

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung „2 2/2-Zimmer-Wohnung“ laut Aufteilungsplan (4-Zimmer-Wohnung mit zwei Zimmern < 8 m²)	
Adresse	Robert-Dißmann-Straße 2 65936 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 22/24	
Projektnummer / Stichtag	24033_ROB02	20.08.2024
Verkehrswert	<u>170.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 27 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	20.08.2024 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	65936 Frankfurt am Main, Robert-Dißmann-Straße 2 - 10, hier: 2
Bewertungsgegenstand	68,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes
Objektart	Eigentumswohnung „2 2/2-Zimmer-Wohnung“ laut Aufteilungsplan (4-Zimmer-Wohnung mit zwei Zimmern < 8 m ²)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Sossenheim, Flur 15, Flurstück 39/82, Gebäude- und Freifläche, Robert-Dißmann-Straße 2-10, 11.838 m ²
Baulasten	Eintragungen vorhanden (Abstandsflächenbaulast)
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Eintragungen vorhanden (Altstandort)
Baujahr	1974 (laut Bauschein)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Mittlerer Modernisierungsgrad
Endenergieverbrauchs- Kennwert	180,6 kWh / (m ² * a) laut Energieausweis
Wohnfläche des Wohnungseigentums	81,75 m ² (laut Grundakte)
Hausgeld	Keine Angabe
Nutzungssituation des Sondereigentums	Vermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bewertungsgegenstand	Grundbuch von Sossenheim, Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	5165	1	167.506 €	0 €	168.000,00	2.000 €	<u>170.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Gebäude	17
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.3.3	Grundrissgestaltung	18
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	19
3.3.6	Fenster und Türen.....	19
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.8	Energetische Eigenschaften	20
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	22
3.4	Nebengebäude (Parkgarage).....	22
3.5	Außenanlagen	22
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 5.....	24
3.7.1	Vorbemerkung	24
3.7.2	Lage und Grundrissgestaltung	24
3.7.3	Wohn-/Nutzfläche.....	24
3.7.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	25
3.7.5	Fenster und Türen.....	26
3.7.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	26
3.7.7	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	26
3.7.8	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	27
4	Marktsituation	28
5	Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 5165	30
5.1	Grundstücksdaten.....	30
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
5.3	Vergleichswertermittlung	31
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31



5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	33
5.3.4	Vergleichswert	40
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	41
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	43
6	Verkehrswert.....	44
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck	45
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	46
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	48
8	Anlagen.....	49
8.1	Bauzeichnungen	49
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	49
8.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
8.1.3	Übersichtsplan Haus 4 / Haus 5	51
8.1.4	Robert-Dißmann-Straße 4; Grundriss Untergeschoss, gegenständliche Einheit	51
8.1.5	Robert-Dißmann-Straße 2; Grundriss 1.Obergeschoss.....	52
8.1.6	Robert-Dißmann-Straße 2, gegenständlichen Einheit; Grundriss 1. Obergeschoss	53
8.1.7	Robert-Dißmann-Straße 2; Ansicht von Osten	54
8.1.8	Robert-Dißmann-Straße 2; Ansicht von Westen (Straßenseite).....	54
8.1.9	Robert-Dißmann-Straße 2; Ansicht von Norden (Eingangsseite).....	55
8.1.10	Gebäudeschnitt.....	55
8.2	Baulastauskunft.....	56
8.2.1	Flurkarte (Baulast, Ziff. 1)	56
8.3	Fotos.....	57
8.3.1	West- und Südfassaden, Blick von der Siegener Straße Richtung Osten	57
8.3.2	Süd- und Westfassaden, Blick von der Siegener Straße Richtung Nordosten.....	57
8.3.3	Nord- und Ostfassaden, Blick vom Parkdeck Richtung Westen Siegener Straße	57
8.3.4	Nord- und Westfassaden, Blick von der Eingangsebene der Robert-Dißmann-Straße 6 Richtung Südosten.....	57
8.3.5	Nordfassaden, Blick vom Parkdeck Richtung Süden	57
8.3.6	Nordfassaden, Blick von der Eingangsebene der Robert-Dißmann-Straße 10 Richtung Westen	57
8.3.7	Südfassaden, Blick vom südlichen Grundstück Richtung Nordwesten	58
8.3.8	Südfassade, Blick vom südlichen Grundstück Richtung Norden	58
8.3.9	Nord- und Westfassade, Blick von der Siegener Straße Richtung Südosten	58
8.3.10	Nordfassade, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten.....	58
8.3.11	West- und Südfassade, Blick von der Siegener Straße Richtung Nordosten	59
8.3.12	Westfassade, Blick von der Siegener Straße Richtung Osten	59
8.3.13	Gebäudeeingang der Robert-Dißmann-Straße 2 (= Haus 5)	59
8.3.14	Eingang zum 1. OG vom Treppenhaus der Robert-Dißmann-Straße 2 (= Haus 5).....	59
8.3.15	Treppenhaus und Aufzug im 1. OG der Robert-Dißmann-Straße 2 (= Haus 5).....	59
8.3.16	Wohnungseingangstür zur gegenständlichen Einheit	59



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Eigentumswohnung
Bewertungsobjekts: „2 2/2-Zimmer-Wohnung“ laut Aufteilungsplan
(4-Zimmer-Wohnung mit zwei Zimmern < 8 m²)
- Objektadresse: 65936 Frankfurt am Main, Robert-Dißmann-Straße 2- 10, hier: 2
- Grundbuchangaben: **Grundbuch von Sossenheim, Blatt 5165, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis**
Lfd. Nr. 1:
68,16/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplanes:
für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 5161 bis
5446); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;
wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung
vom 26.04.1993; übertragen aus Blatt 3378; eingetragen am 01.07.1993.
- Lfd. Nr. 2 / zu 1:**
Das Grundstück ist gemäß Vereinigungsnachweis Nr. 24/94 zerlegt und hier als
Gemarkung Sossenheim, Flur 15, Flurstück 39/82, Gebäude- und Freifläche, Robert-
Dißmann-Straße 2-10, 11.838 m², neu eingetragen am 01.12.1994
- Abteilung I:**
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -
- Abteilung II:**
Lasten und Beschränkungen:
- Lfd. Nr. 1 zu 1:**
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der [...] für den Bau und die
Unterhaltung eines Energieversorgungskabels verbunden mit dem Betretungsrecht
sowie Bau- und Aufwuchsbeschränkung. Die Ausübung dieses Rechtes kann einem
Dritten überlassen werden. Im übrigen unter Bezugnahme auf die
Eintragungsbewilligung vom 22.08.1963 eingetragen am 09.09.1963 in Blatt 1267
und mit dem Grundstück über Blatt 2825 und 2876 nach Blatt 3378 übertragen, bei
Bildung von Wohnungs- und Teileigentum gem. § 8 WEG übertragen nach den
Blättern 5161 bis 5446 am 01.07.1993.
- Hier nicht bewertet. -
- Lfd. Nr. 11 zu 1:**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (...); eingetragen am 28.06.2024.
- Abteilung III:**
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	842 K 22/24
Grundlage:	Auftrag vom 02.07.2024, Beschluss vom 29.05.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	20.08.2024
Ortsbesichtigung:	20.08.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Sossenheim Blatt 5165 vom 28.06.2024 (Quelle: Auftraggeber)</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 05.06.2024 (Quelle: Auftraggeber) und vom 05.06.2024 (Quelle: https://gds.hessen.de/INTERSHOP/web/WFS/HLBG-Geodaten-Site/de_DE/-/EUR/Default-Start)</p> <p>Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 15.07.2024 in die Grundakte (Teilungserklärung)</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 14.06.2017 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuferundverfahren/baulasten)</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024</p> <p>Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 17.04.2017; Bestandsliste vom 19.06.2024</p> <p>Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 25.06.2024</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 03.07.2024</p> <p>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 04.07.2024</p> <p>Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 27.09.2024</p> <p>HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)</p>



Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>);
Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>) Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

E-Mail der Hausverwaltung WEG vom 14.08.2024 nebst Energieausweis

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 30.09.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Antragstellerseite übergebene Unterlagen: ---

Von der Antragsgegnerseite übergebene Unterlagen: ---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- Anonymisierung:** Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
- Zutritt:** Der Zutritt zum Grundstück und dem gegenständlichen Wohnungseigentum im Haus Robert-Dißmann-Straße 2 wurde zum Ortstermin teilweise ermöglicht. Zwei Zimmer der Wohnung sowie der Kellerraum konnten nicht besichtigt werden. Das gemeinschaftliche Eigentum konnte im Treppenhaus Haus Nr. 2 (EG bis 1. OG) von innen besichtigt werden, in den übrigen Bereichen erfolgte eine Außenbesichtigung.
- Die angefragten Unterlagen (Mietvertrag, Hausverwaltung WEG, Protokolle etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben.
- Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
- Zubehör:** Zubehör ist nicht vorhanden.
- Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:** Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 12-2023, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Sossenheim: 16.344 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,3 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 41,0 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (07/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Sossenheim Rd. 8,5 km (Luftlinie) östlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 8,5 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Main Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich von der S-Bahn-Strecke Frankfurt/Wiesbaden Rd. 2,0 km (Luftlinie) südlich von Eschborn Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich der „Nidda“ Rd. 300 m (Luftlinie) südwestlich vom Eschborner Dreieck“ Rd. 10 m (Luftlinie) zur Siegener Straße Straßenecklage Robert-Dißmann-Straße / Siegener Straße
Lageklassifikation:	Sehr einfache Wohnlage laut GDI FFM Geoportal Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 750 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Gastronomie, Bürgerhaus, Kindertagesstätten, Schulen, Kirchen, religiöse Einrichtungen, sonstige Kultur- und Bildungseinrichtungen
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 0,5 km (Luftlinie) zur Anschlussstelle Eschborn A 66 (Frankfurt – Wiesbaden) von dort rd. 0,5 km (Luftlinie) zum Eschborner Dreieck (A66/ A648)



Rd. 2,0 km (Luftlinie) zum Anschlussstelle Nordwestkreuz Frankfurt (A5 Basel / Kassel; A66 Frankfurt / Wiesbaden)

ÖPNV:

7 Minuten, ca. 395 m Fußweg zur Bushaltestelle Frankfurt (Main) Westerwaldstraße, von dort rd. 11 Minuten Fahrzeit zu Frankfurt (Main) Rödelheim Bahnhof, Umstieg zur S-Bahn rd. 11 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 5- bis 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Dauer: 37 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Wohnstrukturen der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts
Vorwiegend 2- bis 4-geschossige, offene Bebauung, sowie 6- bis 14-geschossige geschlossene Bebauung
Vorwiegend Wohnnutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:
Westseitig: 70-74 [dB(A)]
Nordseitig: 65-69 [dB(A)]
Südseitig: 60-64 [dB(A)]

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht):
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 55 / 40 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Leichtes Gefälle Richtung Osten

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Unregelmäßig

Oberfläche: Annähernd ebene, terrassierte Oberflächen

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 140 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 85 m

Straßenfront: „Robert-Dißmann-Straße“: Laut Liegenschaftskarte ca. 180 m
„Siegener Straße“ laut Liegenschaftskarte ca. 85 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **11.838 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung über die „Robert-Dißmann-Straße“ und über die „Siegener Straße“

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenart:	Robert-Dißmann-Straße: örtliche Nebenstraße Siegener Straße: Landstraße L 3006
Straßenausbau Robert-Dißmann-Straße:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze teilweise 2-seitig, teilweise 1-seitig
Straßenausbau Siegener Straße:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„die von Ihnen angefragten Grundstücke (hier: Robert-Dißmann-Straße 2-10) sind weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Flächen erfasst. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen (...) keine vor. Beide Grundstücke liegen im Bereich einer ehemaligen Ziegelei bzw. einer Ziegeleigrube. (...)“

Altstandort

Gemäß der Auskunft sind auf dem Grundstück ehemalige Gewerbeanmeldungen aus der Zeit vor der Gebäudefertigstellung der heutigen Wohnbebauung erfasst:

- Ziegeleibetrieb 1961-1972, Branchenklasse 2
- Ziegeleibetrieb bis 1974, Branchenklasse 2
- Zimmereibetrieb 1948-1975, Branchenklasse 3

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **eine Baulasteintragung**.



Aktenzeichen BL 2015-347-2

Inhalt der Eintragung

Der jeweilige Eigentümer des unter Punkt 2 genannten Grundstücks verpflichtet sich, auf seinem Grundstück einen Abstand / eine Abstandsfläche (dargestellt in dem beigefügten Lageplan mit den Punkten A-B-C-0) von allen baulichen Anlagen freizuhalten.

Eingetragen aufgrund Änderungsverfügung vom 11.08.15 am 15.08.2015

Anmerkung: Es handelt sich um eine belastende Abstandsflächenbaulast.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz.**

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans „**B 408 Robert-Dißmann-Siedlung**“ vom 28.09.1982 (Baunutzungsverordnung 1977) gelegen mit folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück:

Festsetzungen: Das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)	
Maß der baulichen Nutzung:		
GRZ:	0,2;	hier: 0,3
GFZ:	1,3;	hier: 1,5
Zahl der Vollgeschosse:	IX / XIV	hier: 9-, 10-, 11-, 14-, 10-geschossig (laut Bauakte)
Bauweise:	g;	hier: geschlossene Bauweise

Baugrenze
Textliche Festsetzungen

Einfacher Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) „**F 1185 BI2**“ vom 23.03.1905.

Stellplatzsatzung: **S002** Stellplatzsatzung 2020
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main

Freiraumsatzung: **FR001** Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023
Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Vorgartensatzung: **VG002**
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979
Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

Gestaltungs-/ Erhaltungssatzung: Keine



2.6.3 Bauordnungsrecht

- Genehmigungsstand: B-2002-370-6: „Erneuerung der Heizkesselanlage als Dachheizzentrale (800 kW), Wohngebäude mit Eigentumswohnungen (Hausnummer 8)“
- B-1988-1307-6: „Nutzungsänderung von 2 Wohnungen (EG.) in eine Arzt- praxis (Hausnummer 10)“
- B-1975-898-6: „Errichtung der Außenanlagen Statik- Unterlagen zum Antrag B 1975-898 = in der Akte vorhanden!“
- B-1974-389-6: „Errichtung einer Fertigteil- Transformatorenstation Statik- Unterlagen zum Antrag B 1974-389 = in der Akte vorhanden!“
- B-1974-388-6: „Errichtung einer Fertigteil- Transformatorenstation Statik- Unterlagen zum Antrag B 1974-389 = in der Akte vorhanden!“
- B-1973-2171-6: „Errichtung einer Pkw- Sammelgarage (200 Plätze) 1 Akte Entwässerungsunterlagen zum Antrag B 1973- 2171 = im Archiv vorhanden! Abnahme der Entwässerungsanlage am 10.4.1975
- B-1972-506-6: „Neubau einer Wohnanlage bestehend aus 5 Wohngebäuden mit Einbau von Gasfeuerungsanlagen + Herstellung der Entwässerungsanlagen“
- A-1989-507-6: „Betonanierung der Außenfassaden“
- Stellplätze: Laut Bauakte² besitzt die auf dem Grundstück befindliche Sammelgarage **200 PKW-Stellplätze**. Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum begrenzt vorhanden.
- Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung ist laut Angaben des Eigentümers **vermietet**. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt hiernach **680,00 €**. **Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.**

² Bauakte 73-2171 v. 13.11.1973



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Grundrisse in der Grundakte und dem Geoportal Hessen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.



Robert-Dißmann-Straße 2-10

Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Geschossflächenangaben aufgrund Geoportal Hessen

Gebäude Hausnummer	Gebäudeteil	Ansatz	BGF-(qm)	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (ohne Loggien) (qm)	Bruttogrundfläche Loggien (qm)
2	KG	geoportal hessen	286,00	1	286,0	96,0
	EG	geoportal hessen	286,00	1	286,0	
	1. -8. OG	geoportal hessen	286,00	8	2.288,0	
	Loggien	Bauakte	4,00	24		
4	KG*	geoportal hessen	304,00	1	304,0	108,0
	EG	geoportal hessen	304,00	1	304,0	
	1. -9. OG	geoportal hessen	304,00	9	2.736,0	
	Loggien	Bauakte	4,00	27		
6	KG-1 und KG-2	geoportal hessen	330,00	2	660,0	120,0
	EG	geoportal hessen	330,00	1	330,0	
	1. -10. OG	geoportal hessen	330,00	10	3.300,0	
	Loggien	Bauakte	4,00	30		
8	KG*	geoportal hessen	324,00	1	324,0	144,0
	EG	geoportal hessen	324,00	1	324,0	
	1. -12. OG	geoportal hessen	324,00	12	3.888,0	
	Loggien	Bauakte	4,00	36		
10	KG*	geoportal hessen	304,00	1	304,0	108,0
	EG	geoportal hessen	304,00	1	304,0	
	1. -9. OG	geoportal hessen	304,00	9	2.736,0	
	Loggien	Bauakte	4,00	27		
Parkgarage	GA / KG		1.486,00	1	1.486,0	
Parkgarage	GA / EG		1.486,00	1	1.486,0	

Bruttogrundfläche	21.346,0	576,0
--------------------------	-----------------	--------------

GRZ-relevante BGF	Hausnummer 2 bis 10, EG ohne Loggien, Parkdeck EG	3.034,0	576,0
GFZ-relevante BGF	Hausnummer 2 bis 10, EG ohne Loggien, Parkdeck EG	17.982,0	0,0
WGFZ-relevante BGF	Hausnummer 2 bis 10, EG ohne Loggien, Parkdeck EG	17.982,0	
Grundstücksfläche		11.838,0	
GRZ	BauNVO	0,3	
GFZ	BauNVO	1,5	
WGFZ	ImmoWertV 2021	1,5	

BauNVO 1977

* Anzahl der vorhandenen Kellergeschosse nicht abschließend bekannt; hier angenommen und nicht GFZ-relevant



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Wohnhochhausanlage, bestehend aus fünf aneinanderggebauten Gebäuden
Baujahr: (gem. Bauakte)	1974 (laut Bauschein)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich, laut Bauakte, laut Energieausweis bzw. nach Angaben der Hausverwaltung WEG)	<p>Ca. 1989: Betonsanierungsarbeiten an der Fassade (Treppenhaustürme und EG)</p> <p>Ca. 2000: Einbau isolierverglaster Fenster</p> <p>Neueren Datums: Haupteingangstüren erneuert, Treppenhaus-Außenanstrich und Fugensanierung</p> <p>Ca. 2010: Heizkesselerneuerung</p> <p>Ca. 2017: Instandsetzung der Fassadenfugen, 2. Bauabschnitt</p> <p>Ca. 2018: Erneuerung der Fugen der Waschbetonplatten an der Außenfassade</p> <p>Ca. 2018: Teil-/Erneuerung von Fenstern</p> <p>Ca. 2018: Erneuerung des Flachdachs (Haus 10 und 6)</p> <p>Ca. 2024: Geplant: Strangsanierung in Haus 6 komplett und die kompletten Stränge aller horizontalverlaufenden Leitungen im Keller</p> <p>Ca. 2024: Geplant: Erneuerung der Steuerung des Notstromaggregats</p>
Außenansicht:	<p>Fünf 9- bis 14-geschossige Wohnhochhäuser mit Unterkellerung (Haus 2-10)</p> <p>Dach: Flachdach</p> <p>Fassade: massive Außenwände aus Betonfertigteilen (Waschbeton)</p> <p>Erdgeschossfassaden zur Hofseite, Sichtbeton gestrichen</p> <p>Loggien: massive Brüstungen mit grauem Anstrich und Glasausfachung</p> <p>Fenster: isolierverglaste Kunststofffenster mit Kunststoffrollläden</p> <p>Leichte Vordächer über den Hauseingängen</p> <p>Hauseingangstür: 1-flügelige, isolierverglaste Hauseingangstür in Metall mit feststehenden teilweise verglasten Seitenteilen und integrierter Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage</p> <p>Briefkasten: Metall-Briefkastenanlage stehend im Bereich der Eingänge im Erdgeschoss</p>

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise (Großtafelbauweise)
Fundamente: (Annahme)	Stahlbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	<p>Außenwände: massive Ausführung, d = ca. 0,20 m</p> <p>Innenwände tragend: massive Ausführung, d = ca. 0,20 m</p>
Umfassungswände: (laut Bauakte)	<p>Waschbetonwände: massive Ausführung, d = ca. 0,29 m</p> <p>2-schalige, hinterlüftete Fassade</p>
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Massive Ausführung, d = ca. 0,18 m



Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Massive Ausführung, d = ca. 0,20 m
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 0,15 m
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 0,15 m
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	2-läufige gerade Treppen mit Zwischenpodest
Aufzug: (laut Bauakte)	Hausnummer 2-10: je ein Aufzug
Dachkonstruktionen:	Stahlbeton-Konstruktion
Dachformen:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahndeckung mit Kiesauflage
Kamine:	Nicht ersichtlich
Dachrinnen und Fallrohre: (Annahme)	Dachabläufe mit innenliegender Entwässerung

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Je Gebäude ein Treppenhaus, fußläufige Erschließung über das Treppenhaus und eine Balkon-Schleuse, 3-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

2.Untergeschoss: (laut Grundakte)	Abstellräume (Kellerräume) Technikräume
1.Untergeschoss: (laut Grundakte)	Abstellräume (Kellerräume) Technikräume
Erd- und Obergeschosse: (laut Grundakte)	26 Wohneinheiten im Haus Robert-Dißmann-Straße 2 29 Wohneinheiten im Haus Robert-Dißmann-Straße 4 30 Wohneinheiten im Haus Robert-Dißmann-Straße 6 39 Wohneinheiten im Haus Robert-Dißmann-Straße 8 29 Wohneinheiten im Haus Robert-Dißmann-Straße 10 2 Gewerbeeinheiten 153 Wohneinheiten



Dachgeschoss: Technikräume
(laut Grundakte) Heizungszentrale

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Estrich mit Anstrich, Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Beton- bzw. Mauerwerkswände ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Beton ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich
(Annahme)

Treppenhäuser:

Bodenbeläge: Estrich bzw. Beton gestrichen, teilweise Fliesen

Wandbekleidungen: Beton bzw. Putz gestrichen

Deckenbekleidung: Beton bzw. Putz gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster: Ein- und zweiflügelige Fenster aus Kunststoff, grün
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Hauseingangstüren: 1- flügelige Metalltüren mit Isolierverglasung

Kellertüren: Stahlblechtüren bzw. Brandschutztüren, Stahlgittertüren bzw. Holzlattungtüren
(laut Bauakte bzw. Annahme)

Wohnungseingangs- 1-flügelige, einfache, beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, Metallbeschläge
türen:
(laut Bauakte bzw. Annahme)

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
(Annahme)

Heizung und Zentralheizung (Heizzentrale auf dem Dach), Gasfeuerung
Warmwasser- Anteil an regenerativen Energien nicht bekannt
versorgung: Warmwasserversorgung zentral (Kellergeschoss)
(laut Bauakte)

Sanitäre Installation: Wohnungsweise je ein Bad, ggf. je ein Gäste-WC, je eine Küche
(laut Teilungserklärung)

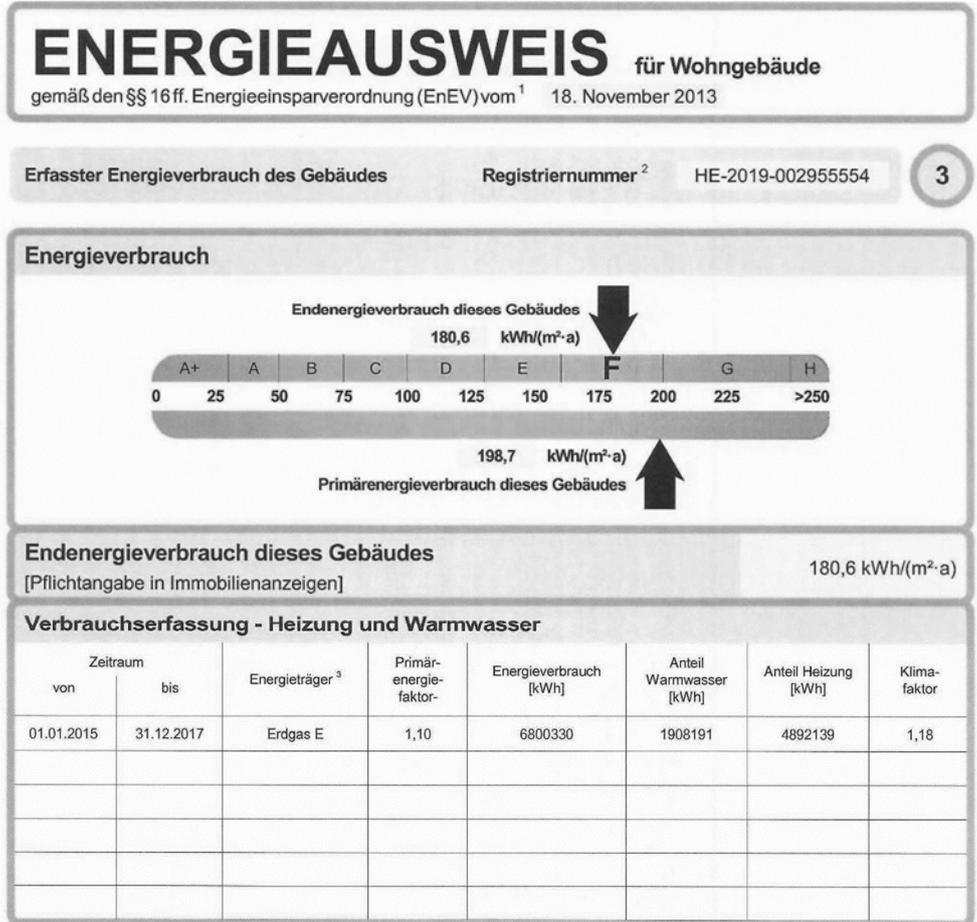


3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Aufbau nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände:	Soweit bekannt und ersichtlich, keine zusätzliche Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Verschiedene Baujahre Um 1974, 2000, 2018
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s: (Energieausweis, Quelle: Hausverwaltung WEG)	2010
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: (Energieausweis, Quelle: Hausverwaltung WEG)	Erdgas E



Endenergieverbrauchs-
Kennwert:
(Energieausweis, Quelle:
Hausverwaltung WEG)



Endenergieverbrauch des Gebäudes: 180,6 kWh / (m² * a)



3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ³ (soweit ersichtlich) / Zustand:	Keller: nicht besichtigt Fassade: Leichte Verschmutzungen, punktuell Bauschäden Loggien: Nicht ersichtlich Dach: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt Treppenhäuser: teilweise Risse im Fußbodenaufbau der Podeste und Flure, teilweise defekte Glasscheiben an Türen und Fenster, Stolperstufe zwischen Aufzugvorraum und außenliegendem Treppenhauspodest
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit teilweisen Bauschäden im Bereich der Fassade.

3.4 Nebengebäude (Parkgarage)

Nebengebäude:	2-geschossige (bestehend aus 2 Untergeschossen) Parkgarage mit einer Parkplatzfläche (Parkdeck) auf dem Garagendach und mit insgesamt drei Parkebenen
Bauweise: (laut Bauakte)	Stahlbeton-Massivbauweise
Aufteilung:	Laut Grundakte besitzt die Garagenanlage 131 PKW-Abstellplätze (Garagenstellplätze) . Laut Bauakte ⁴ ist die Sammelgarage wie folgt aufgeteilt: 2. Untergeschoss: 68 PKW-Einstellplätze 1. Untergeschoss: 64 PKW-Einstellplätze Parkdeck: 68 PKW-Einstellplätze Gesamt: 200 PKW-Einstellplätze
Zustand:	Keine Innenbesichtigung, soweit vom Parkdeck ersichtlich: Asphaltbelag teilweise mit Rissen

3.5 Außenanlagen

Nordseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen (Robert-Dißmann-Straße): Parkdeck, teilweise keine Einfriedung teilweise Metallstabgitterzaun Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflasterflächen, Betonflächen, Treppenanlagen zu tiefer liegenden Hauseingänge, Palisaden an Höhenversätzen im Geländeverlauf Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasenflächen, Baum-, Strauch-, Heckenbepflanzung Sonstiges: Parkdeck, Ein und Ausfahrtsrampen in Beton an den Kopfenden des Gebäudes sowie an der Gebäudelängsseite
Westseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen (Siegener-Straße): Metallstabzaun, Erdaufschüttung mit Rasenbegrünung Befestigte Grundstücksbereiche: Ziegelstein- und Betonsteinpflasterflächen,

³ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

⁴ Siehe diesbezüglich Ziff. 2.6.3



	Betonplatten Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeete, Rasenflächen, Bäume Sonstiges: Kiesstreifen und Lichtschächte
Südseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Metallgitterstabzaun Befestigte Grundstücksbereich: Betonplatten Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasenflächen, Büsche und Hecken Sonstiges: Terrasse mit Treppenanlage
Ostseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: teilweise Metallgitterstabzaun Befestigte Grundstücksbereich: Betonplatten Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasenflächen, Büsche und Hecken, Pflanzbeete Sonstiges: Mülltonnenabstellfläche, Feuerwehrabstellfläche
Sonstiges:	Kelleraußentreppen
Baumängel und Bauschäden:	Teilweise überwucherte Treppen- und Terrassenanlage im südlichen Grundstücksbereich, teilweise verwitterte Holzpalisaden Teilweise verworfene Pflasterbeläge
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Laut Teilungserklärung besteht keine Sondernutzungsregelung.
Hausgeld:	Die Höhe des aktuellen Hausgelds und die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für die bewertungsgegenständliche Einheit sind nicht bekannt
Instandhaltungs- rücklage:	Die Höhe der aktuellen Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Nach Angaben der Hausverwaltung WEG wurde am 01.08.2024 eine Sonderumlage in Höhe von 800.000 € x Miteigentumsanteil fällig.



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 5

3.7.1 Vorbemerkung

Vorbemerkung: Zum Ortstermin konnte eine Teilinnenbesichtigung der bewertungsgegenständlichen Wohnung durchgeführt werden. Zwei Zimmer der Wohnung sowie der Kellerraum konnten nicht besichtigt werden.

3.7.2 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im Haus **Robert-Dißmann-Straße 2** (= Haus 5) im **1. Obergeschoss** gelegen. Sie wird über das 3-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig orientiert.

Grundrissgestaltung: **„2 2/2-Zimmer-Wohnung“ laut Aufteilungsplan (4-Zimmer-Wohnung mit zwei Zimmern < 8 m²)**
Die Wohnung besteht aus einem Wohnraum, einer Küche, einem innenliegenden Badezimmer, einem innenliegenden Gäste-WC, einem Elternzimmer, zwei Kinderzimmern und einer Loggia.

Die Räume sind von der zentralen Diele mit Garderobe begehbar. Die Loggia schließt sich an das Wohnzimmer und die Küche an.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum. Dieser befindet sich laut Aufteilungsplan im Haus Robert-Dißmann-Straße 4 (= Haus 4) im Kellergeschoss an der nördlichen Außenwand.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung).

3.7.3 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Grundakte für die Bewertung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet (siehe folgende Tabelle). Gemäß Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche **81,75 m²**. Die Wohn-/Nutzfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.



Wohn-/Nutzfläche:
(laut Bau-/Grundakte)

ROB02

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Grundakte (Aufteilungsplan, Teilungserklärung)

Haus 5 ; 1.OG / Wohnung Nr. 5	Raumbezeichnung	Nutzfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
	Wohnen	20,16	1,00	20,16
	Schlafen	14,58	1,00	14,58
	Kind 1	7,89	1,00	7,89
	Kind 2	7,89	1,00	7,89
	Kochen	6,58	1,00	6,58
	Bad	3,69	1,00	3,69
	WC	1,49	1,00	1,49
	Diele	13,63	1,00	13,63
	Garderobe	2,71	1,00	2,71
	Abstellfläche	1,12	1,00	1,12
	Loggia	4,02	0,50	2,01
Wohn-/Nutzfläche				81,75

Haus 4; KG / Raum Nr. 5	Raumbezeichnung	Nutzfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohnfläche [m ²]
	Kellerraum	5,60	0,00	0,0
Nutzfläche		5,60		0,00

Lichte Raumhöhe:
(gem. Bauakte)

Ca. 2,50 m

3.7.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer/Flur/Diele: (teilweise Annahme)

Bodenbelag: Laminat

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Polystyrol-Platten, Putz bzw. Tapete, Anstrich

Küche:

Bodenbelag: Werk- bzw. Natursteinbelag

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad / Gäste WC:

Bodenbelag: Werk- bzw. Natursteinbelag

Wandbekleidung: Werk- bzw. Natursteinbelag, Fliesen

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich



Loggia

Bodenbelag: Fliesenbelag

Umwehrung: Betonbrüstung mit Draht-Glaseinsatz, Fenster und Verglasung zwischen Oberkante Brüstung und Unterkante Decke

3.7.5 Fenster und Türen

Fenster: 1-bis 2-flügelige grüne Kunststofffenster, Isolierverglasung
1-flügelige Fenstertür, Metall, Isolierverglasung
1-fachVerglasung als Loggien-Verglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge, Kunststoffrollläden

Wohnungs-Eingangstür: Einfache, beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftür, Metallbeschlag, Spion

Zimmertüren /
Innentüren: Einfache, beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, Holzzargen, teilweise mit
Oberlicht, Metallbeschläge
Glasschiebetür

3.7.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation: Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner
Separat abgesicherte Unterverteilung
Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Rauchwarnmelder (Angaben des Eigentümers)

Heizung: Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7)
Flächenheizkörper aus Baujahr

Warmwasser-
Versorgung:
(Annahme) Zentral

Sanitäre Installation: Bad: Badewanne, Waschbecken, WC
WC: Waschbecken, WC
Küche: Spülen-Anschluss
Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz

Klimatechnik/ Lüftung: Innenliegende Entlüftung der Bäder und WC
(lt. Bauakte)

3.7.7 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht vorhanden

Einbaumöbel: Nicht vorhanden

Küchenausstattung: Sehr einfach



Anmerkung: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

3.7.8 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht zeitgemäß Zimmer: Oberflächen teilweise verschmutzt und punktuell schadhaft Haustechnik: Unterverteilung nicht zeitgemäß Heizkörper: nicht zeitgemäß Loggia: aktuell keine Baugenehmigung für die Verglasung über Brüstung Rauchwarnmelder nicht vorhanden Fenster: Fenstertür zur Loggia überaltert Kellerraum: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt
--	---

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	So weit besichtigt, befindet sich das Sondereigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand.
---	---

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
 Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)
 Begrenztes Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Radius von 1 km (Ø +)
 Sehr begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
 Erschließung der Wohnung über ein 3-Spänner-Treppenhaus (Ø)
 Erschließung der Wohnung mit Aufzug (Ø +)
 3-seitige Orientierung der Wohnung (Ø+)
 Grundrissgestaltung der Wohnung (Ø)
 Kellerraum zugeordnet (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø -)
 Sehr einfache Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (-)
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
 Etwas überdurchschnittlicher Straßenlärm (Ø)
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)
 Altstandort (Ø -)
 Baulast (Ø)
 Größere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø -)
 Wohnhochhaus als weniger nachgefragte Gebäudeart (Ø -)
 Energieeffizienzklasse F laut Energieausweis (Ø -)
 Baujahr und baulicher Zustand der Wohnhochhausanlage (Ø -)
 Innenliegendes Bad und WC (Ø)
 Hausgeldvorauszahlung nicht bekannt (-)
 Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (-)
 Vermietungssituation nicht abschließend bekannt (Ø -)
 Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation der nachträglichen Loggienverglasung (Ø -)
 Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
 Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)



Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 5165

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 68,160/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65936 Frankfurt, Robert-Dißmann-Straße 2-10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG Haus Nr. 2, rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 5, zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sossenheim	5165	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sossenheim	15	39/82	11.838 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

5.3.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da



- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 30.09.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2022 bis 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim
- aus der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Eigentumswohnung
- aus der Robert-Dißmann-Straße
- in sehr einfacher Lage
- in Mehrfamilien-Hochhausbebauung des Baujahrs um 1975
- für Wohnungen der Größe 57 - 100 m²

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden erforderlichenfalls gesondert berücksichtigt.

Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da der Stichtag des letzten Halbjahres der 01.10.2023 ist, welcher nicht aktuell genug ist.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)
- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2021 bis II. Quartal 2024).



Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,75	69,00	57,00	77,00	77,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 20.08.2024					
Kaufdatum/Stichtag	20.08.2024	02.2022	03.2022	04.2022	04.2022
zeitliche Anpassung		× 0,92	× 0,92	× 0,89	× 0,89
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,75	69,00	57,00	77,00	77,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,99	× 0,99	× 0,99
Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	10. OG	1. OG	4. OG	4. OG
Anpassungsfaktor		× 0,93	× 1,00	× 0,96	× 0,96
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1975	1975	1975	1975
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	26	39	26	29	29
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E259 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E359 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E459 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,75	77,00	82,00	57,00	57,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.08.2024					
Kaufdatum/Stichtag	20.08.2024	05.2022	07.2022	07.2022	09.2022
zeitliche Anpassung		× 0,89	× 0,88	× 0,88	× 0,88
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,75	77,00	82,00	57,00	57,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,00	× 0,99	× 0,99
Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	7. OG	5. OG	1. OG	8. OG
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 0,95	× 1,00	× 0,93
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 1,00	× 0,95
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1975	1975	1975	1975
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	26	29	29	29	29
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E259 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E359 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E459 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,75	57,00	57,00	100,00	89,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.08.2024					
Kaufdatum/Stichtag	20.08.2024	08.2022	09.2022	09.2022	03.2023
zeitliche Anpassung		× 0,88	× 0,88	× 0,88	× 1,00
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,75	57,00	57,00	100,00	89,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 0,99	× 1,02	× 1,01
Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	8. OG	9. OG	2. OG	8. OG
Anpassungsfaktor		× 0,93	× 0,93	× 0,98	× 0,93
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 1,00	× 0,95
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1974	1975	1975	1975	1975
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	26	26	30	39	29
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)

E159 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E259 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E359 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E459 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	81,75	100,00	77,00	77,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.08.2024					
Kaufdatum/Stichtag	20.08.2024	06.2023	07.2023	02.2024	
zeitliche Anpassung		× 1,03	× 1,04	× 1,06	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	81,75	100,00	77,00	77,00	
Anpassungsfaktor		× 1,02	× 0,99	× 0,99	×
Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	sehr einfache Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	1. OG	10. OG	8. OG	10. OG	
Anpassungsfaktor		× 0,93	× 0,93	× 0,93	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,95	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Baujahr	1974	1975	1975	1975	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Wohneinheiten	26	39	29	39	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 15)

E159 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E259 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße

E359 Lage: Frankfurt / Sossenheim, Robert-Dißmann-Straße



5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **2.089,09 €/m²** (Standardabweichung +/- 413,17 €/m²).

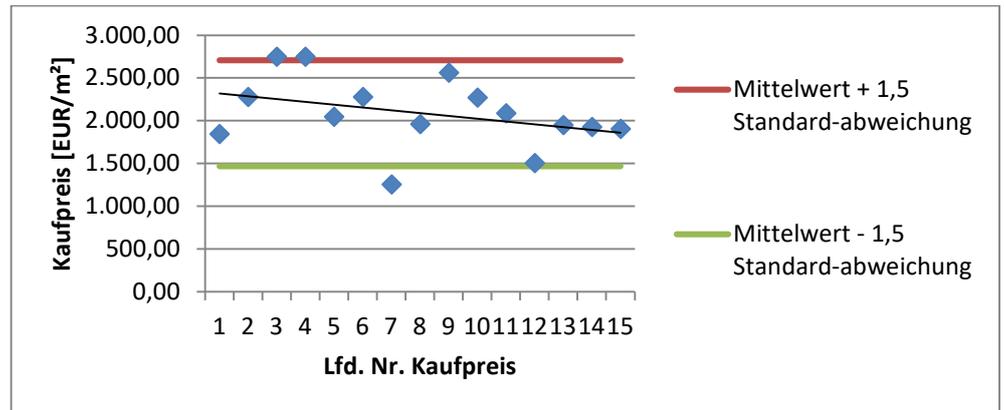
Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.469,33 €/m² bis 2.708,85 €/m².

Drei der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten (Nr. 3, 4, 7) diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Der Mittelwert in Höhe von gerundet **2.049,00 €/m²** wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,13 nach Entfernen der Ausreißer lässt auf eine niedrige bis mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Elf der 15 Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 1.500 bis 2.500 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	24.590,11 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.049,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.049,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.049,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 81,75 m ²	
Zwischenwert	= 167.505,75 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 167.505,75 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 167.505,75 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 167.505,75 € rd. 168.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.3.5.1.1 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, 3.7.8 und 5.3.2.5.1 verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

Der Zustand des Gebäudes ist und die Baumängel bzw. Bauschäden sind im Vergleichswert bereits berücksichtigt.

5.3.5.1.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -257,04 € ab**. Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Nach Angaben des Eigentümers hat in den letzten drei Jahren keine Erhöhung der Nettokaltmiete stattgefunden. In der Wertermittlung wird von einer sofortigen Mieterhöhungsmöglichkeit auf die marktüblich erzielbare Miete ausgegangen. Mietabweichungen sind somit nicht zu berücksichtigen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete ⁶		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	5	Wohnung 1. OG rechts, Haus Nr. 2	81,75		-	680,00	8.160,00
Summe			81,75	-		680,00	8.160,00

⁶ Siehe hierzu Ziff. 2.8



Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete ⁷		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	5	Wohnung 1. OG rechts, Haus Nr. 2	81,75		8,58	701,42	8.417,04
Summe			81,75	-		701,42	8.417,04

5.3.5.1.3 Altstandort

Altstandort: Betreffend die Eintragung als „Altstandort“ wird auf Ziff. 2.4 verwiesen.
Der Werteeinfluss des Grundstückszustands ist im Vergleichswert bereits berücksichtigt.

5.3.5.1.4 Baulast

Baulast: Betreffend die Baulast wird auf Ziff. 2.6.1 verwiesen.
Der Werteeinfluss der Baulast ist im Vergleichswert bereits berücksichtigt.

⁷ Modellkonform und rein für Zwecke dieser Wertermittlung ist die marktüblich erzielbare Miete hier in Höhe der Mietspiegelmietspiegel Frankfurt am Main 2022 ausgewiesen.



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

ROB02

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			6.658
Vergleichswert [EUR]			168.000
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{6.658}{168.480} = 3,6 \%$
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950 - 1977 2,6 %			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 06.10.2023)			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) (1,7 - 3,5 %)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag (modellkonform: Mietspiegel 2022) [EUR]			8.417
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=	168.000	= 20,0
8.417			
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950 - 1977 28,1			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 07.10.2023) (19,0 - 39,2)			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebädefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			81,75
Gebädefaktor [EUR/m² WF]	=	168.000	= 2.055
81,75			
Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche, Baujahr 1950 - 1977, andere Stadtlagen, mittlere, einfache sehr einfache Lagen (mittleres Vertragsdatum: 05.10.2023, 137 Fälle) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) 3.507			
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m ² , einfache / sehr einfache Lage sonstiges Stadtgebiet (außer Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m ²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024) 3.120			



6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in dezentraler, sehr einfacher Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim, wird von einer vorwiegend zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem begrenzten Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Sondereigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungsgegenstand	Grundbuch von Sossenheim, Blatt	Lfd. Nr.	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	5165	1	167.506 €	0 €	168.000,00	2.000 €	<u>170.000 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.

Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **2.055 €/m²** (bei 81,75 m² Wohnfläche laut Grundakte) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte nach einem Zuschlag zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 20.08.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 68,160/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 65936 Frankfurt, Robert-Dißmann-Straße 2-10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG Haus Nr. 2, rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 5

Wohnungsgrundbuch Sossenheim	Blatt 5165	lfd. Nr. 1
Gemarkung Sossenheim	Flur 15	Flurstück 39/82

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit rd.

170.000 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 02.10.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



8 Anlagen

8.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

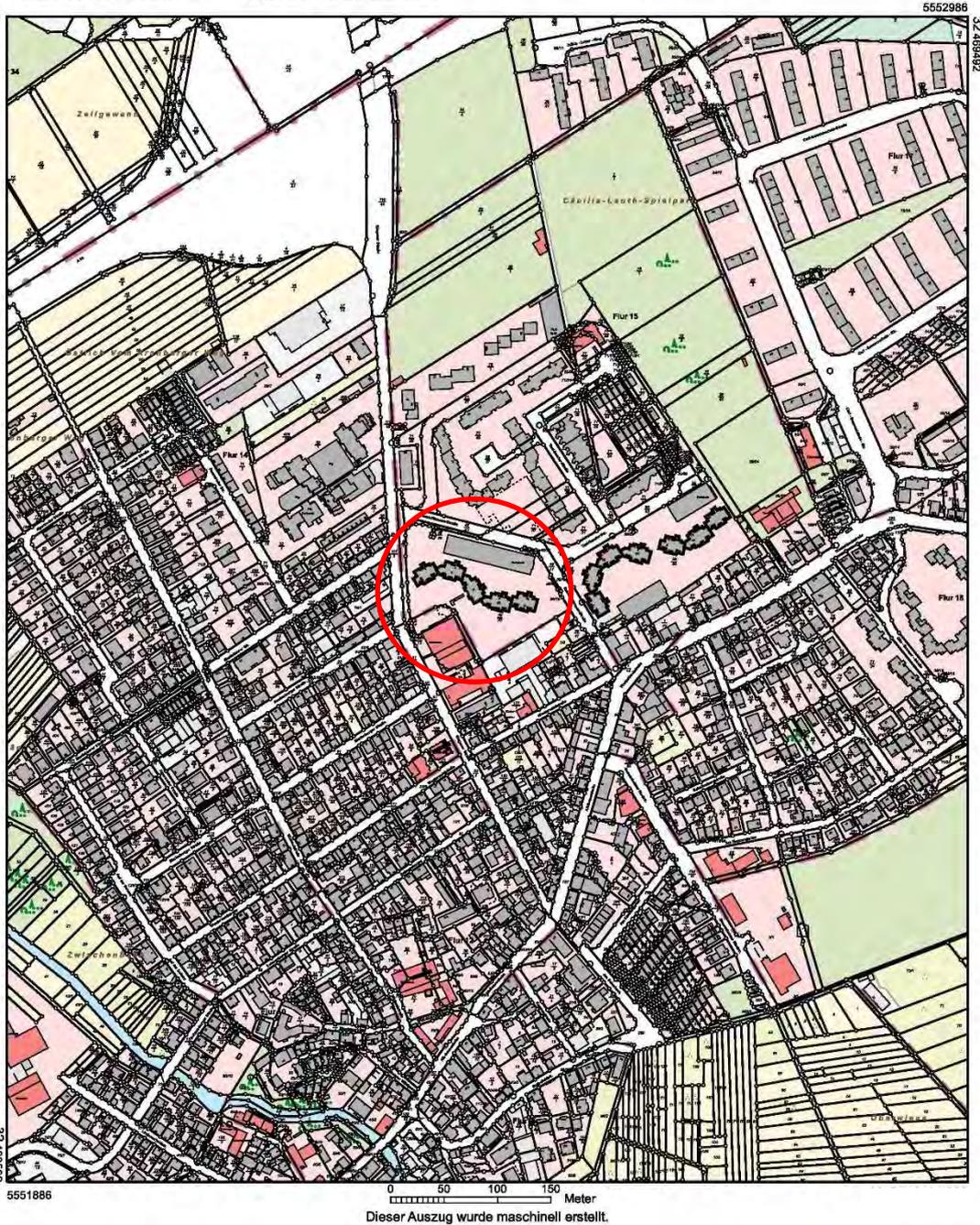
Auszug aus dem Liegenchaftskataster

Liegenchaftskarte
Hessen

Erstellt am 26.09.2024
Antrag: 202683341-1
AZ: 24032_ROB02

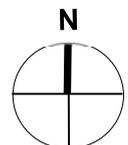
Flurstück: 39/82
Flur: 15
Gemarkung: Sossenheim

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



8.1.1 Auszug aus dem Liegenchaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Veröffentlichung im Internet.)





8.1.3 Übersichtsplan Haus 4 / Haus 5

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

8.1.4 Robert-Dißmann-Straße 4; Grundriss Untergeschoss, gegenständliche Einheit

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.5 Robert-Dißmann-Straße 2; Grundriss 1.Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.6 Robert-Dißmann-Straße 2, gegenständlichen Einheit; Grundriss 1. Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.1.7 Robert-Dißmann-Straße 2; Ansicht von Osten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

8.1.8 Robert-Dißmann-Straße 2; Ansicht von Westen (Straßenseite)

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.9 Robert-Dißmann-Straße 2; Ansicht von Norden (Eingangsseite)

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

8.1.10 Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.2 Baulastauskunft

8.2.1 Flurkarte (Baulast, Ziff. 1)

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.3 Fotos



8.3.1 West- und Südfassaden, Blick von der Siegener Straße Richtung Osten

8.3.2 Süd- und Westfassaden, Blick von der Siegener Straße Richtung Nordosten



8.3.3 Nord- und Ostfassaden, Blick vom Parkdeck Richtung Westen Siegener Straße

8.3.4 Nord- und Westfassaden, Blick von der Eingangsebene der Robert-Dißmann-Straße 6 Richtung Südosten



8.3.5 Nordfassaden, Blick vom Parkdeck Richtung Süden

8.3.6 Nordfassaden, Blick von der Eingangsebene der Robert-Dißmann-Straße 10 Richtung Westen



8.3.7 Südfassaden, Blick vom südlichen Grundstück Richtung Nordwesten



8.3.8 Südfassade, Blick vom südlichen Grundstück Richtung Norden



8.3.9 Nord- und Westfassade, Blick von der Siegener Straße Richtung Südosten



8.3.10 Nordfassade, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten



8.3.11 West- und Südfassade, Blick von der Siegener Straße Richtung Nordosten



8.3.12 Westfassade, Blick von der Siegener Straße Richtung Osten



8.3.13 Gebäudeeingang der Robert-Dißmann-Straße 2 (= Haus 5)



8.3.14 Eingang zum 1. OG vom Treppenhaus der Robert-Dißmann-Straße 2 (= Haus 5)

8.3.15 Treppenhaus und Aufzug im 1. OG der Robert-Dißmann-Straße 2 (= Haus 5)

8.3.16 Wohnungseingangstür zur gegenständlichen Einheit