

**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. 854  
im 4.OG - links und  
TG - Stellplatz - Nr. 55**

Straße und Hausnummer: **Homburger Hohl 18**

Ort: **60437 Frankfurt am Main - Bonames**



---

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,  
842 K 9/24, Zwangsversteigerungssache betr. den im Wohnungsgrundbuch von  
Bonames Bl. 1912 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Miteigentumsanteil

---

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

---

Wertermittlungsstichtag: 26.04.2024 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 26.04.2024

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 275.000,-

**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:

	<b>Seite</b>
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2+3
4. Grundstücksbeschreibung	4
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	5-8
6. Wertermittlung	9-16
7. Besondere Bemerkungen	17
<u>Anlagen:</u>	
1. Brutto-Grundfläche, Grund- und wertrelevante Geschossflächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Bewilligungsschreiben zum Trafo- und Stellplatzrecht	
4. Baulastenblatt	
5. Energieausweis	
6. Straßenkartenausschnitt	
7. Flurkartenausschnitt	
8. Aufteilungspläne	
9. Kaufnachweis TG-Stellplatz-Nr. 55	
10. Fotos	

## 2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragschreiben vom 04.04.2024 nebst Anlagen;
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten;
- Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung;
- Baulastauskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

## 3. Grundbuchdaten:

### **Wohnungseigentümer:**

\*\*\*

### **Wohnungsgrundbuch von Bonames (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)**

<b>Blatt 1912</b>	<b>Gemarkung 49 (Vermessungsbezirk)</b>	<b>Flur 3</b>
<b>Flurstücke</b>	<b>Wirtschaftsart u. Lage</b>	<b>Größe</b>
38/5	- Hof- und Gebäudefläche, Homburger Landstraße 689 / 691 -	609 m <sup>2</sup>
37/6	- Hof- und Gebäudefläche, Homburger Landstraße 693 - 695 und Homburger Hohl 6 - 18 -	4.862 m <sup>2</sup>
110,23/10.000	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 854 bezeichneten, im 4.OG links des Hauses VIII liegenden Wohnung, gemäß Bewilligung vom 11.12.1972.	
<b>Grundstücksgröße, insgesamt =</b>		<u><u>5.471 m<sup>2</sup></u></u>

### **Eintragungen in Abt. II:**

- Lfd. Nr. 1: Recht zur Unterhaltung einer Umspannanlage nebst den erforderlichen Kabeln zur Stromversorgung für die Stadt Frankfurt am Main (Stadtwerke). Es besteht eine Aufwuchs- und Bebauungsbeschränkung. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden, gemäß Bewilligung vom 11.12.1972 (vgl. Anl. 3);
- lfd. Nr. 2: Recht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen, sowie das Befahren zu diesem Zweck, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks (Schwertmannstraße 7), Flur 3, Flurstück 35/5, eingetragen in Bl. 1767 im Grundbuch von Bezirk 49, lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses, gemäß Bewilligung vom 11.12.1972, eingetragen in Bl. 1693 (vgl. Anl. 3.1);
- lfd. Nrn. 3 - 7: sind gelöscht;
- lfd. Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Frankfurt am Main Abt. 842, 842 K 9/24) vom 08.03.2024.

### **Anmerkungen:**

- Die Grunddienstbarkeiten in Abt. II werden als nicht den Verkehrswert beeinflussend angesehen.
- Der TG - Stellplatz ist nicht dinglich gesichert, das heißt, ohne Grundbucheintrag. Laut Teilungserklärung werde der Stellplatz durch Veräußerung übertragen (vgl. Anl. 9).

## **4. Beschreibung des Grundstücks:**

### **4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):**

Das Grundstück liegt im nördlichen Gebiet der Stadt Frankfurt am Main, im Stadtteil „Bonames“, im Carré „Homburger Hohl, Homburger Landstraße, Schwertmannstraße“, in allgemein mittlerer verkehrsgünstiger Wohnlage. Von der Wohnung besteht Fernsicht. Die Bahnstation „Bonames“ liegt ca. 30 m nördlich vom Grundstück. In der Umgebung befinden sich vornehmlich Mehrfamilien-Wohnhäuser zu 2 - 5 Vollgeschossen in Garten- bzw. Hofgrundstücken.

Die Bahnstation und die nächste Omnibushaltestelle liegen wenige Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten.

Kindergärten und Grundschule in Bonames vorhanden, weiterführende Schulen in benachbarten Stadtteilen.

Spaziergehmöglichkeiten am unweit entfernten Bebauungsrand gelegen, auf Feldwegen und entlang der „Nidda“.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 770.000;

Arbeitslosenquote: ca. 6,5 %;

Kaufkraftindex: ca. 110,2 (rd. 10 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2045: + 9,5 %.

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

Ein Flurkartenausschnitt im Maßstab 1:1.000 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Eckgrundstück ist trapezartig geschnitten und durch die Straße „Homburger Hohl“ in 2 Teile unterteilt. Im Südosten grenzt das Grundstück mit insgesamt ca. 60 m an die „Homburger Landstraße“, im Osten mit insgesamt ca. 170 m an die Straße „Homburger Hohl“. Im Norden grenzt das Grundstück mit ca. 25 m an die „Schwertmannstraße“.

Im Mittel ist das Grundstück ca. 47 m breit und ca. 115 m lang. Höhenlage des Grundstücks zu den angrenzenden Straßen normal. Das Grundstück fällt leicht nach Süden.

Angrenzende Straßen sind jeweils mit beidseitigen Bürgersteigen und Parkplatzmöglichkeiten 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 141c Nr. 1 „Bonames“ vom 21.06.1977.

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

WA = Allgemeines Wohngebiet;

III-V = 3 bis 5 Vollgeschosse;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl).

Im Baulastenverzeichnis besteht nach schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 13.05.2024 nur eine Baulast für das Flurstück 37/6, nicht für das Flurstück 38/5 (vgl. Anl. 4).

Die Baulast-Nr. BL-212-268-2 besagt, dass im Haus Homburger Hohl 8 eine Arztpraxis in Wohnraum umzunutzen sei nach Praxisaufgabe. Die Baulast wird als nicht den Verkehrswert beeinflussend angesehen (vgl. Anl. 4.1).

## 5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

### 5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigefügter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
a) Mehrfamilien-Wohnhaus Homburger Hohl 18	292 m <sup>2</sup>	1973
b) Tiefgarage	- m <sup>2</sup>	1973

### 5.2 Einteilung des Gebäudes:

#### a) Beidseits angebautes Mehrfamilien-Wohnhaus Homburger Hohl 18, bestehend aus:

KG: Haushaltskeller, Fahrradraum, Technikräume, Wasch- und Trockenraum, Flure;

Hier: genutzter Kellerraum der ETW;

EG: Hauseingang; 4 Wohnungen;

1.-3.OG: je 4 Wohnungen;

4.OG: 4 Wohnungen;

Hier: ETW - Nr. 854 zu Wohn- und Esszimmer mit seitlichem Fernsehraum, Schlafzimmer, Arbeitsraum (½ Zimmer, da weniger als 10 m<sup>2</sup>), Küche, Bad/WC, Gäste-WC, Diele, Flur, Balkon;

5.OG: Penthouse;

darüber Flachdächer und Aufzugsüberfahrten.

#### b) Mehrseitig angebaute Tiefgarage, bestehend aus:

TG: 68 Tiefgaragen - Stellplätze;

Hier: TG - Stellplatz - Nr. 55;

darüber Innenhof und Pkw - Außenstellplätze.

## 5.3 Bauliche Beschaffenheit:

### 5.3.1 Konstruktion / Fassade:

Fundamente:	zu a + b) Stahlbeton, Einzel- und Streifenfundamente;
Ansichtsflächen:	zu a) Rauputzflächen, Zementputzsockel, Alufensterbänke; zu b) Sichtbetonflächen;
Verkleidung:	zu a) bereichsweise Kunstschiefer;
Decke über Keller und übrige Geschossdecken:	zu a) Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
Umfassungswände:	zu a) Mauerwerkswände (d = 30 cm); zu b) Stahlbetonwände;
Zwischenwände:	zu a) Mauerwerkswände, tragende Wände (d = 24 cm), leichte Trennwände (d = 10 cm); zu b) Mauerwerkswände, Kalksandsteine;
Dachstuhl:	zu a + b) Flachdach, Stahlbetondecke;
Dacheindeckung:	zu a) Flachdachabdichtung auf Wärmedämmung; zu b) Stahlbetondecke, Flachdachabdichtung, Hofbefestigung.

### **5.3.2 Innere Ausstattung:**

Geschosstreppe:	zu a)	Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinplattenbelag, Stabstahl-Brüstungsgeländer;
Fußböden in Wohnräumen:	zu a)	Parkett, Teppichboden;
Fußböden im Keller:	zu a)	Zementestrich, zum Teil Fliesenboden;
Fußböden in Küche und Badezimmer:	zu a)	Fliesenbodenbeläge, Kunststoffbodenbelag (Küche);
Fenster:	zu a)	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 1994), Natursteinfensterbänke, Glasbausteine am Treppenhaus;
Innentüren:	zu a)	naturfurnierte Holztüren in Stahlzargen, zum Teil mit Glasausschnitten;
Außentür/Hauseingang:	zu a) zu b)	Alu-/Glaskonstruktion mit integrierter Briefkastenanlage; Alu-Rollgittertor mit elektromechanischem Antrieb, Stahltüren;
Rollläden:	zu a)	Kunststoff-Rollläden an den Zimmern vorhanden;
Küche:	zu a)	Anschlüsse für Wasser / Abwasser / Elektroherd;
Bad/WC:	zu a)	eingebaute Badewanne, Doppelwaschbecken, Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Waschmaschinen-Standplatz, Erstausrüstung;
Gäste-WC:	zu a)	Flachspül-Stand-WC mit Auf-Putz-Spülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasser-Armatur, Erstausrüstung;
Wandbekleidung:	zu a)	Raufasertapeten;
Platten im Badezimmer:	zu a)	Wände ringsum raumhoch gefliest;
Platten in der Küche:	zu a)	Fliesenspiegel;
Elektro:	zu a) zu b)	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude; einfache Grundausstattung;
Heizung:	zu a)	Zentralheizung mit Ölfeuerung (Baujahr ca. 2002), Radiatoren- bzw. Platten-Heizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Heizung.

### **5.3.3 Sonstige Einrichtungen:**

- zu a) Aufzugsanlage (Baujahr 1972, Umbau 2010, 600 kg, 8 Personen);
- zu a) offener Kamin im Wohnzimmer;
- zu a) Balkonanlage mit Spaltplattenbelag;
- zu a) Vordach am Hauseingang;
- zu b) Außentreppen;
- zu b) Rampenanlage.

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegender Nassraum mit Anschluss an Entlüftungsschacht (Gäste-WC).

### **5.3.4 Außenanlagen:**

Hausanschlüsse:	Wasser, Abwasser, elektrischer Strom, Gas, Multimedia;
Straßeneinfriedung:	offene Hofzufahrten, Betonkantensteine, Hecke;
Grenzeinfriedung:	Stahlmattenzäune;
Hof- und Wegebefestigungen:	Waschbetonplatten, Asphalt;
Sonstiges:	Begrünung, Kiesstreifen am Haus.

### **5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):**

Die Wohnanlage ist ca. 56 Jahre alt und befindet sich in allgemein leicht renovierungsbedürftigem Zustand. Nach Angabe der WE-Verwaltung betrage die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) derzeit rd. € 365.000,-.

Die WEG plane eine Sanierung des Gemeinschaftseigentums. Die Kosten werden auf ca. € 6,0 Mio. (Fenster, Außentüren, Dämmung Fassaden, Heizung, Leitungen, Balkone) geschätzt. Für die Sanierung seien Sonderumlagen zur Finanzierung geplant, erklärte die WE-Verwaltung.

Die Maßnahmen seien jedoch noch nicht beschlossen.

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)</b>	<b>Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)</b>
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	13.000,-	6.500,-
- Sanierung/Erneuerung von Bodenbelägen	10.000,-	5.000,-
- Erneuerung von Bad/WC und Gäste-WC	25.000,-	12.500,-
- Erneuerung von Heizkörpern	10.000,-	5.000,-
- Teilerneuerung der Elektroinstallation	10.000,-	5.000,-
- Sanierung Gemeinschaftseigentum, anteilig (Dämmung Kellerdecke, WDVS an den Fassaden, Erneuerung von Fenstern und Außentüren, Sanierung der Dächer, Erneuerung der Hauseingangstüren, der Gas-Brennwert-Heizung, hydraulischer Abgleich, Elektroarbeiten, Balkonsanierung)	60.000,-	35.000,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	2.500,-	2.500,-
Zwischensumme	130.500,-	71.500,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	13.050,-	7.150,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	143.550,-	78.650,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (143.550,- ./ 78.650,-) = € 64.900,-	

#### **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. Großzügig geschnittenes Wohn- und Esszimmer mit offen damit verbundenem Fernsehraum. Das Wohn- und Esszimmer und der Arbeitsraum sowie der Balkon sind nach Südwesten gelegen.

Fernsicht vom Balkon auf die „Skyline“ von Frankfurt am Main und bis auf den Taunus.

Das Schlafzimmer ist nach Nordwesten Richtung Bahnstation gelegen.

Tageslichtbad. Tageslichtküche. Das Gäste-WC ist innenliegend.

Allgemein solide Bauweise (Mauerwerkswände, Stahlbeton-Tiefgarage, Stahlbetondecken, Stahlbetontreppe, Stahlbeton-Flachdach).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, schwimmender Estrich, Wärmedämmung im Dach, ca. 30 cm dickes Außenmauerwerk).

Ein Energieausweis mit mittleren Verbrauchswerten ist beigelegt (vgl. Anl. 5).

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)	- ETW-Nr. 854 -	93,29 m <sup>2</sup>
Nutzflächen (DIN 283/62)	- Kellerraum -	3,87 m <sup>2</sup>
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,4
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,9
Anzahl vorhandener Pkw – Stellplätze	- TG-Stellplatz-Nr. 55 -	1 Stk.

## **6. Wertermittlung:**

### **6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:**

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

Als weiterer Anhaltswert zur Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert ermittelt.

### **6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:**

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Bonames und Umgebung zu Preisen zwischen € 3.400,-/m<sup>2</sup> bis € 5.500,-/m<sup>2</sup>, bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 4.250,-/m<sup>2</sup> (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise im Allgemeinen noch leicht heruntergehandelt.

### **6.3 Bodenwert:**

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Richtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 1.200,-/m<sup>2</sup> an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine WGFZ von 1,0 an, 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, umgerechnet auf die vorhandene WGFZ (1,9) mittels der Umrechnungskoeffizienten für Geschossflächenzahlen des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit:

$$€ 1.200,-/m^2 \times 1,499/1,000 = € 1.799,-/m^2$$

#### Zuschlag für:

- die Fernsicht und die Süd-/West-Hauptausrichtung der Wohnung, geschätzter Marktzuschlag hierfür:

$$10,0 \% \text{ aus } € 1.799,-/m^2 = + € 180,-/m^2$$

$$\text{Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert} = \underline{\underline{€ 1.979,-/m^2}}$$

Bebautes Grundstück

$$5.471 \text{ m}^2 \text{ netto fertig erschlossen zu } € 1.979,-/m^2 = \underline{\underline{€ 10.827.100,-}}$$

110,23/10.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 854

$$= \underline{\underline{€ 119.350,-}}$$

## **6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:**

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

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

Modernisierungspunkte: **2** (kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung)

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

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1973**

Tatsächliches Alter: **51 Jahre** (2024 ./ 1973)

Relatives Alter: 51 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **73 % > 55 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): 
$$RND = 1,0767 \times \frac{51^2}{70} - 2,2757 \times 51 + 1,3878 \times 70 = \mathbf{21 \text{ Jahre}}$$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 21 Jahre (RND) = **49 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2024 ./ 49 Jahre (fiktives Alter) = **1975**

## **6.5 Ermittlung des Ertragswertes:**

### **6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:**

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

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2023/2024 der IHK Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 11,-/m<sup>2</sup>/Mon. bis € 13,-/m<sup>2</sup>/Mon., im Mittel um € 12,-/m<sup>2</sup>/Mon. für vergleichbare Wohnungen und € 75,-/TG-Stellplatz/Monat.

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

**Die Wohnung ist laut vorgelegtem Mietvertrag seit 01.10.2002 an \*\*\* vermietet.**

**Der Mieter/Nutzer des TG-Stellplatzes konnte nicht ausfindig gemacht werden.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohn- fläche m <sup>2</sup>	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m <sup>2</sup>	€	pro m <sup>2</sup>	€
<b><u>a) ETW-Nr. 854 im 4.OG:</u></b>	1975	93,29	8,58	800,-	12,06	1.125,-
<b><u>b) TG-Stellplatz- Nr. 55:</u></b>	1975	-	-	-	psch	75,-
Gesamt:		93,29	-	800,-	-	1.200,-

marktübliche Jahresnettomiete  
(im Normalzustand) =

€ 14.100,-

#### **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), Gemeinschaftsantenne, 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“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 119,2 (2020 = 100)

* Verwaltung			
1 ETW zu psch	=	€	427,-
1 TG-Stellplatz zu psch	= +	€	46,-
* Instandhaltung und Rücklagen			
9,8 % aus € 14.400,-	= +	€	1.411,-
(d.s. rd. € 13,95/m <sup>2</sup> Wohnfl./Jahr + € 105,-/TG-Stellplatz/Jahr)			
* Nicht umlegbare sonstige Kosten			
0,5 % aus € 14.400,-	= +	€	72,-
* Mietausfallwagnis			
2,0 % aus € 14.400,-	= +	€	288,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	=	€	<u>2.244,-</u>

(Das sind 15,6 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

## **6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:**

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2024 für Eigentumswohnungen mit Baujahr 1950 - 1977 einen durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % an, bezogen auf das 2. Halbjahr 2023.

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

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit	=	1,3 %
<u>Marktanpassung für:</u>		
- die zentrale Lage in Bonames, die Fernsicht und die Süd-/West-Hauptausrichtung,		
geschätzte Marktanpassung hierfür, psch	= -	<u>0,8 %</u>
Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	=	<u>0,5 %</u>

#### 6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	14.400,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>2.244,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	12.156,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung € 119.350,- x 0,5 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>597,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	11.559,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 21 Jahren und 0,5 % Liegenschaftszins beträgt: 19,89			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 19,89 x € 11.559,-	=	€	229.900,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	<u>119.350,-</u>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	349.250,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	<u>64.900,-</u>
Ertragswert	=	€	<u><u>284.350,-</u></u>

## **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 2024 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

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

<b>Datum Kauf</b>	<b>Adresse</b>	<b>Lage</b>	<b>Ge- schoss</b>	<b>ver- mietet</b>	<b>Wohnfl. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Bau- jahr (fiktiv)</b>	<b>Aus- stattung</b>	<b>Anzahl WE pro Gebäude</b>
02/2022	Friedrich-Stampfer-Str.	mittel	2.OG	nein	60	1959	mittel	12
04/2022	Homburger Landstraße	mittel	1.OG	nein	75	1973	mittel	10
05/2022	Homburger Landstraße	mittel	3.OG	nein	112	1973	mittel	8
07/2022	Homburger Landstraße	mittel	EG	nein	83	1973	mittel	9
09/2022	Homburger Landstraße	mittel	3.OG	nein	82	1973	mittel	7
03/2023	Harheimer Weg	mittel	1.OG	nein	59	1968	mittel	6
08/2023	Homburger Landstraße	mittel	1.OG	nein	112	1973	mittel	8
12/2023	Homburger Landstraße	mittel	1.OG	nein	59	1973	mittel	9
11/2023	Homburger Landstraße	mittel	1.OG	nein	74	1973	mittel	6
03/2024	Homburger Landstraße	mittel	1.OG	nein	74	1973	mittel	6

<b>Kaufpreis (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>UK- Lage</b>	<b>UK- Ge- schoss</b>	<b>UK ver- mietet</b>	<b>UK- Wohnfl.</b>	<b>UK-Bau- jahr</b>	<b>UK-Aus- stattung</b>	<b>UK-An- zahl WE pro Geb.</b>	<b>UK-Preis- veränderung seit Kauf</b>	<b>Vergleichs- preis (€ / m<sup>2</sup>)</b>
5.000,-	-	1,04	-	0,94	-	-	0,98	0,91	4.359,-
2.947,-	-	1,06	-	0,97	-	-	0,98	0,91	2.702,-
2.875,-	-	1,02	-	1,02	-	-	0,96	0,91	2.613,-
4.241,-	-	1,08	-	0,98	-	-	0,97	0,91	3.962,-
3.427,-	-	1,02	-	0,98	-	-	0,95	0,91	2.961,-
3.509,-	-	1,06	-	0,94	-	-	0,94	0,97	3.188,-
1.840,-	-	1,06	-	1,02	-	-	0,96	0,99	1.891,-
2.763,-	-	1,06	-	0,94	-	-	0,97	-	2.670,-
2.068,-	-	1,06	-	0,96	-	-	0,94	-	1.978,-
4.379,-	-	1,06	-	0,96	-	-	0,94	-	4.189,-
Mittelwert									3.051,-

Der durchschnittliche Kaufpreis für einen TG-Stellplatz in der Wohnanlage ist in der Kaufpreissammlung mit € 18.000,-/Stellplatz angegeben.

<u>Zusammenstellung:</u>		
93,29 m <sup>2</sup> Wohnfläche x € 3.051,-/m <sup>2</sup>	=	€ 284.650,-
+ 1 TG-Stellplatz x € 20.000,-/Stellplatz	= +	€ 20.000,-
		<hr/>
Vorläufiger Vergleichswert	=	€ 304.650,-
 <u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>		
<u>Abschläge für:</u>		
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€ 64.900,-
- den unterdurchschnittlichen schmalen Stellplatz von ca. 2,40 m Breite, weshalb der Stellplatz mehr für schmalere Fahrzeuge geeignet wäre, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch	= -	€ 2.000,-
 <u>Zuschlag für:</u>		
- die Fernsicht von der Wohnung, die zentrale Ecklage und die S/W-Hauptausrichtung der Wohnung, geschätzter Marktzuschlag hierfür, gesamt: 20,0 % aus € 284.650,-	= +	€ 56.950,-
		<hr/>
Vergleichswert	=	€ 294.700,-
		<hr/> <hr/>

## **6.7 Verkehrswert:**

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung mit Tiefgaragen-Stellplatz.

Objekte dieser Art werden von Personen zur Eigennutzung, vereinzelt 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 = € 294.700,-

### **Abschläge, wegen**

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

1,8 % aus € 294.700,- = - € 5.300,-

- den Umstand, dass die Wohnung seit 22 Jahren von dem Mieter bewohnt sei und ggf. nicht ganz einfach zu kündigen wäre, geschätzter Marktabschlag hierfür, psch = - € 15.000,-

-

---

Summe = € 274.400,-

Aufrundung = + € 600,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag = € 275.000,-

**(in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend EURO)**

Dies entspricht der 19,1-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 14.400,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 93,29 m<sup>2</sup> sind das € 2.948,-/m<sup>2</sup>.

### **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, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 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 Grundbuches:**

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 02.06.2024

Der Sachverständige:



Anlage 1 zum Gutachten ETW-Nr. 854, Homburger Hohl 18,  
60437 Frankfurt am Main - Bonames

---

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

Grundflächen:

Haus 18	11,5 x 23,5	=	270 m <sup>2</sup>
	+ 4 x 5,5	=	22 m <sup>2</sup>
Haus 16	12 x 20	=	240 m <sup>2</sup>
Haus 12 - 14	12 x 40	=	480 m <sup>2</sup>
Haus 8 + 10	12 x 30	=	360 m <sup>2</sup>
Haus 6	12 x 11,5	=	138 m <sup>2</sup>
Haus 695	12 x 14	=	168 m <sup>2</sup>
Haus 693	12 x 20	=	240 m <sup>2</sup>
Haus 689 + 691	12 x 16,5	=	198 m <sup>2</sup>
	+ 12 x 8,5	=	102 m <sup>2</sup>
Anbau	10,5 x 14 x 0,5	=	74 m <sup>2</sup>
	+ 17 x 7	=	119 m <sup>2</sup>
			<hr/>
			2.411 m <sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = 2.411 / 5.471 = \underline{\underline{0,4}}$$

$$\text{WGFZ} = (292 \times 5,75 + 240 \times 4 + 480 \times 3 + 360 \times 5 + 306 \times 6 + 240 \times 5 + 300 \times 4,75 + 193 \times 1) : 5.471 = \underline{\underline{1,9}}$$

**Anlage 2 zum Gutachten ETW-Nr. 854, Homburger Hohl 18,  
60437 Frankfurt am Main - Bonames**

---

**1. Wohn- und Nutzflächenermittlung:**

Nachstehend werden die Wohn- und Nutzflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 13.05.2024 ermittelt.

**1.1 ETW-Nr. 854:**

Wohnzimmer	(3,35 + 3,89) x 0,5 x 5,45	=	19,73	m <sup>2</sup>
	+ 0,34 x 2,22	=	0,75	m <sup>2</sup>
	./. 0,32 x 1,54	=	-	0,49
	./. 0,45 x 0,99	=	-	0,45
	+ 0,16 x 2,36	=	0,38	m <sup>2</sup>
Esszimmer	2,69 x 3,99	=	10,73	m <sup>2</sup>
Fernsehraum	2,47 x 3,27	=	8,08	m <sup>2</sup>
	+ 0,16 x 1,21	=	0,19	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,47 x 4,73	=	16,41	m <sup>2</sup>
	+ 0,15 x 1,84	=	0,28	m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	2,88 x 2,99	=	8,61	m <sup>2</sup>
	+ 0,17 x 1,22	=	0,21	m <sup>2</sup>
Küche	1,61 x 2,48	=	3,99	m <sup>2</sup>
	+ 1,52 x 1,76	=	2,68	m <sup>2</sup>
Bad/WC	1,98 x 2,97	=	5,88	m <sup>2</sup>
	./. 0,33 x 0,39	=	-	0,13
Gäste-WC	1,00 x 1,56	=	1,56	m <sup>2</sup>
Diele	1,37 x 3,34	=	4,58	m <sup>2</sup>
	+ 1,20 x 1,51	=	1,81	m <sup>2</sup>
	+ 0,40 x 1,38	=	0,55	m <sup>2</sup>
Flur	1,59 x 2,00	=	3,18	m <sup>2</sup>
	+ 0,28 x 0,91	=	0,25	m <sup>2</sup>
	+ 1,11 x 1,36	=	1,51	m <sup>2</sup>
Balkon	1,40 x 4,28 x ½	=	3,00	m <sup>2</sup>
			<u>93,29</u>	<u>m<sup>2</sup></u>

**1.2 Nutzfläche genutzter Kellerraum:**

Keller	1,85 x 2,09	=	<u>3,87</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
--------	-------------	---	-------------	----------------------

**1.3 Nutzfläche TG-Stellplatz-Nr. 55:**

TG-Stellplatz	2,40 x 4,94	=	<u>11,86</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
---------------	-------------	---	--------------	----------------------

ETW-Nr. 854 im 4.OG und TG-Stellplatz-Nr. 55,  
Homburger Hohl 18, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 001 26.04.2024 15:44:35



Bild 002 26.04.2024 10:27:41

ETW-Nr. 854 im 4.OG und TG-Stellplatz-Nr. 55,  
Homburger Hohl 18, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 003 26.04.2024 10:27:56



Bild 004 26.04.2024 15:44:52

ETW-Nr. 854 im 4.OG und TG-Stellplatz-Nr. 55,  
Homburger Hohl 18, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 005 26.04.2024 15:45:40



Bild 006 26.04.2024 15:31:45

ETW-Nr. 854 im 4.OG und TG-Stellplatz-Nr. 55,  
Homburger Hohl 18, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 007 26.04.2024 14:33:16



Bild 008 26.04.2024 14:33:24

ETW-Nr. 854 im 4.OG und TG-Stellplatz-Nr. 55,  
Homburger Hohl 18, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 009 26.04.2024 14:33:36

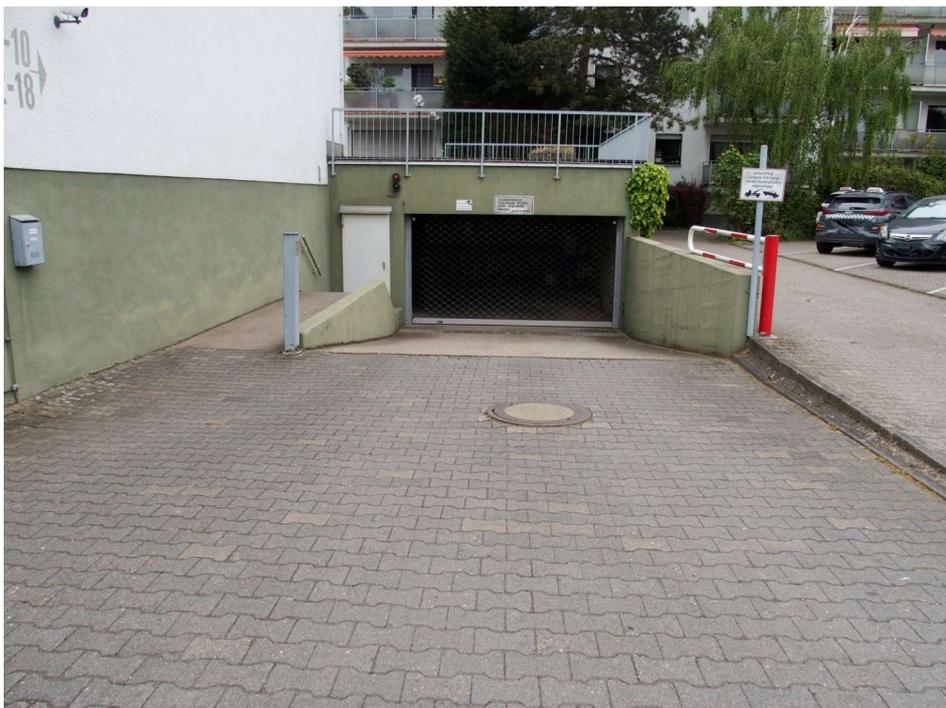


Bild 010 26.04.2024 10:30:04

ETW-Nr. 854 im 4.OG und TG-Stellplatz-Nr. 55,  
Homburger Hohl 18, 60437 Frankfurt am Main - Bonames



Bild 011 26.04.2024 15:43:15

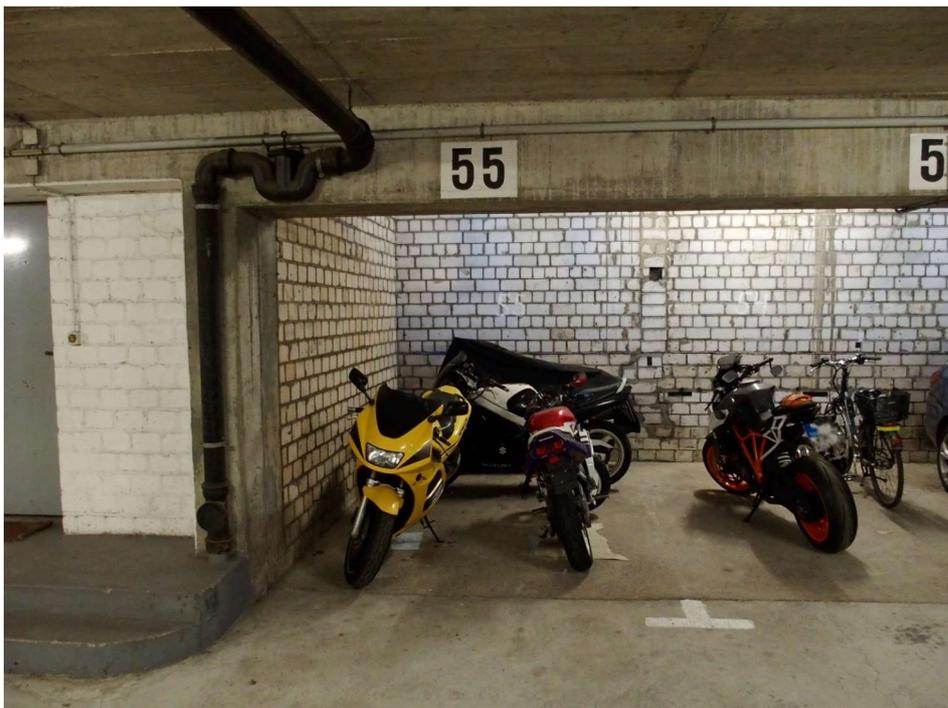


Bild 012 26.04.2024 15:39:38