlossene Bebauung wird als Prämisse insgesamt von keinen wertbeeinflussenden Umständen ausgegangen. Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Markt-/Verkehrswert nicht.

#### Baulasten

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis lag nicht vor.

Die Onlineabfrage des Baulastenverzeichnisses ergab, dass keine Baulasten eingetragen sein sollen. Im Nachfolgenden werden als Prämisse keine wertrelevanten Rechte und Belastungen angenommen.

## 2.2 Standort

### Makrolage

Mit etwa 765.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Sie bildet den Mittelpunkt der ca. 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Durch zahlreiche niedergelassene Banken, den Sitz der Europäischen Zentralbank und angesiedelte Beratungsunternehmen hat sich die Stadt zu einem der führenden Finanz- und Dienstleistungszentren Europas entwickelt. Weitere Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Werbung und Medien. Darüber hinaus ist Frankfurt auch als Industriestandort sowie als internationale Messe- und Handelsstadt bekannt.

Die zentrale Lage und Europas drittgrößter Flughafen sichern die Anbindung an nationale und internationale Märkte. Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze entfällt auf den Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote wird im Mai 2023 für Frankfurt mit 5,8% etwas über dem landes- und bundesweiten Mittelwert von 5,1% bzw. 5,5% ausgewiesen. Die Kaufkraft der Bevölkerung ist 2022 mit einer Kennziffer von 110,5 angegeben. Die Zahl der Einwohner steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an; für 2040 werden fast 840.000 Einwohner prognostiziert.

### Mikrolage

Das Grundstück liegt im Frankfurter Stadtteil Dornbusch in einem Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt (Hauptwache) beträgt ca. 3 km.

Der Stadtteil umfasst rund 18.500 Einwohner und befindet sich im Norden Frankfurts. Nordöstlich grenzt direkt der Stadtteil Eckenheim an. Dornbusch ist zum einen durch Nachkriegsbebauungen, zum anderen auch durch Gründerzeitvillen geprägt. Bekannt ist der Stadtteil durch die Bertramswiese und den Hessischen Rundfunk, wobei der Hessische Rundfunk knapp im benachbarten Stadtteil Nordend-West liegt.

Die Eckenheimer Landstraße führt als Haupterschließungsstraße von der Eschenheimer Anlage nach Norden zum Stadtteil Eckenheim. Das Grundstück befindet sich im nördlichen Abschnitt zwischen der Adickesallee und dem Marbachweg in Ecklage zur Kaiser-Sigmund-Straße. Es liegt damit an der Schnittstelle der Stadtteile Dornbusch, Eckenheim und Nordend-West. Direkt gegenüber befindet sich der Hauptfriedhof. Die Eckenheimer Landstraße ist 4-spurig ausgebaut und nimmt mittig eine oberirdisch geführte U-Bahntrasse auf.

Die umliegende Bebauung besteht aus Geschosswohnungsbauten der 1950er / 1960er Jahre, zum Teil werden die Erdgeschosse auch durch einfache Läden genutzt. Rückwärtig schließt um die Kaiser-Sigmund-Straße höherwertige Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an.

Erste Einkaufsgelegenheiten befinden sich in rund 500 m Entfernung an der Adickesallee sowie in etwa 800 m am Marbachweg. Die sonstige Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen als gut zu bezeichnen. Freizeitmöglichkeiten bestehen im Sinai-Park und den umliegenden Sportanlagen der Bertramswiese.

### Verkehrsanbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe des Grundstücks gelegene U-Bahnhaltestelle Hauptfriedhof gegeben. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt knapp 10 Minuten.

Das überregionale Straßennetz ist über die Anschlussstelle Frankfurt-Friedberger Landstraße der Bundesautobahn A 661 (Oberursel - Egelsbach) mit Verbindung zur A 3 (Köln - Frankfurt - Passau) bzw. über die Anschlussstelle Frankfurt-Miquelallee der A 66 (Frankfurt - Wiesbaden) mit Verbindung zur A 5 (Kassel - Frankfurt - Darmstadt) zügig erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt etwa 20 km entfernt.

### Immissionen

Das Grundstück ist durch den Straßenverkehr belastet. Sonst bestehen durchschnittliche und die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

### Wertung

Zusammenfassend ist der Standort aufgrund der Haupterschließungsstraße als mittlere Wohnlage mit guter Infrastruktur einzustufen.

## **2.3 Weitere Grundstücksangaben**

### **Bebauungsplan**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 28.01.1967 in Kraft getretenen Bebauungsplans NW 41b Nr. 1 - Bertramswiese. Die Nutzungsart ist als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen und die bauliche Ausnutzung mit GRZ 0,4 festgesetzt. Baulinien sind definiert.

### **Erhaltungssatzungen / Umlegungsgebiet**

Laut Onlineabfrage vom 30.05.2023 befindet sich das Grundstück in keinem Umlegungsgebiet, auch soll keine Erhaltungssatzung bestehen.

### **Denkmalschutz**

Die Onlineabfrage vom 30.05.2023 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal erfasst ist.

### **Erschließung**

Das Grundstück ist voll erschlossen.

### **Altlastenkataster / Kontaminierungen**

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor.

Es wird als Prämisse von einem altlastenfreien bzw. nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

### **Zuschnitt / Gestaltung**

Das Eckgrundstück ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Straßenfront zur Eckenheimer Landstraße beträgt ca. 41 m, zur Kaiser-Sigmund-Straße ca. 18 m. Die Geländeoberfläche ist weitgehend eben.

### 3. Bauliche Anlagen

#### 3.1 Gebäude

##### **Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)**

Das Grundstück ist im Stil des ehemaligen sozialen Wohnungsbaus mit einem V-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus zuzüglich nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Es ist in 3 Hauseingängen mit jeweils eigenen Erschließungskernen unterteilt. Die baulichen Anlagen sind für Abstell- und Technikflächen I-geschossig unterkellert. Hergestellt sind laut Teilungserklärung insgesamt 28 Wohnungen und 7 gewerblich genutzte Einheiten, die als Ladengeschäfte und auch gastronomisch genutzt werden.

Die Zufahrt zum Hof erfolgt über die Kaiser-Sigmund-Straße, im Hof sind Fahrradstellplätze sowie ehemalige Garagen, die als Abstellschuppen zu Lagerzwecken genutzt werden, geschaffen.

##### **Haus 285**

Die Erschließung erfolgt von der Eckenheimer Landstraße aus. Das Treppenhaus liegt rückwärtig und verbindet die Ebenen. Die Wohnungen sind westlich zum Innenhof bzw. östlich zur Eckenheimer Landstraße ausgerichtet. Das 1. UG nimmt neben den Nutzerabstellräumen auch den Heizungsraum für die WEG auf.

##### **Wohnung Nr. 25**

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss. Sie ist als 2-Zimmerwohnung mit Tageslichtbad, Küche, Diele und Balkon konzipiert. Die beiden Zimmer und der Balkon sind zur Eckenheimer Landstraße hin ausgerichtet. <sup>1</sup>

Der Kellerraum Nr. K 33 im UG ist zugeordnet.

#### 3.2 Konstruktion und Ausstattung

##### **Bauweise**

Konstruktion	Massivbauweise
Decken	Stahlbetondecken angenommen
Dach	Satteldach mit Pfannendeckung
Fassade	Putzfassade, gestrichen
Treppenhaus	LM-Eingangselement, Boden aus Kunststein, Wände verputzt und gestrichen, Stahlgeländer mit Stahlhandlauf, einfache Wohnungseingangstüren in Holzzargen, LM-Fenster aus den 2000er Jahren

##### **Wohnung**

Böden	überwiegend Laminatbelag
Decke	Deckenbeläge entfernt
Wände	Wandbeläge entfernt
Türen	lackierte Holztüren aus dem Baujahr
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
Rollläden	Holzrollläden aus dem Baujahr
Beheizung	Rippenheizkörper aus dem Baujahr, weitgehend ungestrichen
Küche	Küchenanschlüsse vorhanden
Sanitär	Badewanne, Stand-WC, Handwaschbecken
Elektro	Unterverteilung aus dem Baujahr
Balkon	Stahlbrüstung mit Glaselement, Kunststeinboden

##### **Haustechnik**

Heizung	laut Angabe gasbetriebene Zentralheizung
Warmwasser	Durchlauferhitzer
Elektro	älteren Datums, Klingel- und Gegensprechanlage

##### **Sonstiges**

Freiflächen	Wege und Zufahrt mit geschottert, Fahrradbügel aus Stahl
Keller	Abstellflächen Abtrennung aus Holz

### 3.3 Baulicher Zustand

Die baulichen Anlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden einfachen, aber gepflegten Zustand. Absehbar dürften energetische Maßnahmen anstehen.

Zustand und Ausstattung der Wohnung hingegen sind überaltert. Mit Ausnahme der Modernisierung des Balkons und der Verlegung eines Laminatbodens wurden in den letzten Jahrzehnten keine nennenswerten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt; im Gegenteil, in den meisten Wohnräumen wurden die Wand- und Deckenbeläge und in der Küche auch der Bodenbelag entfernt. Leitungen sind auf Putz verlegt, Sanitär- und Elektroinstallationsanlagen sind überaltert. Absehbar stehen eine grundlegende Modernisierung / der Neuausbau der Wohnung an.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungsmaßnahmen.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

### 3.4 Nachhaltigkeit

Der Energieausweis lag nicht vor, der Energiebedarf ist nicht bekannt. Im Hinblick auf das Baujahr und die Bauweise dürfte von einem erhöhten Energiebedarf auszugehen sein.

### 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

<b>Baujahr</b>	<b>1953</b>
<b>Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80 Jahre</b>
<b>Fiktives Baujahr</b>	<b>1988</b>
<b>Wirtschaftliche Restnutzungsdauer</b>	<b>45 Jahre</b>

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand wird auf Basis der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die Bemessung des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche Restnutzungsdauer angesetzt. Das fiktive Baujahr ergibt sich durch Rückrechnung.

### 3.6 Wohnfläche

Die Wohnfläche ist der Teilungserklärung vom 31.08.1992 mit 47,76 m<sup>2</sup> genannt. Der Teilungserklärung lag ein Grundrissplan bei, in dem die Flächen auch raumweise eingetragen sind. Allerdings war beim Grundbuchamt auch auf intensive Rückfrage hin keine maßstäbliche Kopie des Grundrissplans erhältlich, so dass die Wohnfläche nicht auf Plausibilität hin geprüft werden konnte. Als Prämisse wird daher vorausgesetzt, dass die in der Teilungserklärung genannte Wohnfläche korrekt ist.

### Wohnfläche

Raum 1	ca.	14,35 m <sup>2</sup>
Raum 2	ca.	15,32 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	6,60 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca.	3,44 m <sup>2</sup>
Diele	ca.	6,49 m <sup>2</sup>
Zwischensumme	ca.	46,20 m <sup>2</sup>
Balkon zu 50%	ca.	1,56 m <sup>2</sup>
Summe	ca.	47,76 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche (gerundet)</b>	<b>ca.</b>	<b>48,00 m<sup>2</sup></b>

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

### 3.7 SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung. Tageslichtbad und separate Küche. Wohnung im 3. Obergeschoss mit Balkon.
Weaknesses (Schwächen)	Es bestehen Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr. Kein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück. Der einfache Baustil der 1950er Jahre ist wenig beliebt.
Opportunities (Chancen)	Die grundlegende Modernisierung bietet die Möglichkeit zur zeitgemäßen, individuellen Ausstattung. Entsprechend der Objektart ist die Wohnung zur Eigennutzung oder auch zur Kapitalanlage geeignet.
Threats (Risiken)	Allgemeine Risiken bei einer Modernisierung. Sonst keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

## 4. Wertermittlung

### 4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 1.700 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen - Ein- und Zweifamilienhäuser ausgewiesen. Ein Maß der baulichen Nutzung ist nicht angegeben. Die Richtwertzone erstreckt sich von der Eckenheimer Landstraße entlang der Kaiser-Sigmund-Straße.

Im Hinblick auf die abweichende Nutzungsart (Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungsbau) kann der Bodenrichtwert nicht herangezogen werden. Die unmittelbar südlich angrenzende Bodenrichtwertzone um die Malapertstraße bezieht sich auf Wohnbauflächen - Mehrfamilienhäuser. Dort beträgt der Bodenrichtwert 1.800 € bei GFZ 1,0. Die Vergleichbarkeit ist gut gegeben.

Ausgehend von einem für das Baujahr und die Bauweise für das Gesamtgebäude mit ca. 0,8 geschätzten üblichen Ausbaufaktor (Verhältnis BGF zur Wohnfläche) entspricht der umgerechnete Bodenrichtwert einem Anteil von etwa 2.250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Hinblick auf die ältere Bausubstanz, die das Mietniveau deutlich reduziert und zur Anpassung an die konjunkturelle Weiterentwicklung seit dem 01.01.2022 erfolgt ein Abschlag von etwa 20%, so dass nachfolgend 1.800 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden.

Bodenwertanteil	48 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 1.800 €/m <sup>2</sup>	86.400 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>-1.400 €</u>
<b>Bodenwert</b>		<b>85.000 €</b>

### Plausibilitätskontrolle

Der Bodenwert entspricht marktadäquat einem Anteil von rd. **44,74%** am Ertragswert (Ziffer 4.2).

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden.

Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor.

Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

## 4.2 Ertragswert

### Vermietungssituation

Die Wohnung wird vom Eigentümer lfd. Nr. 3a selbst genutzt.

### Marktmiete

In Dornbusch sind Wohnungen ab etwa monatlich 10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhältlich. Moderne Einheiten erzielen Mieten um 19 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Neubauten, für Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung und in den neueren Liegenschaften werden auch darüber liegende Mieten vereinbart.

Die IHK weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2022 / 2023 für Dornbusch die durchschnittlichen Wohnungsmieten zwischen 8,50 €/m<sup>2</sup> und 18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einem Schwerpunkt um 13 €/m<sup>2</sup> aus.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Frankfurt 2022 geht unter Beachtung von Zu- und Abschlägen für die Wohnung von gut 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Der Mietspiegel basiert auf in den letzten 6 Jahren vor Erstellung neu abgeschlossenen oder veränderten Mieten und gibt eher einen Durchschnittswert im Bestand an.

Recherchen ergaben aktuell Angebotsmieten für vergleichbare Wohnungen zwischen 10 €/m<sup>2</sup> und 20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Mietansatz

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist ein nicht vermieteter Zustand anzunehmen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Marktmiete und unter Beachtung eines durchschnittlichen Zustands.

Im Hinblick auf die Lage, die Wohnungsgröße, die Beschaffenheit und Ausstattung werden monatlich 14 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt. Die Marktmiete ergibt sich daraus mit monatlich 672 € bzw. jährlich 8.064 €.

### Bewirtschaftungskosten

Die kalkulatorischen Verwaltungskosten werden für die Eigentumswohnung mit 330 € jährlich angesetzt. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf den Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen.

Das Mietausfallwagnis für temporäre Leerstände und Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgungen wird im Hinblick auf die Lage und die Objektart mit 2% eingeschätzt. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten für die Erneuerung einzelner Bauteile und die Unterhaltung infolge Abnutzung und Alterung werden entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung mit 12 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche bemessen.

### Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz

Im Zuge der um das 4-fache gestiegenen Finanzierungszinsen ist in 2022 der Umsatz am Investmentmarkt deutlich eingebrochen. Der Markt befindet sich seit Mitte 2022 in einer Orientierungsphase, die noch anhält. Insbesondere Liegenschaften in den sehr einfachen bis mittleren Wohnlagen sind von Nachfragerückgängen betroffen. Hintergrund ist, dass in diesen Lagen meist ein höherer Finanzierungsbedarf besteht als in den hochpreisigen Lagen, wo Käufer regelmäßig mehr Eigenkapital einbringen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main wurde in 2022 ein Umsatz von 5,1 Mrd. € (-32% zum Vorjahr) erreicht, wovon etwa 1,6 Mrd. € auf den Verkauf von 3.194 Eigentumswohnungen entfielen.

Für Eigentumswohnungen in mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen des Stadtgebiets, ohne zentrale Lagen, der Baualtersklasse 1950 - 1977 wurde im Immobilienmarktbericht 2023 (Daten aus 2022) aus 76 Fällen der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in einer Bandbreite von -1,6% bis 4,3% bei einem Mittelwert von 1,1% angegeben. Die Zinssätze wurden jeweils auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 sowie der Miete nach Mietspiegel +1 €/m<sup>2</sup> und bei 70 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ermittelt, ohne Sondertypen wie Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen. Die Vergleichbarkeit ist damit nur bedingt gegeben.

Für 2022 hat der Gutachterausschuss den Kapitalwert bei Eigentumswohnungen in der zutreffenden Baualter-klasse mit durchschnittlich 4.690 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche festgestellt, über das gesamte Stadtgebiet hinweg, nach 4.650 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr. Nach Grundbuchbezirken gesehen sind in Ginnheim / Dornbusch / Eschersheim / Eckenheim / Preungesheim bei Eigentumswohnungen Baujahr 1950 - 1977 bei 85 Fällen 4.420 €/m<sup>2</sup> analysiert worden. Dabei entfallen 34 Käufe auf das 1. Halbjahr 2022 bei dem der analysierte Mittelwert 5.120 €/m<sup>2</sup> betrug, im 2. Halbjahr ist dieser bei 56 ausgewerteten Fällen auf 4.330 €/m<sup>2</sup> gesunken.

Zur weiteren Verifizierung des Marktes wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Die Kaufpreise sind in Ziffer 4.3 dargestellt und analysiert.

Auf Basis der genannten Marktdaten und der herangezogenen Vergleichspreise wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,1% bemessen. Berücksichtigt sind dabei die Lage, der Objektzustand und insbesondere die angesetzte Miete. In Verbindung mit den weiteren Bewertungsparametern führt der Liegenschaftszinssatz zu einer angemessenen Bruttorendite von etwa 4,25%.

### Marktmiete

Wohnfläche 48 m<sup>2</sup> x 14,00 €/m<sup>2</sup> 8.064 €

**Jahresrohertrag 8.064 €**

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	4,09% aus Marktmiete	330 €
Betriebskosten	0,00% aus Marktmiete	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% aus Marktmiete	161 €
Instandhaltung Wohnfläche	7,14% aus Marktmiete: 48 m <sup>2</sup> x 12,00 €/m <sup>2</sup>	576 €
Bewirtschaftungskosten	13,23% aus Marktmiete	<u>1.067 €</u>

**Jahresreinertrag 6.997 €**

davon entfällt auf die Wertanteile

- des Bodens bei	3,10% Liegenschaftszinssatz	2.635 €
- des Gebäudes	Gebäudeabschreibung enthalten	4.362 €

### Wertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen	bei obigem Liegenschaftszinssatz 45 Jahre Restnutzungsdauer 24,09 Barwertfaktor nach ImmoWertV Gebäudewertanteil x Barwertfaktor	105.081 €
-----------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

Bodenwert 85.000 €

Zu-/Abschlag zur Rundung -81 €

**Ertragswert 190.000 €**

### Plausibilitätskontrolle:

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete

einem Ertragsfaktor vom	<b>23,56</b> -fachen der Marktmiete
einer Bruttorendite von	<b>4,24%</b> (Marktmiete x 100 / Ertragswert)
einer Nettorendite von	<b>3,95%</b> (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertragswert +7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon 6,0% Grunderwerbsteuer Hessen)

einem Gebädefaktor von **3.958 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche

Der Bodenwert beträgt **44,74%** Anteil am Ertragswert

### 4.3. Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde nach Kauffällen ab Mai 2022 bis heute, nach Lage (Eckenheim / angrenzende Stadtteile), Gebäudetyp (Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser), Baujahr (1940 - 1970), Anzahl der Eigentümer (<50) und Wohnfläche (etwa 35 m<sup>2</sup> bis 65 m<sup>2</sup>). Es ergaben sich lediglich 10 Vergleichspreise, von denen 9 Stück verwendet werden konnten. Erstverkäufe wurden ausgenommen.

Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage	Gebäude- typ	Anzahl Eigent.*	Wohn- fläche	Ausstat- tung	Teilmarkt	Ge- schoss	ver- mietet	Gebäude- faktor	Vergleichswert
1	Mai 22	1954	Nordend-West	Mehrfamilienhaus	34	48 m <sup>2</sup>	mittel	Weiterverk.	EG	nein	4.688 €/m <sup>2</sup>	225.000 €
2	Jul 22	1955	Dornbusch	Mehrfamilienhaus	7	67 m <sup>2</sup>	einfach	Weiterverk.	EG	ja	3.209 €/m <sup>2</sup>	215.000 €
3	Jul 22	1955	Dornbusch	Mehrfamilienhaus	7	57 m <sup>2</sup>	k.A.	Weiterverk.	1. OG	ja	2.632 €/m <sup>2</sup>	150.000 €
4	Jul 22	1954	Dornbusch	Mehrfamilienhaus	38	57 m <sup>2</sup>	einfach	Weiterverk.	EG	ja	5.561 €/m <sup>2</sup>	317.000 €
5	Sep 22	1954	Eckenheim	Mehrfamilienhaus	8	54 m <sup>2</sup>	einfach	Weiterverk.	3. OG	nein	4.981 €/m <sup>2</sup>	269.000 €
6	Okt 22	1956	Nordend-West	Mehrfamilienhaus	12	55 m <sup>2</sup>	k.A.	Weiterverk.	4. OG	nein	7.727 €/m <sup>2</sup>	425.000 €
7	Dez 22	1958	Preungesheim	Mehrfamilienhaus	30	59 m <sup>2</sup>	einfach	Weiterverk.	1. OG	nein	4.237 €/m <sup>2</sup>	250.000 €
8	Mrz 23	1958	Preungesheim	Mehrfamilienhaus	30	53 m <sup>2</sup>	mittel	Weiterverk.	2. OG	ja	3.519 €/m <sup>2</sup>	186.500 €
9	Mai 23	1954	Dornbusch	Mehrfamilienhaus	8	63 m <sup>2</sup>	k.A.	Weiterverk.	1. OG	nein	5.452 €/m <sup>2</sup>	343.500 €
<b>Mittelwerte, einfach, ungewichtet</b>						<b>57 m<sup>2</sup></b>					<b>4.667 €/m<sup>2</sup></b>	<b>264.556 €</b>
<b>Mittelwert, gewichtet</b>											<b>4.641 €/m<sup>2</sup></b>	

\*Anzahl der Eigentume im Gebäude gemäß Gutachterausschuss, nicht Größe der WEG

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage, Gebäudetyp, Baujahr und Wohnfläche sehr gut mit der zu bewertenden Wohnung überein. Sie können allesamt herangezogen werden. Die Wohnungen wurden alle ohne PKW-Stellplatz veräußert, in zwei Fällen wurde Inventar herausgerechnet. Die Vergleichspreise bewegen sich in einer Bandbreite zwischen **2.632 €/m<sup>2</sup>** und **7.727 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**; der Median beträgt **4.688 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**. Die Transaktionen wurden weiter analysiert.

Die Preisbildung erfolgte im Segment des Weiterverkaufs. Bei etwa der Hälfte der ausgewerteten Transaktionen wurden die Wohnungen leerstehend veräußert.

Zunächst wurde nur nach dem Stadtteil Dornbusch gefiltert. Bei den Kauffällen 2, 3, 4 und 9 wurden im Mittel **4.214 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erzielt. Bei einer Eingrenzung auf das nähere Umfeld ohne Beachtung der Stadtteilgrenzen ergibt sich aus den Vergleichsfällen 1, 2 und 3 der Mittelwert mit **3.509 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erreicht.

Bei den Kauffällen 1, 2 und 4 handelt es sich um Erdgeschosswohnungen, die einen etwas reduzierteren, wenn auch anderen Interessentenkreis haben. Ohne diese drei wurden im Mittel **4.346 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** vereinbart.

Bezogen auf die Wohnungsgröße stimmen die Wohnungen der Kauffälle 1 und 5 sehr gut mit der zu bewertenden Einheit überein. Erzielt wurden im Mittel **4.758 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Auch auf den Zeitpunkt der Transaktionen wurde geachtet. Wie in Ziffer 4.2 beschrieben ist die Datenlage aktuell dünn. Im letzten halben Jahr wurden daher nur 3 Verkäufe festgestellt, im Durchschnitt wurden hier **4.403 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** vereinbart.

Die Immobilienbörse der IHK gibt in ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022 / 2023 für Eigentumswohnungen im Teilmarkt Dornbusch die Gebädefaktoren mit **3.000 €/m<sup>2</sup>** bis **7.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** an, bei einem Schwerpunkt von **7.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

Durch die gegebene Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Objektart und Wohnfläche sowie unter Beachtung der in Ziffer 4.2 beschriebenen Situation am Immobilienmarkt kann der Vergleichswert aus den obigen Daten unter Beachtung eines durchschnittlichen Zustands direkt abgeleitet werden.

<b>Vergleichswert</b>	<b>48 m<sup>2</sup> x 3.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>187.200 €</b>
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>-2.200 €</u>
<b>Vergleichswert</b>		<b>185.000 €</b>

## 5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist vorrangig aus dem Vergleichswert abzuleiten. Entsprechend Ziffer 4.3 werden daher angesetzt:

185.000 €

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des Vergleichswerts und bestätigt diesen entsprechend.

Für die Kosten für die absehbar anstehende grundlegende Modernisierung / den Neuausbau der Wohnung erfolgt kein Abschlag, da der Zustand in den Ansätzen berücksichtigt ist, ein Erwerber die Gelegenheit zur eigenen Gestaltung hat und in Teilen der Rückbau entfällt. Jedoch zeigt sich am Markt, dass Erwerber zunächst zögern, so dass zur Anpassung an einen durchschnittlichen Zustand ein pauschaler Abschlag erfolgt.

Abschlag Zustand

-5.000 €

Zu-/Abschlag zur Rundung

0 €

**Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen**

**180.000 €**

(in Worten: **eins-acht-null-null-null-null** Euro)

### Plausibilitätskontrollen:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht einem Gebädefaktor von **3.750 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche

## 6. Besondere Bemerkungen

### Verwalter nach § 26 WEG

[anonymisiert]

### Zubehör

Nicht festgestellt.

### Baugenehmigung

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. geduldet wird, respektive ohne weitere Kosten die genehmigungsfähig ist.

### Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld und Rücklagen

Laut E-Mail des Verwalters nach WEG vom 02.06.2023 beträgt das Hausgeld monatlich 234 €, davon 177 € Wohn-geld und 57 € als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2022 ist vom Ver-walter mit 84.071 € zuzüglich 8.000 € Liquiditätsrücklage angegeben. Der Wirtschaftsplan wurde nicht überlassen.

### Haftung

Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

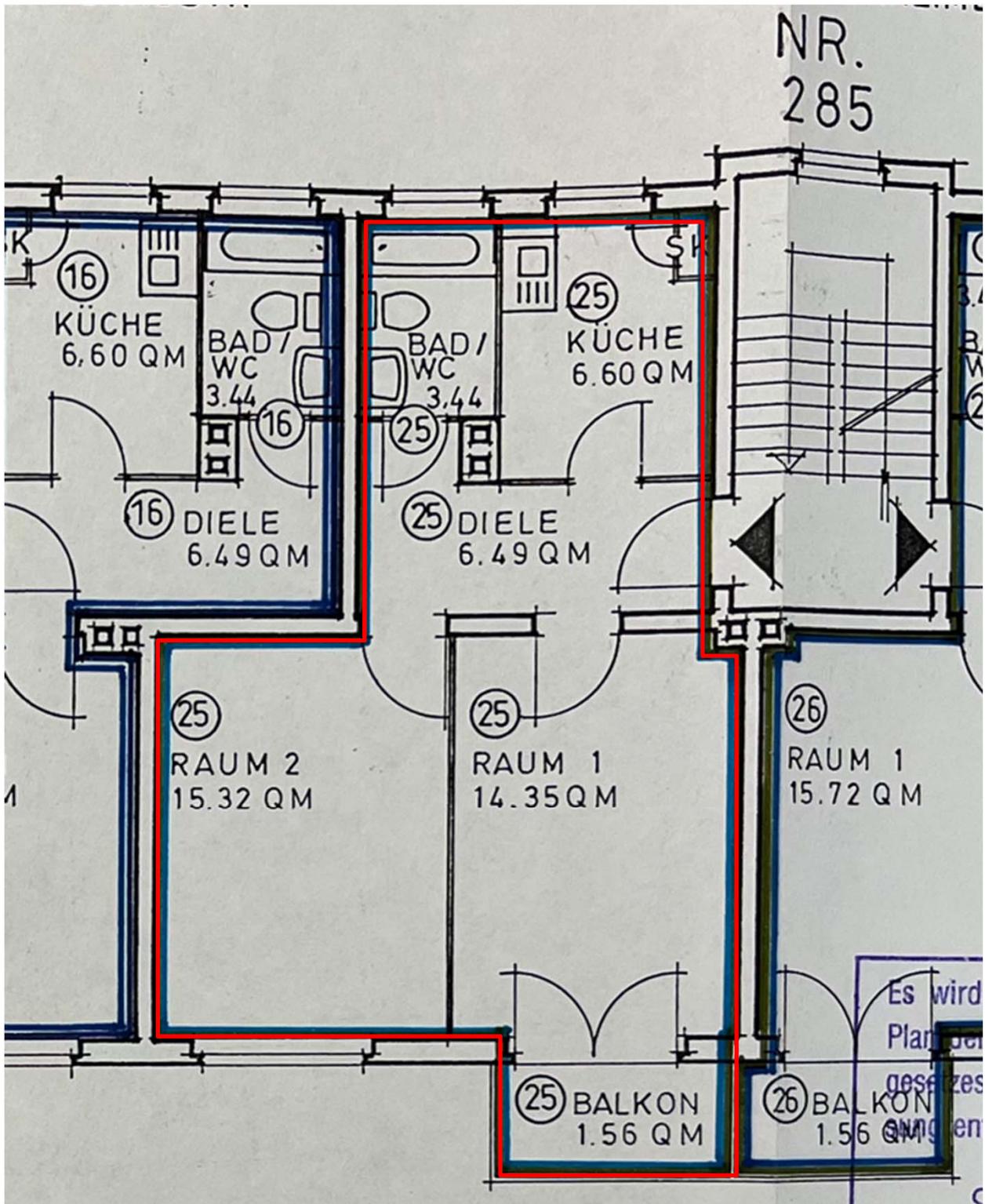
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

Frankfurt am Main, 07.08.2023

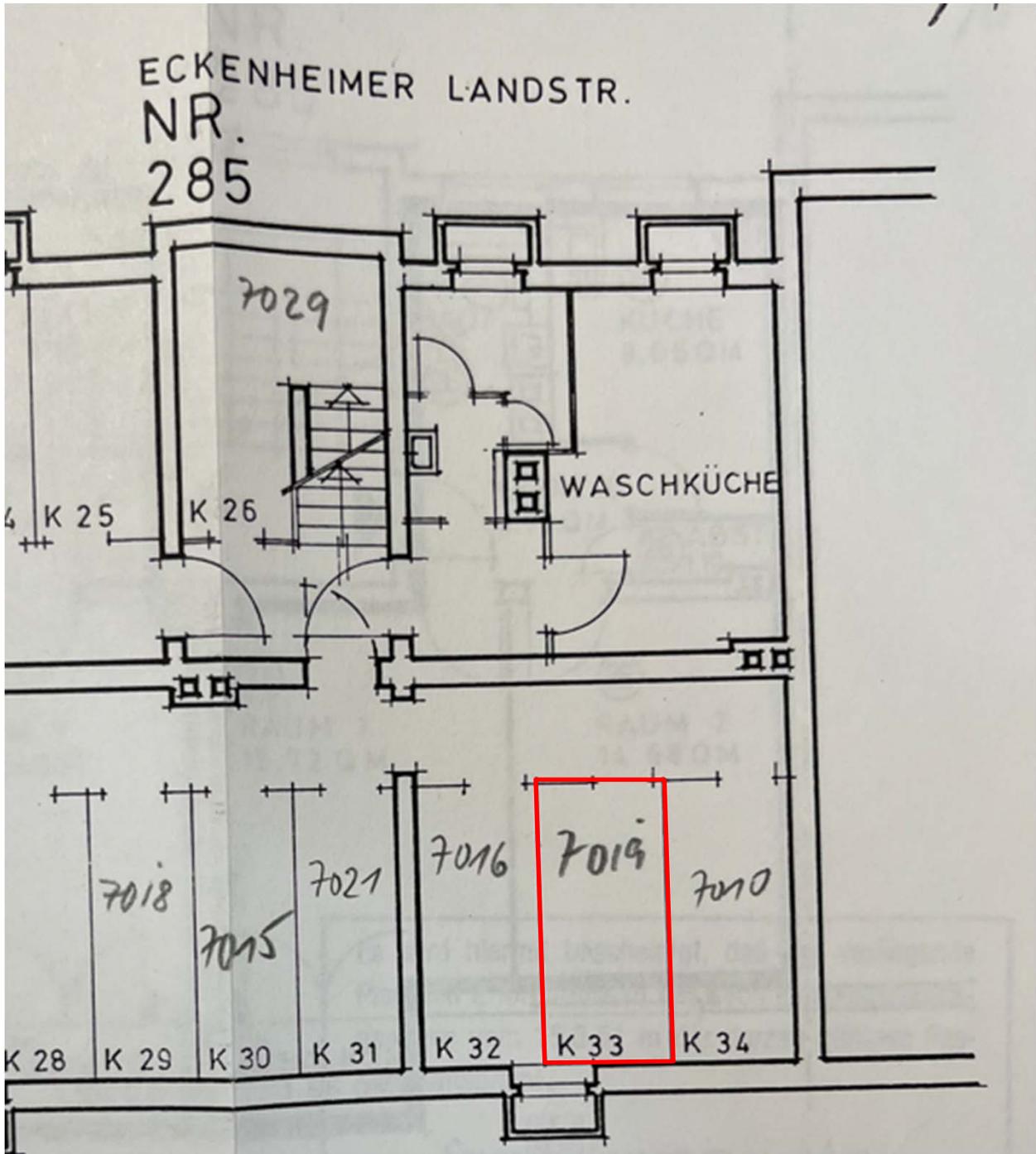


ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

### Grundrisspläne



3. OG Wohnung Nr. 25



UG Kellerraum K 33

## Fotodokumentation



Eckenheimer Landstraße 283 - 285



Zugang Eckenheimer Landstraße 285



Gebäuderückseite



3. OG Zugang Wohnung



Hauseingang



Treppenhaus



KG



Kellerraum Nr. 33