



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes

Objektart: Eigentumswohnung Nr. 76 nebst Dachboden- und Kellerabstellraum

Anschrift: Heinrich-Seliger-Straße 26

PLZ Ort 60528 Frankfurt am Main

Land/Bundesland Deutschland / Hessen

Wertermittlungsstichtag: 05.04.2024

Qualitätsstichtag: 05.04.2024

Besichtigt am: 05.04.2024

Aktenzeichen: 842 K 13/23



Verkehrswert (Marktwert) **270.000 €**

Bodenwert anteilig 643 / 100.000 140.000 €

Vergleichswert - Verkehrswert 270.000 €

Verkehrswert insgesamt je m² Wohnfläche 3.836 €/m²

Neu-Isenburg, den 18.06.2024

Alexander Gräfe, M.RICS, Partner
Architektur- und Bauökonomischer Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung	6
1.8 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.9 Allgemeine Unterlagen	8
1.10 Bewertungsgrundsätze	9
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituations	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	15
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	16
2.5 Standortanalyse	17
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	22
3.2 Baulicher Zustand	23
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	24
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	25
3.6 Vermietbarkeit, Verkäufllichkeit und Gesamteindruck	26
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
4.2 Bodenwertermittlung	28
4.3 Vermietungssituation	29
4.4 Marktsituation	30
4.5 Vergleichswertermittlung	33
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	38
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	38
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	39
Anlage 2: Grundrissplan	40
Anlage 3: Fotodokumentation	41

Ergebnisübersicht

Wertermittlungsstichtag	05.04.2024	
Art der Nutzung	Eigennutzung / Wohnen	
Grundstücksgröße	15.928,00 m ²	
	davon anteilig 643 / 100.000	102,42 m ²
Objektart	Eigentumswohnung Nr. 76 nebst Dachboden- und Kellerabstellraum	
Baujahr	1957	
Sanierung	k.A.	
fiktives Baujahr	1979	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	35 Jahre	
Wohnfläche gesamt	70,38 m ²	
Verkehrswert	270.000 €	
Bodenwert	anteilig	140.000 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Eigentumswohnung Nr. 76 nebst Dachboden- und
Objektlage	Heinrich-Seliger-Straße 26 60528 Frankfurt am Main
Nutzung	Eigen Nutzung / Wohnen

Laut Klingelschild wird die zu bewertende Eigentumswohnung zum Bewertungstichtag vom Eigentümer bewohnt. Es wird sachverständigerseits von einer Eigen Nutzung ausgegangen.

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	842 K 13/23
Auftrag vom	28.02.2024
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Alexander Gräfe MRICS | Partner

von der AKH öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Ingenieur Architekt
CIS HypZert (F)
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer (REV)
Immobilienökonom (IRE|BS)

Gräfe | Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a
63263 Neu-Isenburg
06102 57 97 420
sekretariat@gri-online.de

unter Mitarbeit von

Hendrik Berger
Juniorgutachter
Architektur - (B.Sc.)

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 7101 vom 28.03.2023 mit letzter Änderung vom 28.03.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.05.2023
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 26.02.2024

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise
- Einsicht in die Bauakte am 03.06.2024:
 - Bauantrag Nr. 2132 vom 09.12.1957
 - Baubeschreibung vom 09.12.1957
 - Grundrisse, Schnitt und Ansichten vom 09.12.1957
 - Lageplan vom 24.10.1957
- Kaufpreissammlung vom 04.06.2024
- Baulastenauskunft vom 07.05.2024

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum	05.04.2024
Teilnehmer	Alexander Gräfe (Sachverständiger)

Da der Eigentümer/Schuldner am Besichtigungstermin, den 05.04.2024, nicht angetroffen wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden. Die Besichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird daher hilfsweise das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung im Inneren als Prämissen zugrunde gelegt. Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Unter Berücksichtigung dessen wurde das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erarbeitet.

Die Beschreibung des Objekts erfolgte auf den möglichen Feststellungen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sachwertes wurde die Ausstattung des Gebäudes baujahrestypisch in Ansatz gebracht. Daneben finden teilweise auch Erfahrungen aus Bewertungen im näheren Umfeld Berücksichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorliegende Wertermittlung bzw. der ermittelte Verkehrswert infolge der oben angeführten Umstände mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist.

Bei der gegebenen Sachlage kann der verantwortliche Sachverständige keine Haftung für nicht auszuschließende Wertabweichungen in Bezug auf die ermittelten Werte nach Würdigung der benannten Unterlagen zu einem späteren Zeitpunkt übernehmen.

1.8 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 28.02.2024 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Zum 01.01.2022 trat die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft. Die zum Stichtag vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse wurden auf Grundlage der bis zum 31.12.2021 gültigen Fassung der ImmoWertV ermittelt.

Unter Beachtung dessen wird von der Übergangsregelung § 53, Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht (Inhalt: Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden).

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt daher in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV, BGBl. 2010 I Nr. 25). Ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) besteht durch die Novellierung der ImmoWertV nicht.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 05.04.2024.

Diese ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 05.04.2024.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgen ausschließlich auf Grund vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeföhrten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Zum Wertermittlungsstichtag waren Angabe gemäß sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt.

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.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen und vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebenen Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.9 Allgemeine Unterlagen

BauGB, BauNVO, ImmoWertV

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

DIN

DIN 276-1 :2006-11 Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Dezember 2012 und DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

1.10 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gebräuchen des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbauens mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Nutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsimmobilie werden durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebäudefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Ertragswert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise für die vorliegende Objektart (Eigentumswohnungen) zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Vergleichswert gemäß Ziffer 4.5 abgeleitet wird.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Weitere Begriffsdefinitionen

NHK 2010

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/Quadratmeter Brutto-Grundfläche ($\text{€}/\text{m}^2$ BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

2. Grundstück

2.1 Grundbuchsituation

Eigentumswohnung

Die Daten wurden dem Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 7101 vom 28.03.2023 mit letzter Änderung vom 28.03.2023 entnommen. Laut Angabe des Auftraggebers sind gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen gegenüber dem Bewertungstichtag eingetreten und es bestanden keine unerledigten Eintragungsanträge.

Amtsgericht Frankfurt am Main
Grundbuch von Niederrad
Blatt 7101

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Niederrad	27	12/8	Gebäude- und Freifläche Heinrich-Seliger-Straße 8-30 und Herbert-Boehm-Straße 15-17	11.356 m ²
1	Niederrad	27	12/11	Gebäude- und Freifläche Herbert-Boehm-Straße 11 und 13	2.464 m ²
1	Niederrad	27	12/10	Gebäude- und Freifläche Herbert-Boehm-Straße 7 und 9	2.108 m ²

Gesamtgrundstücksfläche **15.928 m²**

Miteigentumsanteile

Blatt	Sondereigentum	Miteigentumsanteil
7101	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 76 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum und Dachbodenabstellraum.	643 / 100.000
	Miteigentumsanteil gesamt	643 / 100.000

Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche **102,42 m²**

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 7026 bis Nr. 7169). Die hier eingetragenen Miteigentumsanteile sind durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Herrschvermerke

Die Veräußerung des Sondereigentums bedarf der Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen von der Zustimmungspflicht:

- Veräußerung
- an den Ehegatten.
 - an Verwandte gerader Linie.
 - durch den Insolvenzverwalter
 - im Wege der Zwangsvollstreckung
 - durch den teilenden Eigentümer -Erstveräußerung-

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 13.11.2000, 11.12.2000 (UR-Nr. 576/2000, 721/2000, Notar Edgar Birr in Frankfurt am Main) Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 4637 hierher übertragen und eingetragen am 12.12.2000.

Abteilung I

Lfd. Nr. 3. - (X), (X) geb. am (XX.XX.XXXX)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nur begrenzte (anonymisierte) Angaben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main), 842 K 13/23), eingetragen am 28.03.2023.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

Bewertung für das Ergebnis

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs haben auf die Bebauung des Bewertungsgrundstückes keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteinfluss.

2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

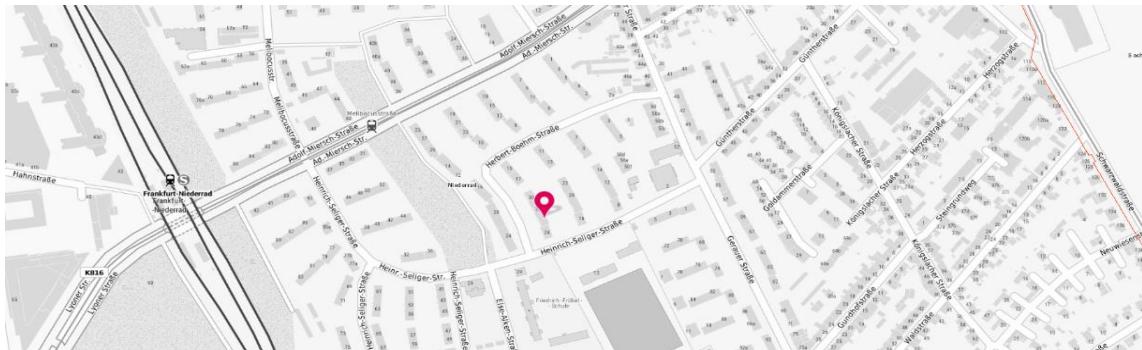
Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß nach Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz der Stadt Frankfurt am Main kein Bebauungsplan. Dementsprechend richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).



Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV ("Baureifes Land im Sinne des § 3 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung des Gebäudes lag im Rahmen der Bearbeitung des Gutachtens nicht vor. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch

Baulisten

Gemäß Baulastenauskunft vom 07.05.2024 sind derzeit keine Baulisten eingetragen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Auftraggebers und dem Onlineauftritt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

Altlasten

Es liegt keine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vor. Aufgrund der bisherigen bekannten Objektnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Gem. Auskunft des Auftraggebers sind keine Altlasten bekannt. Auch aus der durchgeföhrten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Sonstige Lasten und Beschränkungen

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

Bewertung für das Ergebnis

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)

Größe

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 15.928 m².

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück besteht aus drei Flurstücken mit unregelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist nahezu eben.

Verkehrliche Erschließung

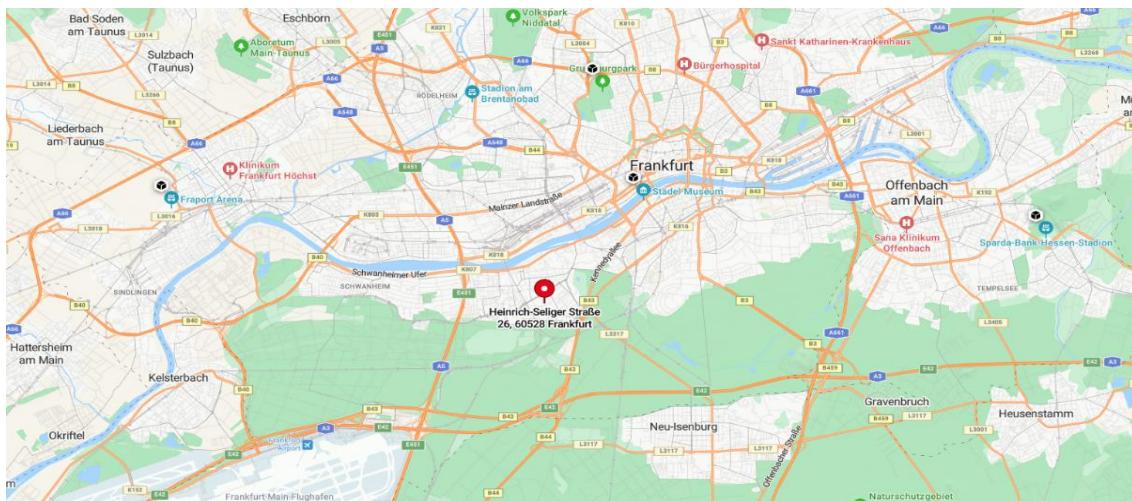
Die Zufahrt erfolgt über die südlich verlaufende "Heinrich-Seliger-Straße".

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 ImmoWertV)

Wirtschaftslage

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Die gegenwärtige Lage am Immobilienmarkt ist von einer Vielzahl wirtschaftlicher und geopolitischer Risiken geprägt. Zudem sind gestiegene energetische Anforderungen von zunehmender Bedeutung, die eine differenzierte Betrachtung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erfordern und deutlich erschweren.

Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten beeinflussen die Wirtschaft maßgeblich. Die Zinssätze für Kredite und Investitionen nehmen zu, was die Kapitalkosten für Unternehmen erhöht und sich wiederum negativ auf die Investitionsbereitschaft und den Konsum auswirkt. Gleichzeitig führen die gestiegenen Baukosten zu höheren Investitionskosten im Immobiliensektor, was wiederum die Rentabilität von Bauprojekten beeinträchtigt.

Daneben hat der anhaltende Ukrainekrieg weitreichende Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Die geopolitische Unsicherheit führt zu Schwankungen an den Finanzmärkten und beeinflusst Investitionsentscheidungen.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Umständen Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Aufgrund der durch den Ukrainekrieg angeheizten Inflation im Euroraum hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins zuletzt im September 2023 um weitere 0,25 Prozentpunkte, auf 4,50 % angehoben. Es ist die zehnte Zinserhöhung der europäischen Zentralbank seit dem 21. Juli 2022. Im Januar und März 2024 hat die EZB beschlossen, den Leitzins unverändert zu belassen. Wann die Zinswende in der Eurozone kommt, ist zum jetzigen Zeitpunkt, trotz der zwischenzeitlich deutlich gesunkenen Inflation, weiter ungewiss.

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im 1. Quartal des laufenden Jahres 2024 gegenüber dem 1. Quartal 2023 – preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,20 % gestiegen. Nachdem sich die deutsche Wirtschaft im Gesamtjahr 2023 in etwa stagnierte, nahm die Wirtschaftsleistung besonders im 4. Quartal 2023 (-0,50 %) deutlich ab. Besonders die preis-, saison- und kalenderbereinigten Investitionen in Bauten und in Ausrüstungen waren deutlich niedriger als im Vorquartal. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, ging das preisbereinigte BIP im Gesamtjahr 2023 um -0,20 % zurück. Für das 1. Quartal des laufenden Jahres 2024 berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) einen weiteren Rückgang von rund -0,90 %.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Makrostandorts

Die Europastadt Frankfurt am Main ist mit ca. 773.000 Einwohnern (Stand 2023) die fünftgrößte Stadt Deutschlands und die größte Stadt in Hessen. Sie ist ein bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum und einer der wichtigsten internationalen Finanzplätze. Hier sitzen große Banken wie die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, die Frankfurter Wertpapierbörsen und zahlreiche Finanzinstitute wie die Deutsche Bank, Commerzbank, KfW und viele weitere. Zudem ist Frankfurt bedeutender Verkehrsknotenpunkt in Europa mit einem der größten Flughäfen der Welt, dem Hauptbahnhof Frankfurt als zentralen Bahnknotenpunkt, sowie dem Frankfurter Kreuz als einem der meistbefahrenen Straßenknotenpunkte und dem DE-CIX - der gemessen am Durchsatz - als weltweit größter Internet-Knoten gilt.

Frankfurt besitzt zwei Universitäten, zwei Kunsthochschulen sowie mehrere Fachhochschulen und außerdem 140 allgemeinbildende Schulen. An weiterführenden Schulen bestehen zudem 14 städtische Gesamtschulen, 16 Realschulen und 12 Hauptschulen. Unter den 26 berufsbildenden Schulen in Frankfurt bestehen 16 in städtischer und 10 in privater Trägerschaft. Hierzu zählen auch der Mediacampus Frankfurt des Börsenvereins des deutschen Buchhandels und die Academy of Visual Arts. Es existieren in Frankfurt die Max-Planck-Institute für europäische Rechtsgeschichte, Biophysik und Hirnforschung, das Frankfurt Institut for Advanced Studies, das Leibniz-Institut für Bildungsforschung und Bildungsinformation DIPF.

Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main beträgt (Stand Mai 2024) 6,4 % und liegt damit über dem aktuellen Bundesdurchschnitt der bei 5,8 % liegt. Hessen liegt bei 5,4 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Frankfurt am Main recherchiert:

Kaufkraft 2024:

Volumen in Mio. €: 23.626,14

Volumen pro Kopf in €: 30.561,54

Kaufkraft-Index (D=100): 109,44

Einzelhandelsumsatz 2024:

In Mio. €: 7.644,85

Pro Kopf in €: 9.888,98

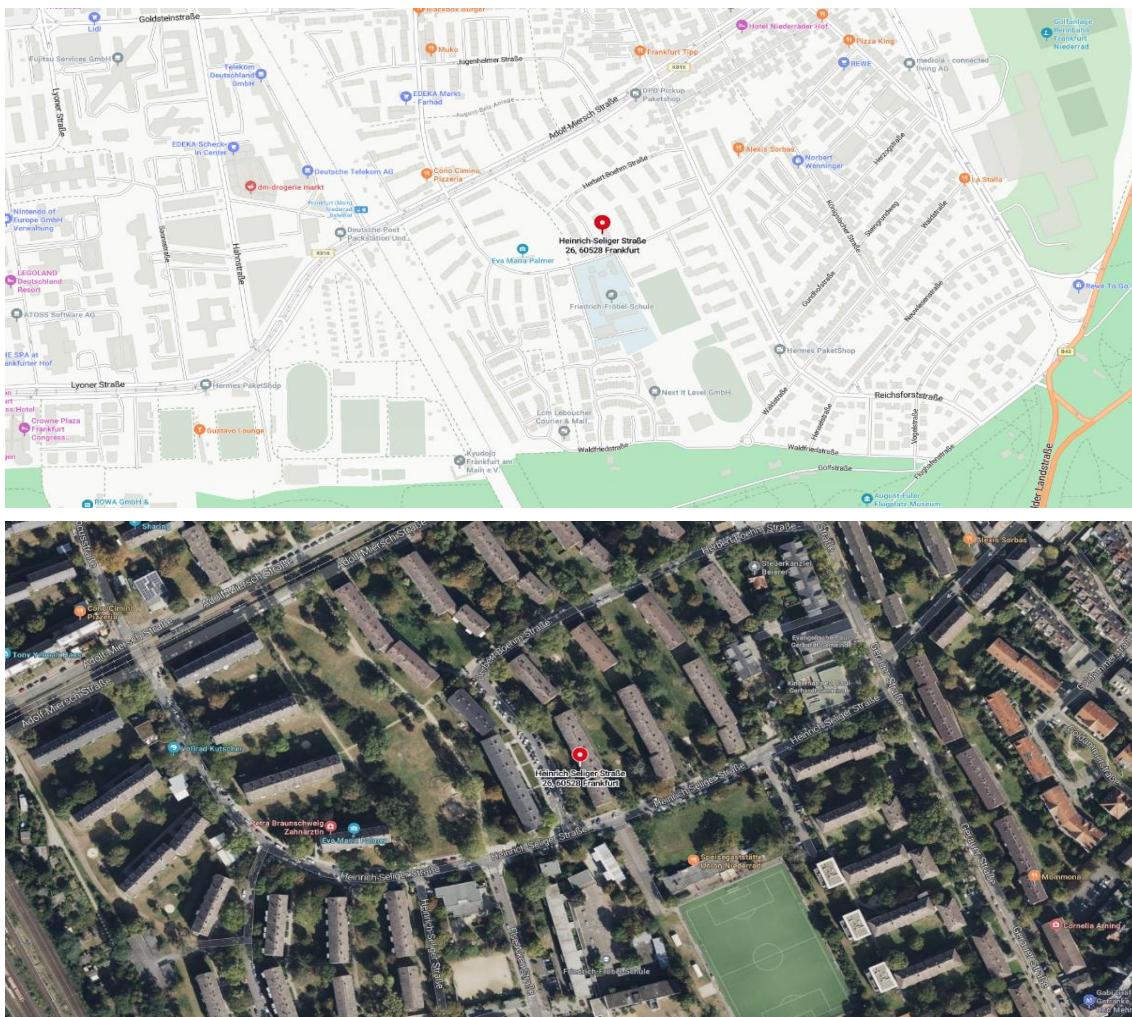
Umsatzkennziffer (D=100): 128,44

Demographietyp

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung "Wegweiser Kommune" wird Frankfurt am Main als Typ 7 "Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik" Kommune charakterisiert.

"Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Der leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen, die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke sowie eines vielfältigen Wohnraumangebots, die Integration von Zuwander:innen sowie die Verhinderung sozialer Segregation. Zwar sind die Kommunen im Typ 7 durch das vergleichsweise geringste Medianalter über alle Typen hinweg gekennzeichnet, doch aufgrund der hohen Einwohnerdichte und des großen Anteils an Einpersonen-Haushalten ergeben sich große Herausforderungen in Bezug auf die Infrastruktur."

Mikrolage



Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Frankfurt am Main, im Stadtteil Niederrad, südwestlich der Frankfurter Innenstadt, in einem Wohngebiet.

Ortslage

Der Stadtteil Frankfurt-Niederrad grenzt im Norden an die Stadtteile Gallus und Gutleutviertel, im Osten an den Stadtteil Sachsenhausen, im Süden an die Stadt Offenbach am Main und im Westen an den Stadtteil Schwanheim. Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich gelegen im Stadtteil Frankfurt-Niederrad und ist in Luftlinie ca. 4,2 km südwestlich der Frankfurter Innenstadt I und rund 3 km des Frankfurter Hauptbahnhofes entfernt gelegen.

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Frankfurt-Niederrad über Bus- und Bahnenlinien abgewickelt. Zwei Bushaltestellen "Güntherstraße" (ca. 200 m) und "Gerauer Straße" (ca. 250 m) sind fußläufig entfernt gelegen und bieten Verbindungen zu den umliegenden Gemeinden und Stadtteilen. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle "Melibokusstraße" ist ca. 220 m entfernt und bietet Verbindungen in das RB-, RE- und S-Bahn-Netz nach Frankfurt am Main, sowie den umliegenden Städten.

Individualverkehr

Bei der Heinrich-Seliger-Straße handelt es sich um eine voll ausgebauten, in einer Richtung befahrbare Wohnstraße, die dem Anliegerverkehr dient. Für den Individualverkehr besteht über die nördlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus gut erreichbare (ca. 1 km entfernt gelegen) B 44 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an A 3, A 5, A 66 und A 661.

Parkierungssituation

Entlang der Heinrich-Seliger-Straße sowie im weiteren Umfeld des Bewertungsobjekts stehen straßenbegleitend begrenzt freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld vorhanden.

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren aneinander liegenden drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern im "Zeilensbau" bestimmt. Unter anderem befindet sich die Sportanlage des FC Union Niederrad 07 e.V. rund 100 m südlich des Bewertungsobjekts.

Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

Abschließende Lagebeurteilung

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bebauungen sowie der Lage mit guter Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als durchschnittlich beurteilt werden.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteinfluss haben.

Die Innenbesichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten durch den Eigentümer/Schuldner nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

Struktur

Bewertungsgegenstand ist die Eigentumswohnung Nr. 76 im 1. Obergeschoss (links) einer viergeschossigen Wohnanlage (vier Mehrfamilienhäuser) in Zeilenbauweise (Hausnummer 26) samt Kellerraum und Dachbodenabstellraum.

Die Wohnanlage besteht aus einem im Jahr ca. 1957 errichteten Zeilenbau, der sich aus insgesamt vier aneinander gereihten Mehrfamilienhäusern (Hausnummern 24 - 30) zusammensetzt und insgesamt 32 Wohneinheiten beherbergt.

Die Zuwegung und Erschließung erfolgt südlich von der Heinrich-Seliger-Straße über einen Gehweg, der sich westlich entlang der Wohnanlage befindet.

Das Bewertungsobjekt (Eigentumswohnung Nr. 76) befindet sich im Gebäudekomplex Nr. 26, liegt mittig im Zeilenbau und erschließt sich über das zentral gelegene Treppenhaus, das jeweils zwei Wohneinheiten pro Geschoss umfasst. Im Kellergeschoss befinden sich die Mieterkeller. Laut den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Dachgeschoss Dachbodenabstellräume für die Wohneinheiten.

Die zu bewertende 3-Zimmer-Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 70,38 m².

Laut den vorliegenden Unterlagen ist die Wohnung wie folgt aufgeteilt:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur und Loggia.

Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung basieren die Angaben auf dem äußeren Erscheinungsbild und einer baujahrestypischen Ausstattung.

Die Wohnanlage bzw. die aneinander liegenden Mehrfamilienhäuser wurden in Massivbauweise errichtet. Die Dachflächen sind als Satteldachkonstruktionen ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und farblich gestaltet. Die Fenster sind vermutlich einfach verglaste Holzrahmenfenster mit manuell betriebenen, außenliegenden Rollläden.

Die Wohnung wird vermutlich über eine Zentralheizung und weiterführend über Heizkörper mit Wärme versorgt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt vermutlich auch zentral. Es wird sachverständigenseits unterstellt, dass alle Innenwände und Decken verputzt, gestrichen und tapziert sind. Die Innentüren bestehen vermutlich aus Holz. In der Wohnung bestehen die Bodenbeläge vermutlich aus Fliesen und Laminat. Die Ausstattung wird sachverständigenseits unter der Prämisse der nicht gewährten Innenbesichtigung als durchschnittlich bewertet.

Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade, gestrichen
Decken:	vermutlich Stahlbetondecken
Treppen:	Unbekannt, zweiläufige Stahlbetontreppe (unterstellt)
Dach:	Satteldach mit Dachflächenfenstern. Eindeckung mit Ziegeln.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster
Rollläden:	Außenrolladen
Böden:	Unbekannt Wohn- und Schlafzimmer einfache Bodenbeläge, Bäder und Küche gefliest (unterstellt)
Wände:	Massivwände Tapeten oder Putzflächen gestrichen (unterstellt)
Türen:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten.
Bad/Sanitär:	Unbekannt Standardobjekte (unterstellt)
Heizung:	Zentralheizung (unterstellt)
Außenanlage:	Im Bereich der Grünanlage überwiegend Rasenfläche mit Baumbestand. Die Zuwege sind befestigt.
Gesamturteil	Die Liegenschaft zeigte sich äußerlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist funktional und baujahrestypisch.

3.2 Baulicher Zustand

Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus sichtbar (Besichtigung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht), waren keine wertbeeinflussende Schäden und Mängel erkennbar. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird für die Bewertung ein entsprechender Unterhaltungszustand als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, 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. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird am oberen Rande der in Anlage der ImmoWertV genannten Bandbreiten von 80 Jahren gewählt. Die Restnutzungsdauer gibt den Zeitraum an, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Baujahr	ca.	1957
Sanierung		k.A.
Fiktives Baujahr		1979
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		35 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche gesamte Wohnanlage (Zeilenbau)

Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird nur die BGF der überwiegend vollständig umbauten Bereiche berücksichtigt (z.B. inkl. eingerückter Loggien und exkl. vorspringender Balkone oder Dachterrassen). Eine Flächenermittlung für das Bewertungsgrundstück lag nicht vor. Aus der am 03.06.2024 eingeholten Bauakte konnte sachverständigenseits ebenfalls kein Nachweis über das Ausmaß der baulichen Nutzung des Grundstücks entnommen werden. Nachfolgend werden die Flächen aus dem Lageplan grob überschlägig ausgemessen und mit hinreichender Genauigkeit der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

EG	ca.	729 m ²
1. OG	ca.	729 m ²
2. OG	ca.	729 m ²
3. OG	ca.	729 m ²
DG	ca.	729 m ²
Oberirdische Bruttogrundfläche	ca.	3.645 m²
KG	ca.	729 m ²
Unterirdische Bruttogrundfläche	ca.	729 m²
Gesamte Bruttogrundfläche	ca.	4.374 m²

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche	ca.	729 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)		Grundfläche / Grundstücksfläche

ca. 0,05

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche ca. 2.916 m²

Geschossflächenzahl (GFZ) Geschossfläche / Grundstücksfläche ca. 0,18

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebaute oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % seiner Fläche zu berechnen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

wertrelevante Geschossfläche	ca.	3.463 m ²
WGFZ	wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,22

Wohnfläche

Die Wohnfläche des Bewertungsgegenstandes wurde anhand der bemaßten Grundrisspläne vom 09.12.1957, die in der am 03.06.2024 eingeholten Bauakte entnommen, anhand den vorliegenden Unterlagen grob plausibilisiert und der Wertermittlung als richtig vorausgesetzt zugrunde gelegt.

1. Obergeschoss Wohnung Nr. 26 - (links) **70,38 m²**

Wohnfläche gesamt ca. **70,38 m²**

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt
Funktionalität	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung nebst Keller- und Dachbodenabstellraum in guter Lage mit durchschnittlichen Ausstattung und guter Verkehrsanbindung. Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist funktional und baujahrestypisch.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Marktwert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren ermittelt, sofern es sich um Objekte handelt, die üblicherweise der Eigennutzung dienen und ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen. Der Wert typischer Mietwohnungen kann außerdem aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet werden, da diese in erster Linie als Kapitalanlage dienen und deshalb am Markt nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden. Für wirtschaftlich handelnde Investoren steht dabei die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, also die erzielbare Rendite im Vordergrund. Auf das Sachwertverfahren wird verzichtet, da sich die Preisfindung von Eigentumswohnungen am Markt in der Regel nicht am Sachwert orientiert.

4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2024 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

1.400 €/m²

- Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser
- erschließungsbeitragsfrei
- baureifes Land
- Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) 1,00

Das Flurstück entspricht bis auf die WGFZ den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes. Aufgrund der Geringfügigkeit der Umrechnungskoeffizienten wird auf eine Anpassung verzichtet.

anteilige (Bewertungsrelevante)

Grundstücksfläche an den **102,42 m²**

Flurstücken: 12/8; 12/11; 12/10

Bodenwert	102,42 m ²	x	1.400 €/m ²	=	143.388 €
Rundung					-3.388 €
Bodenwert	fertig erschlossen und baureif				140.000 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche **2.037 €/m²**

Bodenwertanteil am Verkehrswert **53,11%**

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altablagentfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altablagen ist nicht Bestandteil des Gutachteneuftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.3 Vermietungssituation

4.3.1 Vermietbarkeit und Vermarktungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung in einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus (Zeilenbau, bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern) nebst Kellerraum und Dachbodenabstellraum in Frankfurt am Main, Stadtteil Nierrad. Es handelt sich um eine Immobilie mit ‚normalem‘ Risiko. Das Objekt ist nach derzeitiger Beurteilung des Sachverständigen drittverwendungsfähig. Die Ausstattung ist durchschnittlich, der Grundriss ist funktional und baujahrestypisch und entspricht den marktüblichen Anforderungen. Das Wertermittlungsobjekt weist eine ‚normale‘ Marktgängigkeit zu einem marktüblichen Preisniveau auf.

4.3.2 Aktuelle Vermietungssituation

Aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers/Schuldners am Besichtigungstermin am 05.04.2024 wird sachverständigerseits von einer Eigennutzung der Wohnung ausgegangen. Weitere Angaben zur Vermietungssituation lagen dem Bearbeiter für das Gutachten nicht vor.

4.4 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Tendenzen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Die gegenwärtige Lage am Immobilienmarkt ist von einer Vielzahl wirtschaftlicher und geopolitischer Risiken geprägt. Zudem sind gestiegene energetische Anforderungen von zunehmender Bedeutung, die eine differenzierte Betrachtung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erfordern und deutlich erschweren.

Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten beeinflussen die Wirtschaft maßgeblich. Die Zinssätze für Kredite und Investitionen nehmen zu, was die Kapitalkosten für Unternehmen erhöht und sich wiederum negativ auf die Investitionsbereitschaft und den Konsum auswirkt. Gleichzeitig führen die gestiegenen Baukosten zu höheren Investitionskosten im Immobiliensektor, was wiederum die Rentabilität von Bauprojekten beeinträchtigt.

Daneben hat der anhaltende Ukrainekrieg weitreichende Auswirkungen auf die globale Wirtschaft. Die geopolitische Unsicherheit führt zu Schwankungen an den Finanzmärkten und beeinflusst Investitionsentscheidungen.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Umständen Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Grundstücksmarkt Angebotspreise



Gemäß Auswertung des IIB wird die Lage des Wertermittlungsobjektes als einfache bis mittlere Wohnlage angegeben. Für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1957 wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche (70 m^2) von ca. $4.095 \text{ €}/\text{m}^2$ für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund $3.880 \text{ €}/\text{m}^2$ bis rund $5.170 \text{ €}/\text{m}^2$ angegeben.

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 werden durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand in Frankfurt am Main Stadt mit dem Wohnwert "gut" mit 5.500 €/m², mit Wohnwert "mittel" mit 4.500 €/m² und mit Wohnwert "einfach" mit 3.600 €/m² benannt. Eigentumswohnungen im Bestand im Umland von Frankfurt am Main mit einem Wohnwert "gut" werden mit 4.200 €/m², mit einem Wohnwert "mittel" mit 3.300 €/m² und mit Wohnwert "einfach" mit 2.900 €/m² benannt.

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 14.06.2024) wird für Wohnungen in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von 5.450 €/m² genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit +7 % (Wohnblock) und +2 % (Stadt) angegeben.

Gemäß Capital Immobilien-Kompass (Abruf am 16.10.2023) werden Eigentumswohnungen aus dem Bestand unter Beachtung der gegebenen Bewertungsparameter in Frankfurt-Niederrad zurzeit im Schnitt für 4.700 €/m² (Preisspanne: 3.400 €/m² - 6.900 €/m²) zum Kauf angeboten.

Grundstücksmarkt Vergleichspreise

Frankfurts wachsende Wirtschaft und Bevölkerungszuwachs treiben die Wohnkosten in fast allen Stadtteilen deutlich in die Höhe, insbesondere in begehrten Innenstadtgebieten. Die Stadt reagiert mit verstärktem Baulandausbau und steigenden Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser. Aktuell liegt der Schwerpunkt der Bauaktivitäten im Ostend und dem Lyoner Quartier, wo ungenutzte Büros in Micro-Apartments umgewandelt werden, speziell für Pendler und Studenten. Zudem dominieren Wohnhochhäuser den Wohnungsmarkt, da ihr Image sich von unattraktiv zu attraktiv gewandelt hat. Zahlreiche Hochhausprojekte sind bereits abgeschlossen, in Bau oder in Planung, darunter das "FOUR" in der Frankfurter Innenstadt, ein Ensemble aus vier gemischt genutzten Hochhäusern.

Gemäß den Angaben des Gutachterausschuss Frankfurt am Main im aktuellen Immobilienmarktbericht (2024) werden folgende Preise für Eigentumswohnungen in den Jahren von 2022/2023 nach den jeweiligen Grundbuchbezirken veröffentlicht:

Grundbuchbezirke 37 u. 53 (Niederrad, Schwanheim)

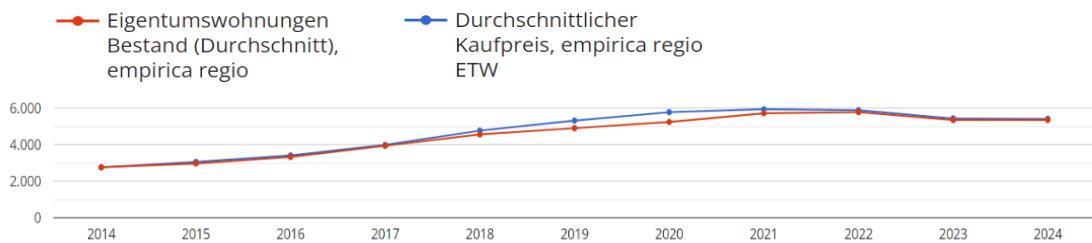
2022

Baujahr 1919 - 1949: 3.710 €/m² (3 Verkäufe)
Baujahr 1950 - 1977: 4.510 €/m² (41 Verkäufe)
Baujahr 1978 - 1990: 4.720 €/m² (9 Verkäufe)

2023

Baujahr 1919 - 1949: 3.570 €/m² (3 Verkäufe)
Baujahr 1950 - 1977: 3.800 €/m² (46 Verkäufe)
Baujahr 1978 - 1990: 4.690 €/m² (10 Verkäufe)

Von empirica regio werden für Frankfurt am Main folgende durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen genannt:



Bestandsgebäude (ETW)

- 2024: 5.347,00 €/m² - Q1
- 2023: 5.342,50 €/m²
- 2022: 5.772,50 €/m²
- 2021: 5.713,25 €/m²
- 2020: 5.235,75 €/m²

Allgemein (ETW)

- 2024: 5.404,00 €/m² - Q1
- 2023: 5.429,00 €/m²
- 2022: 5.877,25 €/m²
- 2021: 5.930,00 €/m²
- 2020: 5.770,50 €/m²

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Eigentumswohnungen (in den Jahren 2021-2022) am Standort (ganz Frankfurt am Main) und der Ursprungsbaujahresklasse zwischen 3.100 €/m² bis 6.500 €/m², als Mittelwert 5.200 €/m².

4.5 Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren (§ 24 - § 26 ImmoWertV 1)

Das Vergleichswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ableitung des Vergleichswertes aus einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Merkmale aufweisen und nachhaltig erzielbar sind.

Der sich ergebende Vergleichswert versteht sich vor ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge. Diese werden aufgrund von Kontroll- bzw. Vergleichszwecken erst im Rahmen der Verkehrswertableitung vorgenommen.

Eckdaten des Bewertungsobjektes

Mietfläche	70,38 m ²
Baujahr	1957
Stichtag	05.04.2024

Vergleichswerte aus Kaufpreissammlung (exkl. Stellplätze und Inventar)

Straße bzw. Ort	BRW, €/m ²	gekauft	WF	Baujahr	Kaufpreis	KP pro m ²
1 anonymisiert	1.400	Dez. 23	66 m ²	1955	238.000,00 €	3.606 €
2 anonymisiert	1.400	Dez. 23	69 m ²	1958	276.000,00 €	4.000 €
3 anonymisiert	1.400	Feb. 24	65 m ²	1958	247.000,00 €	3.800 €
4 anonymisiert	1.400	Jan. 24	68 m ²	1959	220.000,00 €	3.235 €
5 anonymisiert	1.400	Feb. 24	50 m ²	1953	188.000,00 €	3.760 €
6 anonymisiert	1.400	Mrz. 24	65 m ²	1958	265.000,00 €	4.077 €
7 anonymisiert	1.400	Mrz. 24	49 m ²	1953	208.000,00 €	4.245 €
8 anonymisiert	1.400	Apr. 24	60 m ²	1957	217.000,00 €	3.617 €
9 anonymisiert	1.400	Mai. 24	48 m ²	1953	189.000,00 €	3.938 €
10 anonymisiert	1.400	Apr. 24	60 m ²	1953	250.000,00 €	4.167 €
gemittelt (rd.)			60 m ²			3.844 €

Um die vorliegenden Kaufpreise auf das Bewertungsobjekt abzustimmen, sind die Bodenrichtwerte das beschreibende Lagemerkmal. Zur Anpassung der Kaufpreise an die gleiche Lage wird das Verhältnis des Bodenrichtwertes des Vergleichsobjekts zum Bodenrichtwert des Wertermittlungsobjekts als Korrekturfaktor ermittelt.

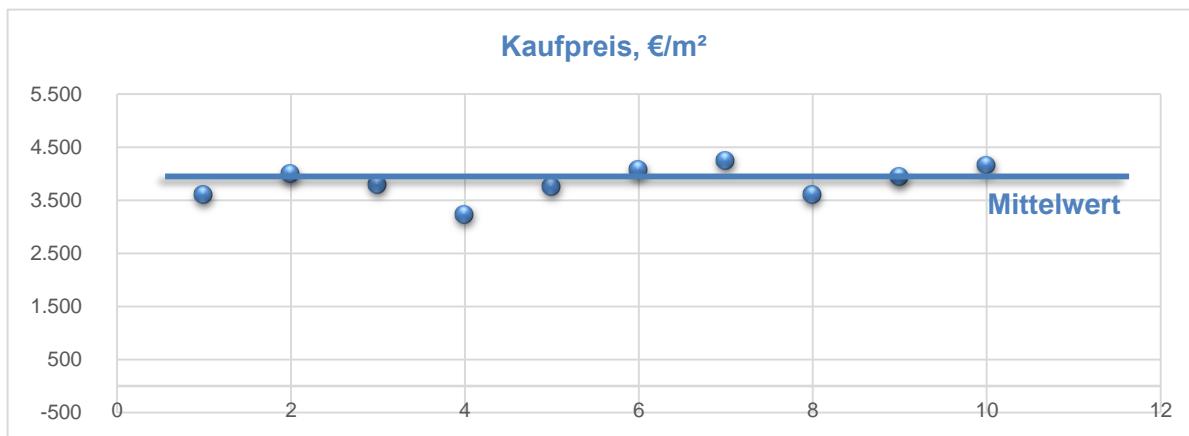




Bei Durchführung dieser Verfahrensweise erhält man folgenden Anpassungsfaktor für die Kaufpreise/m² Grundstücksfläche für die verschiedenen Fälle:

	BRW-Vergleichsfall, €/m²	BRW-Wertermittlungsobjekt, €/m²	Korrekturfaktor, %
1	1.400	1.400	1,00
2	1.400	1.400	1,00
3	1.400	1.400	1,00
4	1.400	1.400	1,00
5	1.400	1.400	1,00
6	1.400	1.400	1,00
7	1.400	1.400	1,00
8	1.400	1.400	1,00
9	1.400	1.400	1,00
10	1.400	1.400	1,00

Straße bzw. Ort	BRW, €/m²	KP pro m²	Faktor	Korrigierter KP, €/m²
1 anonymisiert	1.400	3.606 €	1,00	3.606
2 anonymisiert	1.400	4.000 €	1,00	4.000
3 anonymisiert	1.400	3.800 €	1,00	3.800
4 anonymisiert	1.400	3.235 €	1,00	3.235
5 anonymisiert	1.400	3.760 €	1,00	3.760
6 anonymisiert	1.400	4.077 €	1,00	4.077
7 anonymisiert	1.400	4.245 €	1,00	4.245
8 anonymisiert	1.400	3.617 €	1,00	3.617
9 anonymisiert	1.400	3.938 €	1,00	3.938
10 anonymisiert	1.400	4.167 €	1,00	4.167
Summe				38.444
Arithmetisches Mittel				3.844



Aus den vorliegenden Kaufpreisen ergibt sich ein arithmetisches Mittelwert von rund 3.844 €/m².

Niedrigster Quadratmeterpreis (rd.): 3.235 €/m²

Höchster Quadratmeterpreis (rd.): 4.245 €/m²

Arithmetisches Mittel (rd.): 3.844 €/m²

Die vorliegenden und korrigierten Kaufpreise entsprechen den Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Der aus den vorliegenden Kaufpreisen ermittelte relative Vergleichskaufpreis (pro m² WF) wird an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts durch nachgewiesene oder sachverständig eingeschätzte Korrekturen angepasst. Der sich aus den angepassten gemittelten Vergleichskaufpreisen ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Anpassung des Mittelwertes an die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts:

Abweichung aufgrund der Verfügbarkeit

In Eigentumswohnanlagen werden Wohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlagen erworben. Alle Vergleichsfälle befinden sich in mittleren Wohnlagen und zeigen keinen Unterschied in der Verfügbarkeit. Das Wertermittlungsobjekt kann uneingeschränkt verwertet werden.

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert ± 0 % 0 €/m²

Besondere Merkmale

Die Merkmale Balkon/Loggia und Terrasse wirken sich auf den Kaufpreis aus. Der Wohnungsmarkt ordnet einer Wohnung mit Balkon einen höheren Wohnwert zu als einer Wohnung ohne Balkon. Hierbei sind die Nutzung, Größe und Schnitt sowie die Lage und die Himmelsrichtung zu beachten.

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen Loggia. Aufgrund der Ausrichtung und der Nutzungsqualität ergibt sich keine wohnwertsteigernde Aufenthaltsqualität, die über einen Zuschlag in folgender Höhe Berücksichtigung findet.

Zuschlag vom Mittelwert + 10 % = 384 €/m²

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die Wohnanlage insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden Bau- und Unterhaltungszustand und macht insgesamt einen ordnungsgemäßen Gesamteindruck. Die zu bewertende Wohnung vermittelt in Anbetracht der langjährigen Nutzung einen leicht unterdurchschnittlichen Eindruck.

Abschlag vom Mittelwert - 5 % -192 €/m²

Wohnräume normal nutzbar

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert ± 0 %

Lage innerhalb des Gebäudes

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 1. Obergeschoss (links). Aufgrund der Geschosslage im Gebäude werden vergleichbare Kaufpreise gezahlt.

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert ± 0 %

Abweichung der Wohnungsgröße und Grundriss

Die zu bewertende Eigentumswohnung hat eine Größe von rd. 70 m². Die Vergleichsobjekte haben eine Größe von rd. 48 m² bis rd. 69 m². In der vorhandenen Spanne der Wohnungsgrößen zeigen sich keine signifikanten Wertunterschiede aufgrund der vorliegenden Wohnflächen. Die Kaufpreise können auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Flächenunterschiede als vergleichbar unterstellt werden.

Ab-/Zuschlag vom Mittelwert ± 0 %

Konjunkturelle Marktentwicklung

Die vorliegenden Vergleichsfälle wurden überwiegend aus den Jahren 2023/2024 getätigten bzw. ermittelt und datieren somit überwiegend noch aus einer Hochphase des Marktes mit entsprechenden Spitzenpreisen. In Anbetracht der zwischenzeitlich eingetretenen Zinswende und der damit einhergehenden rückläufigen Nachfrage in Verbindung mit zu beobachtenden Preisreduzierungen am Wohneigentumsmarkt erscheint eine Anpassung an die aktuelle Marktentwicklung von - 5 % angemessen.

Abschlag vom Mittelwert - 5 % = -192 €/m²

Vergleichswert für das Bewertungsobjekt = rd. 3.844 €/m²

Nach Auswertung der Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der zuvor genannten Zustandsmerkmale für das Objekt wird ein angemessener Quadratmeterpreis in Höhe von:

3.840 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Wert des Sondereigentums - Eigentumswohnung (Nr. 76)
(nach dem Vergleichswertverfahren)

Der Wert der Wohnung hergeleitet aus dem Vergleichswert unter Beachtung der ermittelten Zu- und Abschläge, beträgt demnach mit den dazugehörigen Kellerräumen

Vergleichswert Wohnung	70,38 m ² x	3.840 €/m ²	270.259 €
Rundungsbetrag			-259 €
<i>Vergleichswert vor Zu- und Abschlägen</i>			<u>270.000 €</u>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			- €
Vergleichswert Wohnung Nr. 76			270.000 €
Vergleichswert - Wohnung Nr. 76			270.000 €

5. Verkehrswert

Grundlage für die Verkehrswertermittlung stellt der § 194 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Demnach wird der Verkehrswert (Marktwert) "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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertermittlung	(siehe Nr. 4.2 dieser Wertermittlung)	
	Flurstücke 12/8; 12/11; 12/10	140.000 €
	anteilig 643 / 100.000	143.388 €
Vergleichswertermittlung (siehe Nr. 4.5 dieser Wertermittlung)		270.000 €

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Vergleichswert		270.259 €
Rundungsbetrag		-259 €
Verkehrswert insgesamt	per 05.04.2024	270.000 €
in Worten:	zweihundertsiebzigtausend Euro	
Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert		
Verkehrswert insgesamt je m ² Wohnfläche		3.836 €/m ²
Verkehrswert	per 05.04.2024	270.000 €

Anlage 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster



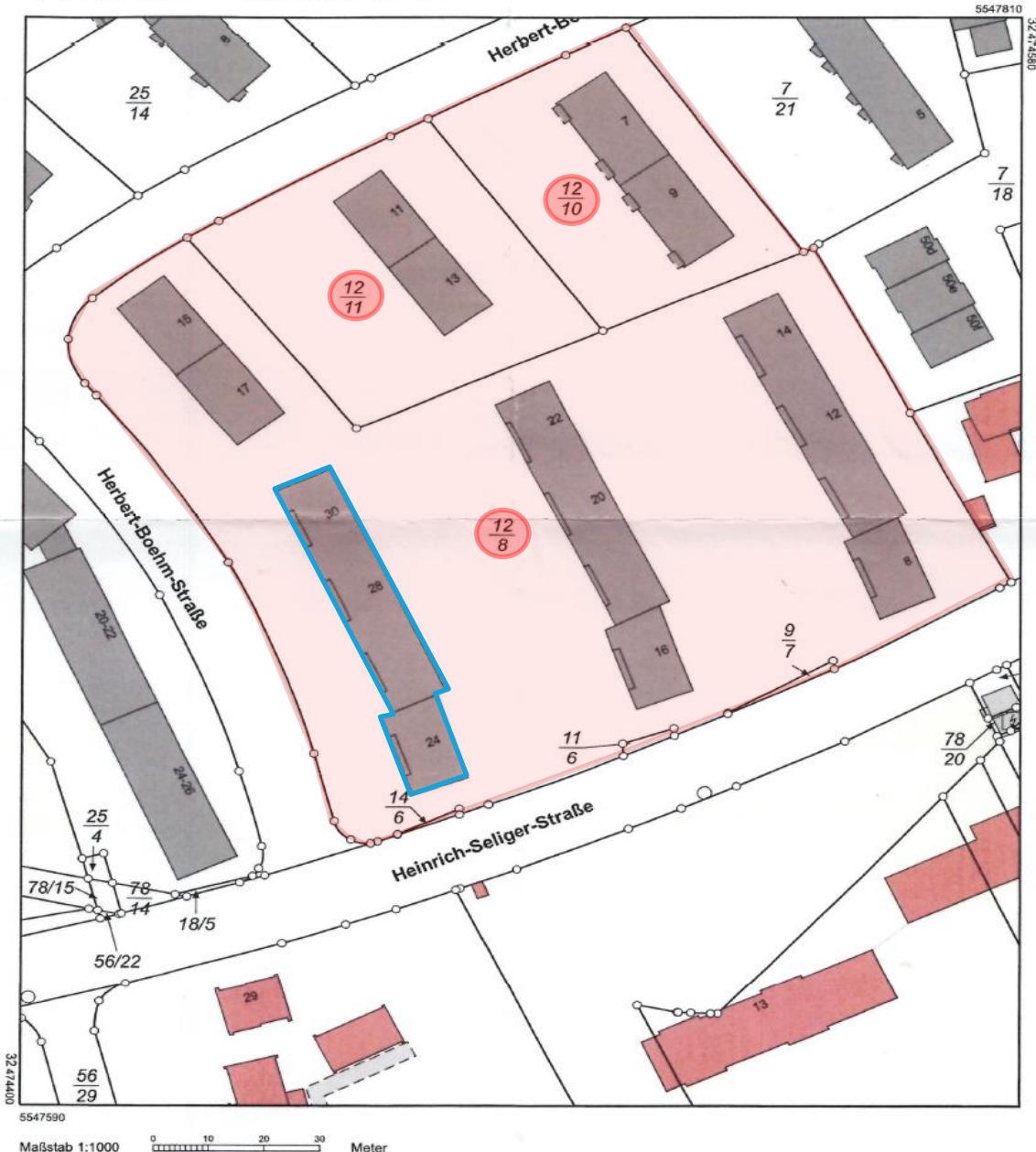
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 12/8
Flur: 27
Gemarkung: Niederrad

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

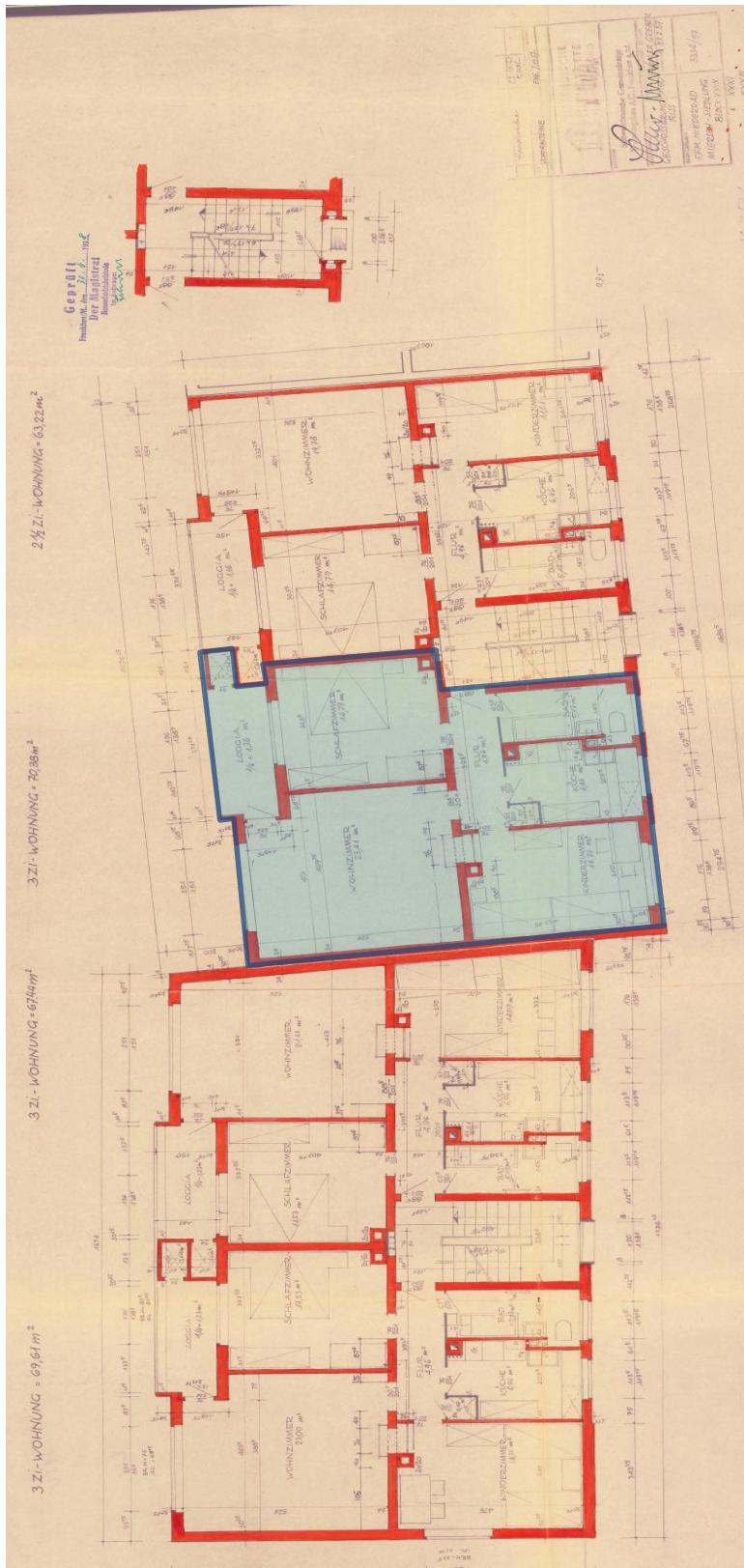
Liegenschaftskarte 1 : 1000
Hessen
Erstellt am 08.05.2023
Antrag: 202025461-1



Anlage 2

Grundriss

Regelgeschoss (1. OG - 3. OG)



Anlage 3

Fotodokumentation

