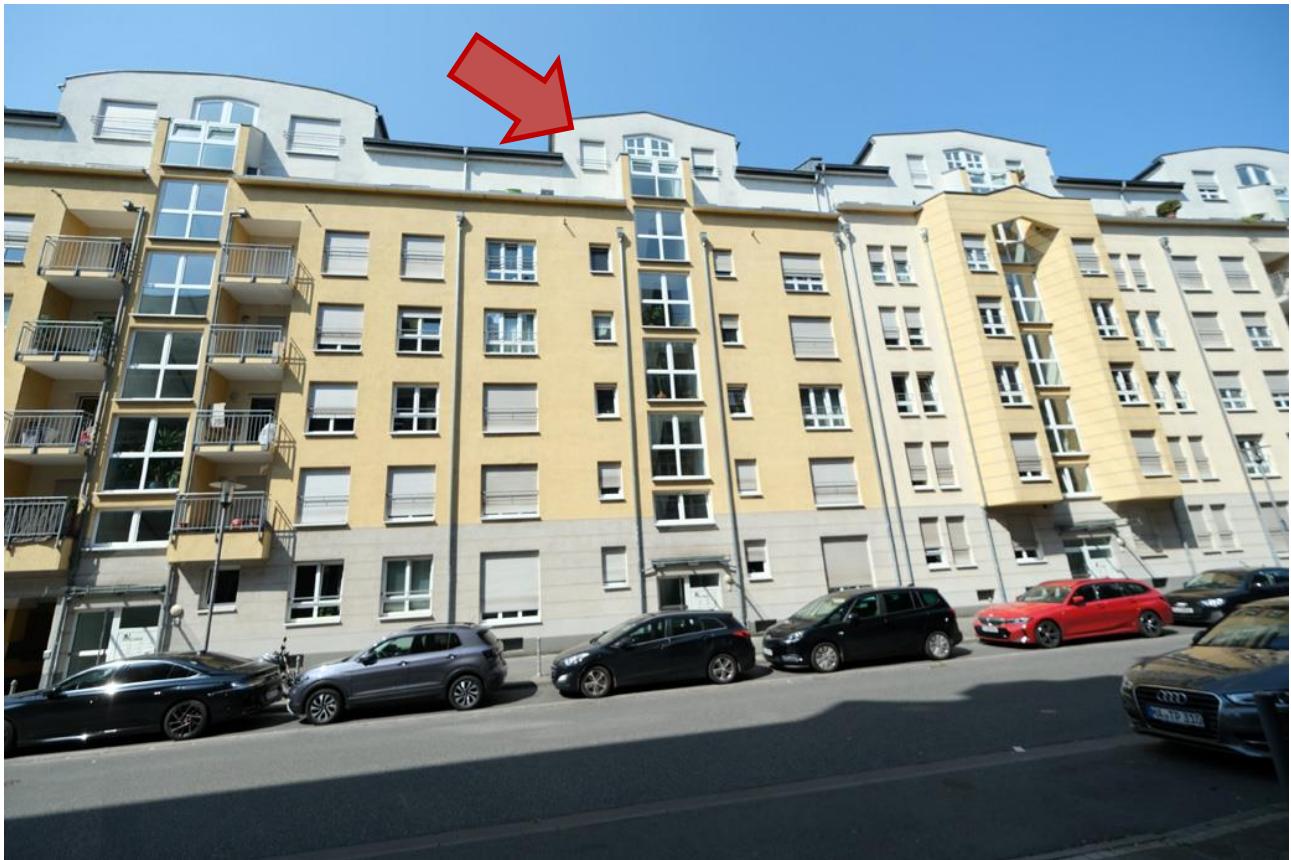


GUTACHTEN 25-09-04 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 163 bezeichneten Eigentumswohnung im Dachgeschoss und Tiefgaragenstellplatz Nr. 234 der Liegenschaft Zum Gipelhof 8 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.



Ostfassade Zum Gipelhof 8. Die zu bewertende Wohnung liegt im Dachgeschoss.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **842 K 9/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 607774
Fax 49. (0) 69.60 607775
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

SWIFT-BIC: HELADEF1822
7

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel.....	7
1.5 Datenschutz.....	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren.....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug.....	11
2.7 Teilungserklärung	16
2.8 Baulasten.....	17
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie.....	18
2.10 Bodenbeschaffenheit	18
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	18
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	18
2.13 Energieausweis.....	19
2.14 Brandschutz.....	19
2.15 Liegenschaftskennwerte	20
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	21
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	21
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	21
3.3 Umstände des Einzelfalls.....	21
3.4 Vergleichswertverfahren	21
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	21
4 WERTERMITTLUNG	22
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)	22
4.2 Vergleichswertverfahren	23
4.3 Teileigentum Tiefgaragenstellplatz NR. 234.....	31
5 MARKTWERTABLEITUNG	34

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	36
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild.....	37
Anlage III	Fotodokumentation	38
Anlage IV	Planunterlagen.....	42
Anlage V	Energieausweis.....	44
Anlage VI	Wirtschaftspläne 2025.....	49

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder						
Lage	<p>Die Wohnungseigentümergemeinschaft setzt sich zusammen aus den Liegenschaften:</p> <p>Zum Brommenhof 1,3, Zum Laurenburger Hof 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, Zum Gipelhof 2, 4, 6, 8, 10</p> <p>Das Sondereigentum befindet sich „Zum Gipelhof 8“ in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.</p>						
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan	<p><u>Sondereigentum Nr. 163</u> 2-Zimmer Wohnung, mit offener Wohnküche, Badezimmer, Diele und einer Dachterrasse im Dachgeschoss zzgl. Kellerabstellraum Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden. <u>Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 234</u></p>						
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.						
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.						
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 2: [anonymisiert]						
Mietstatus zum Ortstermin	Nicht bekannt.						
Hausverwaltung	[anonymisiert]						
Wohngeld gemäß jew. Wirtschaftspläne 2024	<p>291,00 € / Monat für die Eigentumswohnung Nr. 163 Geplant: 317 €/Monat ab 2025 nach Auskunft der HV (noch nicht beschlossen)</p> <p>20,00 € / Monat für das Teileigentum am Stellplatz Nr. 234</p>						
Instandhaltungsrücklage	Rücklagenanteil beträgt 3.667,87€ nach Auskunft der Hausverwaltung per Mail vom 22.07.2025.						
Ortstermin	<p>12. August 2025 in Anwesenheit von:</p> <table> <tr> <td>Hausmeister</td> <td>[anonymisiert]</td> </tr> <tr> <td>Mitarbeiter des SV:</td> <td>Herr Dipl.-Ing. Schmidt</td> </tr> <tr> <td>Sachverständiger:</td> <td>Erich Finder</td> </tr> </table>	Hausmeister	[anonymisiert]	Mitarbeiter des SV:	Herr Dipl.-Ing. Schmidt	Sachverständiger:	Erich Finder
Hausmeister	[anonymisiert]						
Mitarbeiter des SV:	Herr Dipl.-Ing. Schmidt						
Sachverständiger:	Erich Finder						
Wertermittlungsstichtag	12. August 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.						

Qualitätsstichtag	12. August 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 60/4: 8.269 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 163: 35 / 10.000 TG-Stp. Nr. 234: 1 / 10.000
Baujahr	2004 gemäß Energieausweis, siehe Anlage V.
Wohnfläche	Ca. 51,52 m ² gemäß Unterlagen zur Abgeschlossenheit. Ca. 50,91 m ² gemäß Wirtschaftsplan 2024, siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten. Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.
PKW-Stellplätze	Bewertungsgegenstand ist ebenfalls das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 234.
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Ist augenscheinlich in einem gepflegten Zustand. An der Ostfassade sind leichte Veralgungen erkennbar, zur Westfassade zum Innenhof sind im Dachgeschossbereich am Dachüberstand Stockflecken sichtbar. Das Treppenhaus und die Aufzugsanlage befinden sich in gepflegtem Zustand.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Unbekannter Bautenzustand. Ein Zugang zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden.</p> <p><u>Tiefgarage</u> Augenscheinlich gepflegter Zustand.</p>
Energetischer Bautenzustand	Die Fassaden sind bauliterstypisch mit einem WDVS ausgestattet. Gemäß Energieausweis weist der Wärmeerzeuger das Baujahr 2004 auf. Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes der Eigentumswohnung: ./. 13.000 €
MARKTWERT ETW Nr. 163	rund 310.000 € bis 350.000 €
Grundbuch Blatt 8818	ausgewiesen mit 330.000 €

MARKTWERT TG-Stop. Nr. 234 Grundbuch Blatt 8889	rund 25.000 € bis 35.000 € ausgewiesen mit 30.000 €
--	---

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DiesER WERTERTMITTLUNG

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

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

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

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten

des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

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

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFlV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN ZUR WERTERMITTlung

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Amtsgericht Frankfurt am Main - Grundbuchamt: Aufteilungspläne.
- Hausverwaltung: Teilungserklärung, Energieausweis, Wirtschaftsplan 2025, Protokolle der Eigentümerversammlungen, Stellplatzübersicht, Auskunft zur Instandhaltungsrücklage
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, mittlere Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte, südöstlich der Innenstadt, im Stadtteil Sachsenhausen.	
Verkehrslage/Entfernungen	Bahnhof Mühlberg (fußläufig): Frankfurter Innenstadt (Hauptwache): Frankfurt HBF: A66 Anschluss OF-Kaiserlei: Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 1 km ca. 4 km ca. 4 km ca. 3,5 km ca. 19 km
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.	
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind Pkw-Stellplätze in begrenzter Anzahl vorhanden. Neben dem Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 163 ist ebenfalls der Tiefgaragenstellplatz Nr. 234 Bewertungsgegenstand.	
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Fernwärme sind vorhanden.	
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die West- und Ostseite belichtet. Die Dachterrasse ist nach Westen gerichtet, der Hauseingang befindet sich zur Ostseite.	

Benachbarter, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 776.843 (31.12.2024)
Stadtteil Sachsenhausen(Nord): 32.568 (31.12.2024)

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Vorhandene Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Zulässige Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnanlage liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Zum Gipelhof 8, 60594 Frankfurt am Main
Lagekoordinaten: R: 478632.7 / H: 5550342.4
Ortsbez.: 5
Stadtteil: Sachsenhausen-Nord
Flurstück: Frankfurt Bezirk 33 485, Flur 596, Flurstücknr. 60/4
Bebauungspläne
B691 - rechtsverbindlich 
Weitere Satzungen
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich 
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich 
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich 

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Der Mietstatus von Wohnung und Stellplatz ist nicht bekannt. Ein Mietvertrag wurde dem Unterzeichner des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnisse zum Sondereigentum Nr. 163 und Teileigentum Nr. 234

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis: Seite 4 & 5, sowie auch die Abteilung II der jeweiligen Grundbuchauszüge sind identisch.

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis

Die einzelnen Grunddienstbarkeiten weisen für den Bewertungsgegenstand „Eigentumswohnungen“ keine signifikante Wertrelevanz auf. Zugleich stammen auch Kauffälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 23.03.2001, Nr. 342/2001

Sondereigentum ETW Nr. 163

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Teileigentum TG-Stp. Nr. 234

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Nach Online-Portal der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegt ein Baulasteneintrag vor. Für so große Wohnanlagen ist dies nicht ungewöhnlich, sondern eher üblich. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass diese keine signifikante Wertrelevanz aufweisen für die zu bewertende Wohnung und den zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

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

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

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

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

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

Datum des Ortstermins:

12. August 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Zum Gipelhof =Ostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungs-erklärung	Die Wohnungseigentümergemeinschaft setzt sich zusammen aus den Liegenschaften: Zum Brommenhof 1,3, Zum Laurenburger Hof 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, Zum Gipelhof 2, 4, 6, 8, 10 Das Sondereigentum befindet sich in „Zum Gipelhof 8“ in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.
Fassaden / Balkone	Die Fassade im Erdgeschossbereich und dem Treppenhaus ist als Bossenputzfassade ausgeführt, darüber Putzfassade mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem). Die Fenster sind augenscheinlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Dach	Als Satteldach ausgeführt.
Außenanlagen	Gesamte Wohnanlage in allgemein gepflegtem Zustand.

Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Barrierefreier Zugang ist gegeben. Hauseingang mit Glasvordach ausgeführt. Briefkastenanlage mit Videogegensprechfunktion vorhanden. Treppenhaus mit Aufzug in gepflegtem Zustand. Bodenbelag Natursteinplatten Granit. Vertikale Erschließung mittels zweiläufiger Stahlbetontreppe mit einfachem Stahlgeländer.
Kellergeschoss	Keller kann direkt mit Fahrstuhl erschlossen werden. Wände in Sichtbeton, augenscheinlich keine erhöhte Bauteilfeuchte vorhanden. Fahrradabstellraum und Trockenraum ebenfalls vorhanden.
Tiefgarage	Allgemein gepflegter Zustand. Zufahrt zur Westseite von der Straße „Zum Brommenhof“, die Ausfahrt nach Osten ausgerichtet.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 163	<p><u>Allgemein</u> 2-Zimmer Wohnung, mit offener Wohnküche, Badezimmer, Diele und einer Dachterrasse im Dachgeschoss zzgl. Kellerabstellraum</p> <p>Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.</p>
Teileigentum am TG-Stp Nr. 234	Stellplatz ist mit abschließbarem Tor ausgestattet. Maße ca. 2,5m x 5,04m. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung mit einem Pkw und Lagergut versehen.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

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

Energetischer Bautenzustand

Gemäß vorliegendem Energieausweis wird das Gebäude mit Fernwärme versorgt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Fassade weist bauliterstypisch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auf.

2.14 BRANDSCHUTZ

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

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstückfläche

Flurstück 60/4: 8.269 m²

Miteigentumsanteile

Sondereigentum Wohnung Nr. 163	35 / 10.000
Teileigentum Wohnung Nr. 234	1 / 10.000

2.15.2 Wohnfläche

Die im Grundbuchamt eingesehenen Unterlagen zur Abgeschlossenheit weisen Flächenangaben zu den aufgelisteten Sondereigentümern auf. Die zum Bewertungsobjekt zugewiesene Flächenangabe beträgt 51,52 m² Wohnfläche.

3. Art der Wohnung		
2-Zi.-Wo.:	Nr.163	51,52 qm

Im Wirtschaftsplan 2024 der Eigentumswohnung ist eine Wohnflächenangabe von 50,91m² vorhanden.

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

Ein Zugang zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung mit **rund 51 m²** zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTlung

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 163 bezeichneten Eigentumswohnung im Dachgeschoss zzgl. Kellerabstellraum nach Aufteilungsplan. Weiterer Bewertungsgegenstand ist das Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 234.

3.2 GEpflogenheiten DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum und Teileigentum (PKW-Tiefgaragenstellplätzen) aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

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

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten.

4 WERTERMITTlung

4.1 BESONDERE OBJEKSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.1.1 Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes

Eine Innenbegehung der zu bewertenden Wohnung wurde nicht erwirkt. Die Ausstattung und der Bautenzustand im Innenbereich sind nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 500 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 250 €/m²-WoFl. zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, ca.	Sicherheitsabschlag			ausgewiesen mit rund
	von	-	bis	
	0 €/m ²	-	500 €/m ²	250 €/m ²
51,0 m ²	0 €	-	26.000 €	13.000 €

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes im Innenbereich. Je nach Umfang eventuell notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen.

4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

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

Selektionskriterien:

Gebäudetypus:	Eigentumswohnungen
Lage:	ca. 0,5km um das Bewertungsobjekt Ohne EG oder 1.OG
Wohnfläche:	bis 99 m ²
Zeitraum:	ab 2023

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

Lfd. Nr.	Straße ¹	Wohnflä che	Lage im Geschoss	Baujahr	Miet- status	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt- angepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Zum Laurenburger Hof	83 m ²		2000	unvermietet	4/2023			7.048 €/m ²
2	Zum Brommenhof	77 m ²		2000	unvermietet	4/2023			7.094 €/m ²
3	Walther-von-Cronberg-Platz	52 m ²		2001	unvermietet	8/2023			7.904 €/m ²
4	Zum Gottschalkhof	86 m ²		2012	unvermietet	10/2023			8.953 €/m ²
5	Zum Gipelhof	87 m ²		2003	unvermietet	2/2024			4.885 €/m ²
6	Gerbermühlstraße	97 m ²		2018	unvermietet	3/2024			7.926 €/m ²
7	Zum Laurenburger Hof	61 m ²		1997	vermietet	8/2024			6.164 €/m ²
8	Zum Gipelhof	73 m ²		2003	unvermietet	11/2024			6.781 €/m ²
9	Zum Laurenburger Hof	63 m ²		1997	vermietet	5/2025			7.175 €/m ²
10	Zum Gipelhof	61 m ²		2003	unvermietet	5/2025			6.870 €/m ²
Mittelwert		74 m ²		2003			524.804 €	524.804 €	7.092 €/m ²
Mittelwert bereinigt um Baujahre nach 2010		70 m ²		2001			463.655 €	463.655 €	6.659 €/m ²
Bewertungsobjekt		51 m ²	DG	2004					
Standardabweichung STD									891 €/m ²
Variationskoeffizient VK									0,13
Mittelwert + 2fache STD									8.441 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD									4.878 €/m ²

4.2.2 Marktanpassung

Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main 2024/2025

Sachsenhausen

Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	3.000.000	1.235.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,50	21,00	15,25
Jahresmietfaktor	21***	33***	27***

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2024.

** Keine Daten vorhanden.

*** Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Sachsenhausen

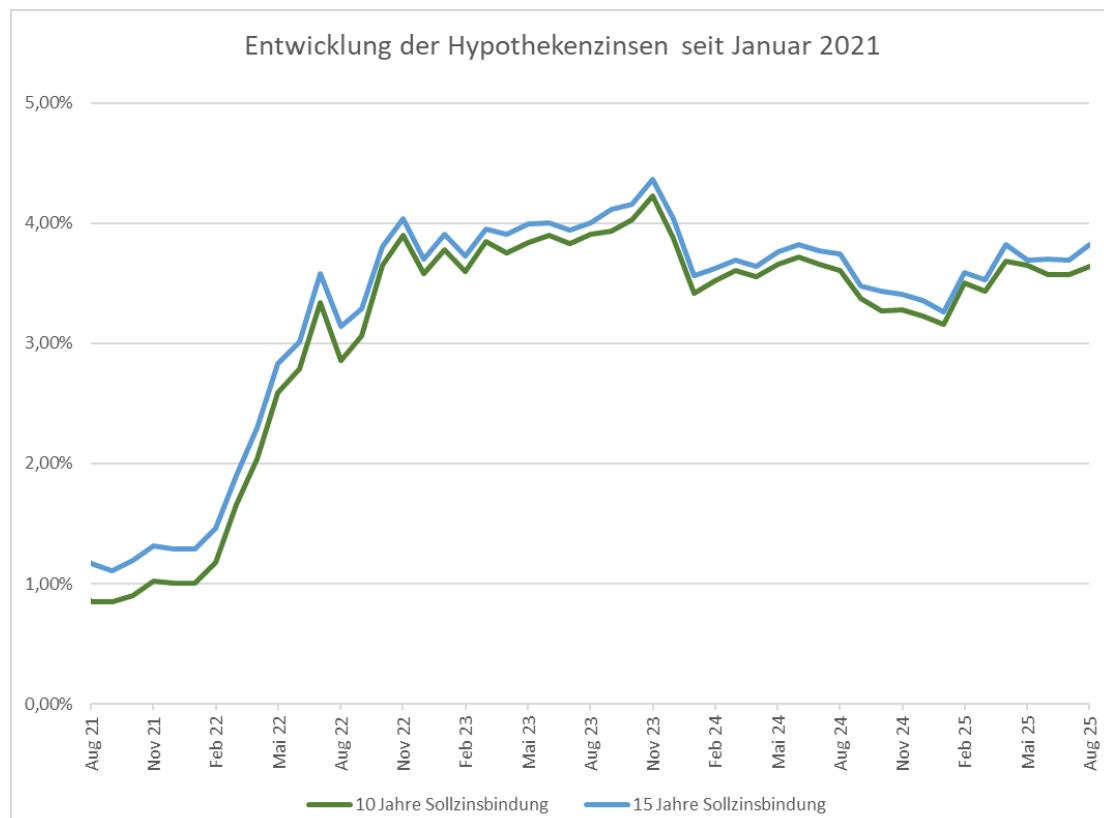
Jahr	Baujahr								Neubauten			
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990					
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²				
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2023	32	5.820	5	6.800	58	4.340	16	4.180	56	7.300		
2024	25	6.620	12	5.290	89	4.440	15	4.570	75	7.630		
									6	11.520		
									11	10.320		

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2025

Preisentwicklung 2023 bis 2024:

+ 4,5% p.a.

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025

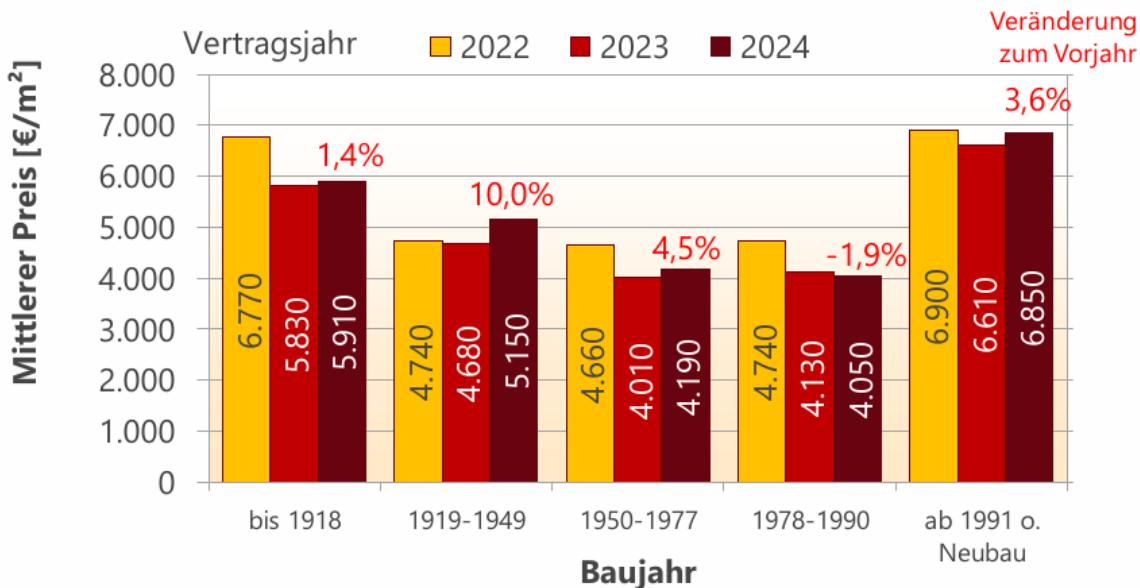
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main

STADT FRANKFURT AM MAIN
STADTVERMESSUNGSAKT

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

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



Wertung

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

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

Unter Berücksichtigung des überwiegend aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von April 2023 bis Januar 2025, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,0%, und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle aus dem Grundbuchbezirk des Bewertungsobjektes mit ähnlichen Baujahren gewählt wurden. Kauffälle mit Baujahr >2010 wurden aus der Selektion bereinigt.

Bautenzustand und Ausstattung

Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Ausstattungsgrad konnte bei den vorhandenen Kauffällen nicht ermittelt werden, dass der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main keinen Ausstattungsgrad/ Standardstufen erfasst.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 70 m² etwas größer im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in €/m²-WoFl. und Wohnungsgröße ist anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle nicht ableitbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

Erfahrungsgemäß korreliert der erzielte Kaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Geschosslage. Qualitätsunterschiede in der Geschosslage weisen in der Regel Hochhäuser oder Objekte in Lagen auf, in denen einzelne Geschosse beispielsweise erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sind.

Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis und Geschosslage ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

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

Standardabweichung

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

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

3-Sigma-Regel

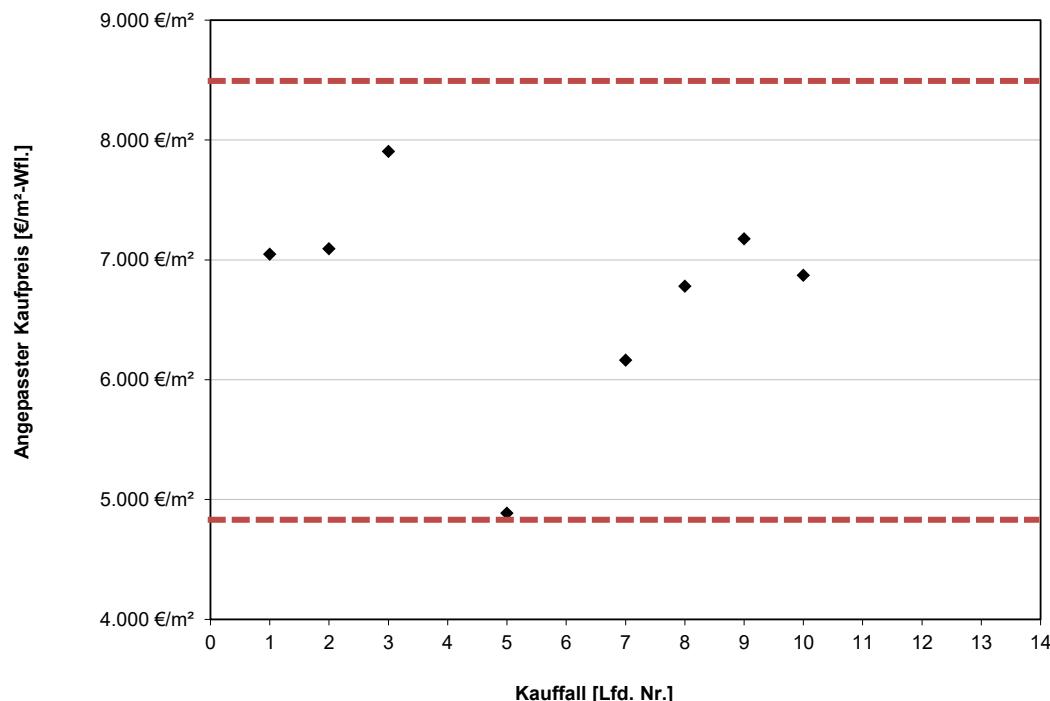
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

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

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

s = Standardabweichung

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



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

Variationskoeffizient VK

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

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

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

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,13** eine gute bis noch ordentliche Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

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

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ²] WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
Vergleichswert				
6.659 €/m ²	x	51 m ²	=	339.609 €

4.2.5.2 Vergleichswert

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

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ²] WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+ b.o.G.	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert							
6.659 €/m ²	x	51 m ²	=	339.609 €	+ -13.000 €	=	327.000 €

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

4.2.6 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 40-70 m², Lage: 1 km um das Bewertungsobjekt; Recherchezeitpunkt: 9/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Sachsenhausen-Nord	DG	57 m ²	2001	399.000 €	7.000 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, Balkon, Klimaanlage, Fernwärme, Aufzug vorhanden, TG-Stellplatz 25.000€
2	Sachsenhausen-Nord	HP	49 m ²	1958	280.000 €	5.714 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, Gasheizung, 2015 umfassend saniert
3	Hanauer Landstraße 44	4.OG	57 m ²	2004	349.000 €	6.175 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, Balkon, Aufzug vorhanden, Gaszentralheizung
4	Ostend	3.OG	63 m ²	1957	385.000 €	6.099 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, Balkon, Gaszentralheizung
Mittelwert			56 m ²	1980	353.250 €	6.262 €/m ²	
Bewertungsobjekt		DG	51 m ²	2004			

Wertung

Lfd. Nr. 1 der Angebotsrecherche ist augenscheinlich gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Die 2-Zimmer-Wohnung ist mutmaßlich Teil derselben Wohnungseigentümergemeinschaft.

4.3 TEILEIGENTUM TIEFGARAGENSTELLPLATZ NR. 234

Kauffälle für Tiefgaragenstellplätze

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Teileigentum Tiefgaragenstellplatz
 Lage: ca. 0,5km um das Bewertungsobjekt
 Zeitraum: ab 01.05.2024

Lfd. Nr.	Straße ¹	Baujahr	Miet- status	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt- angepasster Kaufpreis ²
1	Zum Gipelhof	2004	Tiefgaragenplatz	5/2024		
2	Zum Gipelhof	2004	Tiefgaragenplatz	7/2024		
3	Zum Apothekerhof	1999	Tiefgaragenplatz	8/2024		
4	Zum Apothekerhof	1999	Tiefgaragenplatz	8/2024		
5	Zum Gipelhof	2004	Tiefgaragenplatz	9/2024		
6	Zum Apothekerhof	1999	Tiefgaragenplatz	2/2025		
7	Zum Brommenhof	2000	Tiefgaragenplatz	3/2025		
8	Zum Brommenhof	2000	Tiefgaragenplatz	3/2025		
9	Zum Brommenhof	2000	Tiefgaragenplatz	7/2025		
10	Zum Brommenhof	2000	Tiefgaragenplatz	7/2025		
Mittelwert		2001			37.800 €	37.800 €
Mittelwert bereinigt, nur Einzelstellplätze		2000			29.750 €	29.750 €

Lfd. Nr. 2 & 5 sind Stellplatz-Boxen, die entweder großzügig für einen Stellplatz dimensioniert sind, oder sogar 2 Stellplätze beinhalten.

Aus den Kauffällen der Eigentumswohnungen

Lfd. Nr.	Straße ¹	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt- angepasster Kaufpreis ²
1	Zum Laurenburger Hof	2000	4/2023		
2	Zum Brommenhof	2000	4/2023		
5	Zum Gipelhof	2003	2/2024		
8	Zum Gipelhof	2003	11/2024		
9	Zum Laurenburger Hof	1997	5/2025		
10	Zum Gipelhof	2003	5/2025		
Mittelwert		2001		24.500 €	24.500 €
Bewertungsobjekt		2004			

Ausschnitt aus dem Immobilienmarktbericht 2025**3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen** (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Lage und zum anderen von der örtlichen Situation des ruhenden Verkehrs ab. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

Tiefgaragenplätze	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	329	31.200	250	25.500	298	27.900
Innenstadt (Bezirke 1-33)	177	39.300	133	33.300	135	32.000
Restliches Stadtgebiet	168	26.500	132	22.700	155	27.900

Bei Tiefgaragenplätzen waren 2024 im gesamten Stadtgebiet Preissteigerungen von knapp 10% zu verzeichnen. Bei differenzierter Betrachtung stellt sich heraus, dass die mittleren Kaufpreise im Innenstadtbereich um rund 4 % gesunken sind, während die Preissteigerung in den sonstigen Stadtgebieten bei rund 23 % lag. Die mittleren Kaufpreise für Garagen sanken in der Innenstadt um rund 6 %, im sonstigen Stadtgebiet um rund 14 % (Frankfurt insgesamt: rund - 20 %).

Wertung

Aufgrund der gut vergleichbaren Kauffälle innerhalb des Gemeinschaftseigentums und der Daten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 wird der Tiefgaragenstellplatz Nr. 234 mit einer Marktwertspanne von 25.000 € bis 35.000 €, im Mittelwert mit 30.000 € ausgewiesen.

4.3.1 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion
- Nachgefragte Wohnlage
- Tiefgarage vorhanden, sowie Stellplatz separat als Teileigentum veräußerbar

Schwächen

- Unbekannter Bautenzustand

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes des Sondereigentums Wohnung Nr. 163 ./. 13.000 €

Vergleichswert / Kaufpreisfälle bezogen auf das Bewertungsobjekt inkl. b.o.G. rd. 327.000 €
 $\hat{=}$ 6.412 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 310.000 € bis 350.000 €** bewertet und über das Vergleichswertergebnis mit rund 330.000 € ausgewiesen.

Vergleichspreise Tiefgaragenstellplatz rd. 30.000 €

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 25.000 € bis 35.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 30.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt ETW Nr. 163 und TG-SP Nr. 234 Zum Gipelhof 8 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen, der

Marktwert ETW Nr. 163 - Blatt 8818 -

im August 2025 mit **- 330.000 € -** in Worten dreihundertdreißigtausend Euro.

Marktwert TG-Stop Nr. 234 - Blatt 8889 -

im August 2025 mit **- 30.000 € -** in Worten dreißigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 56 Seiten inklusive VI Anlagen und wurde in einfacher Papierausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 04.09.2025

Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	36
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild.....	37
Anlage III	Fotodokumentation	38
Anlage IV	Planunterlagen.....	42
Anlage V	Energieausweis.....	44
Anlage VI	Wirtschaftspläne 2025.....	49

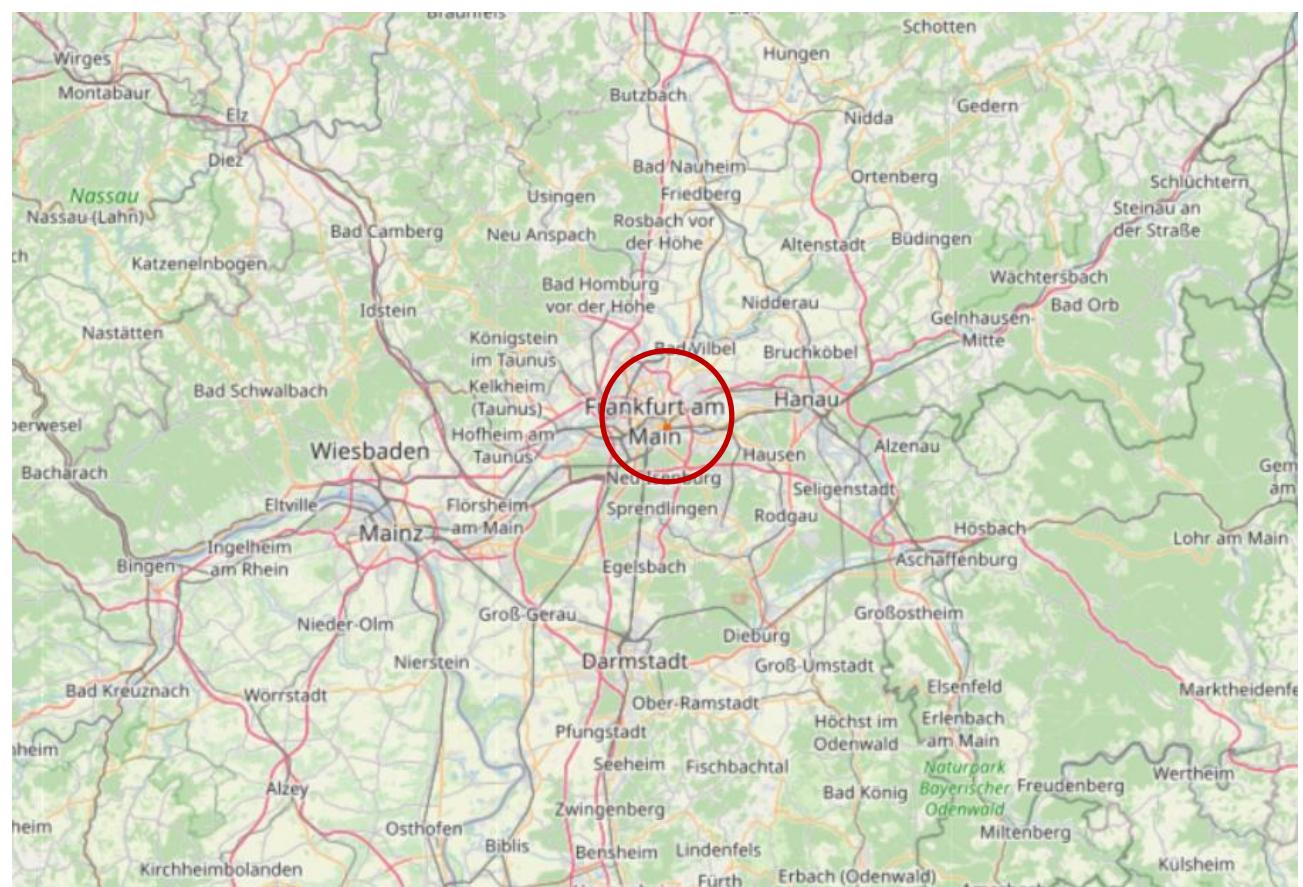
Hinweis:

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

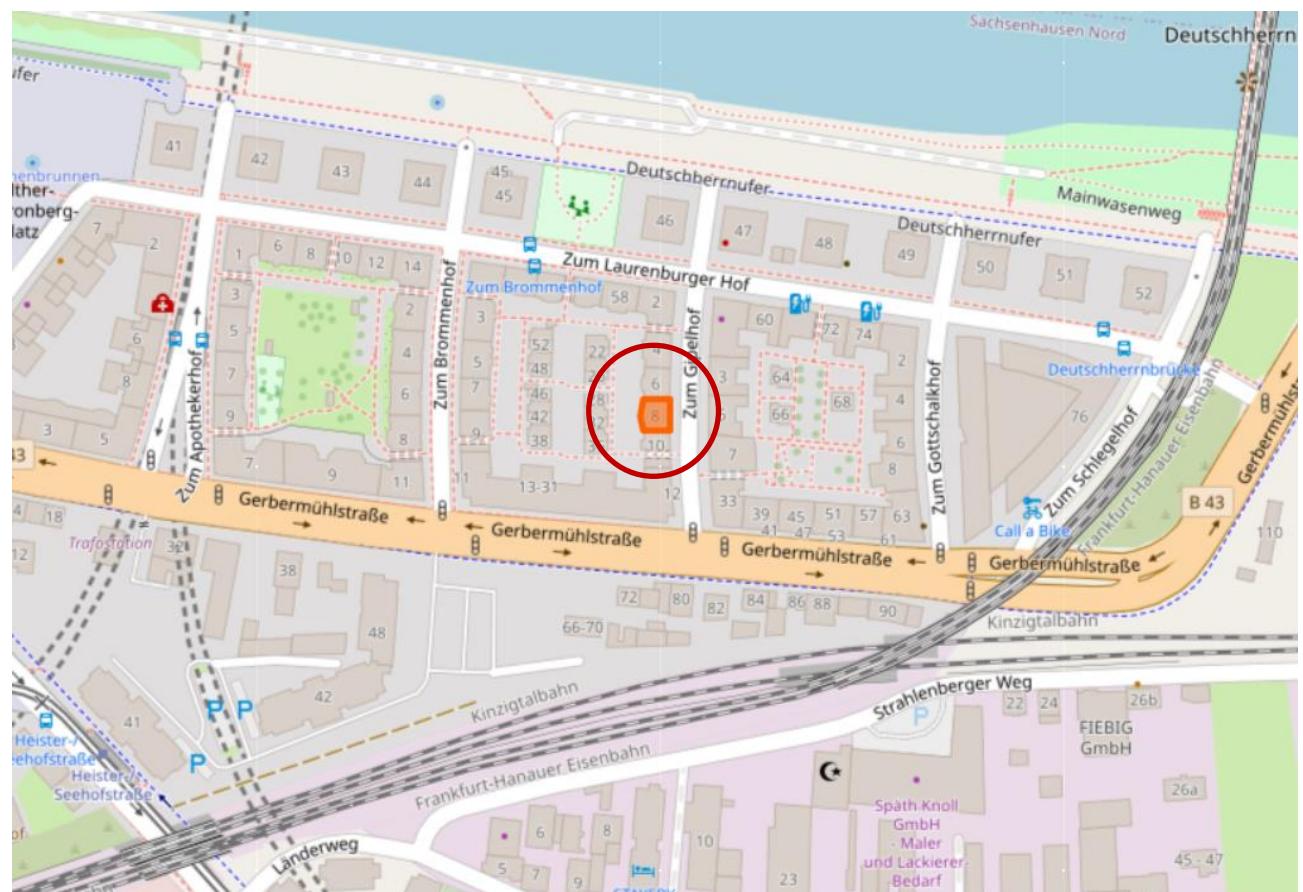
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

Die Lage der Eigentumswohnung ist ca. markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Blick zur Ostfassade der Wohnanlage Zum Gipelhof 2-10. Die zu bewertende Eigentumswohnung ist markiert, Dachgeschoss links.



- 2) Ausfahrt der Tiefgarage.



- 3) Rückseitige Westfassade. Die Lage der Eigentumswohnung Nr. 163 oberhalb der ausgefahrenen Markise ist markiert.



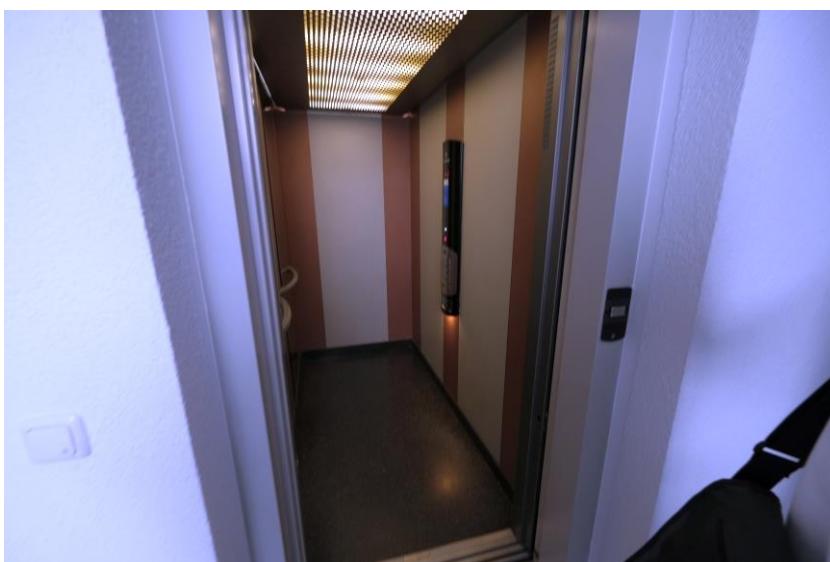
- 4) Treppenhaus in gepflegtem Zustand.



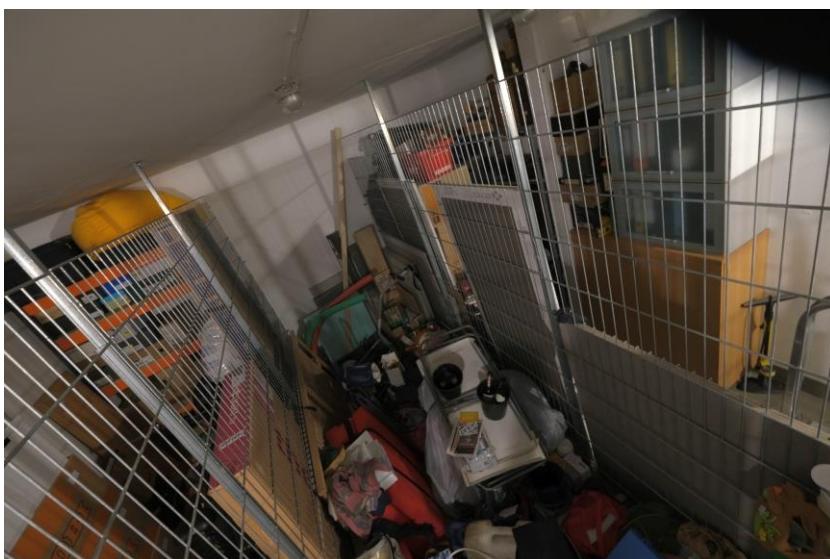
5) Wohnungseingangstür.



6) Aufzugsanlage.



7) Kellerabstellfläche der zu bewertenden Wohnung.



8) Teileigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 234. Stellplatz ist mit Pkw und Lagergut verstellt.



9) Tiefgaragenausfahrt.

