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

# G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

| | | |
|---|---|---|
| Zweck | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft | |
| Objektart | Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung) | |
| Adresse | Keplerstraße 18, 60318 Frankfurt am Main | |
| Auftraggeber | Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 23/23 | |
| Projektnummer / Stichtag | 23032_KEP18-01 | 19.09.2023 |
| Verkehrswert | | 280.000,-- EUR |

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**
Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 27 Anlagen mit in
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, dav
meine Unterlagen.

Dokument unterschrieben von: Franziska Rost-Wolf
am: 20.12.2023 15:36

## Zusammenfassung der Ergebnisse

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Frankfurt am Main |
| **Zweck der Bewertung** | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft |
| **Stichtag der Wertermittlung** | 19.09.2023<br>(Ortsbesichtigung) |
| **Liegenschaft** | **Keplerstraße 18, 60318 Frankfurt am Main** |
| **Bewertungsgegenstand** | **76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 des Aufteilungsplans** |
| **Objektart** | **Eigentumswohnung**<br>**(2-Zimmer-Wohnung)** |
| **Katasterangaben / Grundstücksgröße** | Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310,<br>Flurstück 32; 167 m²<br>Flurstück 33; 240 m² |
| **Baulasten** | Keine Eintragungen |
| **Denkmalschutz** | Keine Eintragungen |
| **Altflächenkataster** | Keine Eintragungen |
| **Baujahr** | 1958 |
| **Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums** | Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert |
| **Energieverbrauchs-Kennwert** | k. A.<br>Laut ungültigem Energieausweis (gültig bis 26.06.2018):<br>124,92 kWh / (m² * a) |
| **Wohnfläche** | Ca. **48,00 m²** (laut Bauakte) |
| **Hausgeld** | 190 € / Monat |
| **Nutzungssituation des Sondereigentums** | Vermietet<br>Monatliche Nettokaltmiete: 545,00 € (seit 01.09.2022) |
| **Werte** | Siehe nachfolgende Tabelle |

| Bewertungs-gegenstand | Netto-anfangs-rendite [%] | Ertragsfaktor | Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert | Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale | Vergleichs-wert | Zu-/Abschlag zur Rundung | Verkehrswert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sondereigentum | 1,8 | 42,4 | 313.920,00 € | -37.000,00 € | 277.000,00 € | 3.000,00 € | **280.000,00 €** |

# 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 ..... 8

**2 Grund- und Bodenbeschreibung ..... 9**
2.1 Lage ..... 9
2.1.1 Großräumige Lage ..... 9
2.1.2 Kleinräumige Lage ..... 9
2.2 Gestalt und Form ..... 10
2.3 Erschließung ..... 11
2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten ..... 11
2.5 Zivilrechtliche Situation ..... 11
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen ..... 11
2.6 Öffentlich-rechtliche Situation ..... 11
2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz ..... 11
2.6.2 Bauplanungsrecht ..... 12
2.6.3 Bauordnungsrecht ..... 13
2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation ..... 13
2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen ..... 13

**3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ..... 14**
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen ..... 14
3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung ..... 14
3.3 Gebäude ..... 15
3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht ..... 15
3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) ..... 16
3.3.3 Grundrissgestaltung ..... 17
3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ..... 17
3.3.5 Fenster und Türen ..... 17
3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung ..... 18
3.3.7 Energetische Eigenschaften ..... 18
3.3.8 Zubehör ..... 19
3.3.9 Baumängel, Bauschäden, Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) ..... 19
3.4 Außenanlagen ..... 20
3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen ..... 20
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage ..... 20
3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 5 ..... 21
3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung ..... 21
3.7.2 Wohnfläche ..... 21
3.7.3 Modernisierungen ..... 22
3.7.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen ..... 22
3.7.5 Fenster und Türen ..... 22
3.7.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung ..... 23
3.7.7 Zubehör, Küchenausstattung ..... 23
3.7.8 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums ..... 23

**4 Marktsituation ..... 24**

**5 Ermittlung des Verkehrswerts ..... 27**
5.1 Grundstücksdaten ..... 27
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung ..... 27
5.3 Vergleichswertermittlung ..... 28
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung ..... 28

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe ....28
5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche ....30
5.3.4 Vergleichswert ....36
5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ....37
5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor ....39
5.5 Verkehrswert ....40
5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck ....41

**6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur ....42**
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ....42
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ....43

**7 Anlagen ....44**
7.1 Bauzeichnungen ....44
7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster ....44
7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster ....45
7.1.3 Grundriss Kellergeschoss ....46
7.1.4 Grundriss 1.Obergeschoss ....47
7.1.5 Grundriss Dachgeschoss ....47
7.1.6 Ansicht West / Humboldtstraße ....48
7.1.7 Ansicht Süd / Keplerstraße ....48
7.1.8 Schnitt / Ansicht Osten ....49
7.1.9 Schnitt / Ansicht Norden ....49
7.2 Fotos ....50
7.2.1 West- und Südfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Humboldtstraße Richtung Nordosten ....50
7.2.2 Westfassade, Blick von der Humboldtstraße Richtung Süden ....50
7.2.3 Südfassade, Blick von der Keplerstraße Richtung Nordwesten ....50
7.2.4 Südfassade, Blick von der Keplerstraße Richtung Norden ....50
7.2.5 Westfassade, Blick von der Humboldtstraße Richtung Osten ....50
7.2.6 Südfassade, Blick von der Keplerstraße Richtung Norden ....50
7.2.7 Nordfassade, Blick vom Hof der Humboldtstraße 58 Richtung Süden ....51
7.2.8 Ostfassade zum Hof, Blick vom Laubengang Richtung Westen ....51
7.2.9 Hauseingang, Blick vom Gehweg Richtung Norden ....51
7.2.10 Vorgarten zur Keplerstraße, Blick vom Hauseingang Richtung Osten ....51
7.2.11 Hof an der Nord- und Ostfassade, Blick Richtung Westen ....51
7.2.12 Hof an der Nord- und Ostfassade, Blick Richtung Osten ....51
7.2.13 Vorgarten zur Humboldtstraße, Blick vom Erdgeschoss Richtung Süden ....52
7.2.14 Vorgarten zur Humboldtstraße, Blick vom Erdgeschoss Richtung Norden ....52
7.2.15 Kelleraußentreppe im Hof an der Ostfassade ....52
7.2.16 Treppenhaus (exemplarisch) ....52
7.2.17 Treppenhaus und Wohnungseingangstüren (exemplarisch) ....52
7.2.18 Dachboden, Treppenhauszugang, Blick Richtung Westen ....52

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)**

Objektadresse: **Keplerstraße 18, D-60318 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Frankfurt Bezirk 20, Blatt 4291**
**Bestandsverzeichnis**
**Lfd. Nr. 1:**
**76/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**
**Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310, Flurstück 32, Gebäude- und Freifläche, Keplerstraße 18, 167 m²**
**Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310, Flurstück 33, Gebäude- und Freifläche, Keplerstraße 18, 240 m²**
**verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten Wohnung.**

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 4287 bis Blatt 4302).
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 30.11.2001 (…) Bezug genommen.
Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 3834 hierher übertragen und eingetragen am 22.01.2002.

**Abteilung I:**
**Eigentümer:**
- *Hier anonymisiert -*

**Abteilung II:**
**Lasten und Beschränkungen:**

**Lfd. Nr. 1 zu 1:**
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Antennenrecht einschließlich Kabelleitungsrecht und Betretungs- sowie Nutzungsbeschränkung); bedingt; für (…); gemäß Bewilligung vom 04.08.1987; Vorrangsvorbehalt für noch einzutragende Grundpfandrechte bis zu 5.000.000 DM nebst bis zu 20 % Zinsen jährlich und bis zu 10 % Nebenleistung einmalig; eingetragen am 31.08.1987 und zuletzt nach Bildung von Wohnungseigentum übertragen auf die Blätter 4287 bis 4302 am 22.01.2002.
*- Hier nicht bewertet. –*

**Lfd. Nr. 3 zu 1:**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (…); eingetragen am 14.07.2023.

**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<br>60256 Frankfurt am Main |
| Aktenzeichen: | 842 K 23/23 |
| Grundlage: | Auftrag vom 29.08.2023, Beschluss vom 07.07.2023 |
| Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: | 19.09.2023 |
| Ortsbesichtigung: | 19.09.2023 |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Grundbuch von Frankfurt Bezirk 20, Blatt 4291 vom 14.07.2023<br><br>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 24.10.2023<br><br>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 05.09.2023<br><br>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022<br><br>Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 05.09.2023<br><br>Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 14.09.2023 in die Bewilligung vom 30.11.2001<br><br>Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 06.09.2023<br><br>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 06.09.2022<br><br>Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 08.09.2023<br><br>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 08.09.2023<br><br>Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)<br><br>Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main<br><br>HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) |

| | |
|---|---|
| | Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.<br><br>Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023<br><br>Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 20.09.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)<br><br>Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main<br><br>Eigene Erhebungen |
| Von der Antragsteller-seite übergebene Unterlagen: | Beschlussprotokoll 2022, Beschlussprotokoll 2023, Energieausweis, Grundrisse, Heiz- und Betriebskosten 2022 OGL1, Infoschreiben, Jahresabrechnung 2022, Wirtschaftsplan 2023,<br>Wirtschaftsplan 2023_Jahresabr.2022-OGL1<br>Zustimmungserklärung, Mietvertrag OG-L1 |
| Von der Antragsgegner-seite 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 Gebäude wurde zum Ortstermin ermöglicht. Die angefragten Unterlagen wurden eigentümerseits übergeben. Die Wohnflächen wurden stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. |
| 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. 767.600 (Stand: 31.12.2022, www.frankfurt.de) |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: | Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart<br>Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln<br>Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden |
| Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: | Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“<br>Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021)<br>Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: + 3,1 % (Stand: 2021)<br>Durchschnittsalter: 41,1 Jahre<br>Arbeitslosenquote 5,8 % (05/2023, statistik.arbeitsagentur.de)<br>Kaufkraftindex: 110,5 (Stand: 2021)<br>Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021)<br>Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023) |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| Innerörtliche Lage: | **Stadtteil Nordend West**<br>Rd. 10,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen<br>Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof<br>Rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Main<br>Rd. 1,5 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark<br>Rd. 1,4 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum<br>Rd. 1,3 km (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark<br>Rd. 1,2 km (Luftlinie) östlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main<br>Rd. 350 m (Luftlinie) östlich vom Holzhausen-Park<br>Straßenecklage Keplerstraße / Humboldtstraße |
| Lageklassifikation: | Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022<br>Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022<br>Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 |
| Infrastruktur: | Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie):<br>Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasien, Hotels, Kino, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen |
| Verkehrsanbindung: | **KFZ:**<br>Rd. 2,1 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Miquelallee, |

| | |
|---|---|
| | von hier ca. 5 km zum Nordwestkreuz (A 66 / A 5)<br><br>ÖPNV:<br>Rd. 268 m (5 Minuten) Fußweg zur Haltestelle „Frankfurt (Main Glauburgstraße“, von hier rd. 8 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 5-10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Offene und geschlossene, vorwiegend 4- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900 sowie 5- bis 7-geschossige Bebauung Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts und teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts<br><br>Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen |
| Beeinträchtigungen:<br>(HLNUG Lärmviewer Hessen) | Straßenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: 55-59 [dB(A)]<br>Hofseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: 45-49 [dB(A)] |
| Topografie: | Sehr leichte Hanglage |

## 2.2 Gestalt und Form

**Flurstück 32:**

| | |
|---|---|
| Grundstückszuschnitt: | Annähernd rechteckig |
| Oberfläche: | Annähernd eben |
| Mittlere Grundstücksbreite: | Laut Liegenschaftskarte ca. 12,0 m |
| Mittlere Grundstückstiefe: | Laut Liegenschaftskarte ca. 14,0 m |
| Straßenfront: | Laut Liegenschaftskarte ca. 14,0 m |
| Grundstücksfläche: | Laut Grundbucheintrag **167 m²** |

**Flurstück 33:**

| | |
|---|---|
| Grundstückszuschnitt: | Polygonal, annähernd rechteckig |
| Oberfläche: | Annähernd eben |
| Mittlere Grundstücksbreite: | Laut Liegenschaftskarte ca. 17,0 m |
| Mittlere Grundstückstiefe: | Laut Liegenschaftskarte ca. 14,0 m |
| Straßenfront: | Laut Liegenschaftskarte ca. 31,0 m |
| Grundstücksfläche: | Laut Grundbucheintrag **240 m²** |

## 2.3 Erschließung

| | |
|---|---|
| Öffentliche Erschließung: | Öffentliche Erschließung von der Keplerstraße |
| Straßenart: | Nebenstraße |
| Straßenausbau: | Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, Einbahnverkehr |
| 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:<br>„die angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.<br>In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Keplerstraße 18 keine altlastenrelevanten Vornutzungen verzeichnet.<br>Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern liegen uns nicht vor.<br>Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (…)“ |

## 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 keine Baulasteintragung. |

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 des **qualifizierten Bebauungsplans rechtsverbindlich NW 21d Nr 1** (keine textlichen Festsetzungen).

Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan:

| | | |
|---|---|---|
| • Art der baulichen Nutzung: | **MI** (Mischgebiet) | |
| • Maß der baulichen Nutzung: | | |
| Grundflächenzahl (GRZ): | **0,3**; | vorhandene Grundstücksausnutzung[1]: 0,6 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | **k. A.**; | vorhandene Grundstücksausnutzung[2]: 2,2 |
| Zahl der Vollgeschosse: | **IV**; | vorhandene Vollgeschosse: 4- geschossig |
| • Bauweise: k. A. | | vorhandene Bauweise: geschlossen |

Erhaltungssatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der **Erhaltungssatzung E39 „Nordend I" zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB)** vom 28.11.2000 gelegen.

„(…)
**§ 2 Erhaltungsziele**
Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.
**§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe**
(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).
(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz 2 BauGB).
(…)"

Erhaltungssatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der **Erhaltungssatzung E50 „Nordend-Mitte" zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 2 BauGB)** vom 04.12.2018 gelegen.

„(…)
**§ 2 Erhaltungsziele**
Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).
**§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe**
(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).
(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist
(§ 172 (4) Satz 2 BauGB). Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB), 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).
(…)"

[1] GRZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2
[2] GFZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2

| | |
|---|---|
| Stellplatzsatzung: | Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020:<br>• Stellplatzeinschränkung: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70% |

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

| | |
|---|---|
| Genehmigungsstand: | B-1998-1018-4: „Heizzentrale - Einbau gasbefeuerter Brennwertkessel“<br>B-1957-1260-3: „Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses“ |
| Stellplätze: | Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze. |
| Anmerkung: | Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt 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 Wohnung** im 1. Obergeschoss (links) – Nr. 5 - ist zum Wertermittlungsstichtag mit **Wohnraummietvertrag** vom - *Hier anonymisiert* - seit - *Hier anonymisiert* - vermietet.<br><br>Gemäß der vom Eigentümer ergänzend zum Mietvertrag überreichten Zustimmungserklärung vom - *Hier anonymisiert* - beträgt die **monatliche Nettokaltmiete seit dem 01.09.2022 545,00 EUR** (zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung 174,00 EUR). |

# 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.

**Der Zugang zu den gemeinschaftlichen Bereichen beschränkte sich auf das Treppenhaus und allgemein zugängliche Bereiche im Keller. Der Heizungsraum konnte nicht besichtigt werden.**

**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 aktuellen Baugenehmigung und Geodateninformationen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.

KEP18

**Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung**

Grundlage: Bauakte

| Mehr-familien-haus | Geschoss bzw. Gebäudeteil | Ansatz | BGF- [m²] | Anzahl | Brutto-grund-fläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²] | Brutto-grund-fläche Balkone+ Terrassen [m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | KG | Bauakte | | | 220,5 | 0,0 |
| | EG | Bauakte | | | 223,3 | 1,4 |
| | 1.OG | Bauakte | | | 226,9 | 1,9 |
| | 2.OG | Bauakte | | | 226,9 | 1,9 |
| | 3.OG | Bauakte | | | 226,9 | 1,9 |
| | DG | Bauakte | | | 226,5 | 0,0 |
| **Bruttogrundfläche** | | | | | 1.350,9 | 7,1 |

| | | |
|---|---|---|
| GRZ-relevante BGF | MFH 1.OG | 226,9 |
| GFZ-relevante BGF | MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG | 903,8 |
| WGFZ-relevante BGF | MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, DG (zu 75 %) | 1.073,7 |
| Grundstücksfläche | Flur 310, Flurstück 32 und Flurstück 33 gesamt | 407,0 |
| **GRZ** | BauNVO 1962 | **0,6** |
| **GFZ** | BauNVO 1962 | **2,2** |
| **WGFZ** | ImmoWertV 21 | **2,6** |

## 3.3 Gebäude

### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: 2-seitig angebautes, 4-geschossiges **Mehrfamilienhaus** als Eckgebäude sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauungen, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr:
(laut Bauakte) **1958**

Außenansicht: Dach: Walmdach mit angesetztem Satteldach ohne Gauben, Dachpfannendeckung
Straßenfassade: Glattputz, beiger bzw. weißer Anstrich, Balkon / Loggia-Geländer in Metall mit geschlossenen Geländerfüllungen, weiße Traufbekleidung, grauer Sockelverputz
Hoffassade: Glattputz, beigefarbener bzw. weißer Anstrich, Laubengang-Geländer in Metall mit geschlossenen Geländerfüllungen
Fenster: weiße Kunststofffenster, weiße Metallfensterbänke, Rollläden im Erdgeschoss
Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise mit verglastem Feld und Oberlicht, Laubengangtüren in Kunststoffbauweise, weiß, mit verglastem Feld, Metalltür vom Hof zum Keller, Kunststofffenstertüren an den Loggien

Modernisierungen
(laut Bauakte bzw. lt. Protokoll der Eigentümerversammlung bzw. soweit ersichtlich):
Ca. 2023: Erneuerung des Heizkessels
Ca. 1998: Einbau isolierverglaster Fenster
Ca. 1998: Wärmedämmverbundsystem
Ca. 1998: Erneuerung der Dachdeckung
Ca. 1998: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation

Geplante Modernisierungen:
(Angaben der ---

Hausverwaltung)

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbauweise |
| Fundamente:<br>(laut Bauakte) | Stampfbeton |
| Kellerwände:<br>(laut Bauakte) | Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 24 bzw. 36,5 cm<br>Innenwände tragend: Mauerwerk |
| Umfassungswände:<br>(laut Bauakte) | Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 36,5 cm |
| Wohnungstrennwände:<br>(laut Bauakte) | Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm |
| Sonstige tragende Innenwände:<br>(laut Bauakte) | Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm |
| Nicht tragende Innenwände:<br>(laut Bauakte) | Leichte Trennwände |
| Decke über Kellergeschoss: | Stahlbetonflachdecke |
| Geschossdecken:<br>(laut Bauakte) | Stahlbetonflachdecke |
| Kellertreppe: | 2-läufige gerade Treppe in massiver Ausführung mit Zwischenpodest |
| Geschosstreppen: | 2-läufige gerade Treppe in massiver Ausführung mit Zwischenpodest |
| Aufzug: | Nicht vorhanden |
| Dachkonstruktion: | Holzkonstruktion |
| Dachform: | Walmdach und Satteldach, Neigung ca. ca. 30° |
| Dacheindeckung: | Dachpfannen |
| Kamin: | Mauerwerkskamin/e |
| Dachrinnen und Fallrohre: | Metall |

### 3.3.3 Grundrissgestaltung

| | |
|---|---|
| Grundrissgestaltung:<br>(laut Bauakte bzw. Annahme) | Treppenhaus mit 4-Spänner-Erschließung, teilweise über Laubengang<br>Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele |
| Belichtung und Besonnung: | 4-seitig |

### 3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### 3.3.4.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss: | Kellerräume, Fahrradraum, Heizungsraum |
| Erdgeschoss:<br>(laut Grundakte) | Zwei Wohnungen (2 Zimmer)<br>Zwei Wohnungen (1 Zimmer) |
| 1. Obergeschoss:<br>(laut Grundakte) | Zwei Wohnungen (2 Zimmer) **(im 1. OG links bewertungsgegenständliche Wohnung)**<br>Zwei Wohnungen (1 Zimmer) |
| 2. Obergeschoss:<br>(laut Grundakte) | Zwei Wohnungen (2 Zimmer)<br>Zwei Wohnungen (1 Zimmer) |
| 3. Obergeschoss:<br>(laut Grundakte) | Zwei Wohnungen (2 Zimmer)<br>Zwei Wohnungen (1 Zimmer) |
| Dachgeschoss:<br>(laut Grundakte) | Abstellräume |
| Anzahl der Sondereigentums-einheiten:<br>(laut Grundakte) | **16 Wohnungen** |

### 3.3.5 Fenster und Türen

| | |
|---|---|
| Fenster: | Ein- bzw. zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, weiß<br>Isolierverglasung<br>Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge |
| Hauseingangstüren: | 1-flügelige Hauseingangstür in Metall mit verglastem Feld, weiß, Oberlicht |
| Kellertüren: | 1-flügelige geschlossene Außentür zum Hof in Metall, grau<br>Holzlattentüren |
| Wohnungs-eingangstüren: | 1-flügelige Spantüren mit Beschichtung, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge |
| Zimmertüren:<br>(Annahme) | Röhrenspantüren, Metallzargen, Metallbeschläge<br>Kassettentüren mit Verglasung |

### 3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|---|---|
| Elektroinstallation:<br>(Annahme) | Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen |
| Heizung und Warmwasser-versorgung: | Gaszentralheizung, Installation teilweise auf Putz<br>Warmwasserversorgung zentral |
| Sanitäre Installation: | Wohnungen EG bis 3.OG: Dusch- bzw. Badewannen, Waschbecken, WC; Küchen mit Spülen-Anschluss |

### 3.3.7 Energetische Eigenschaften

| | |
|---|---|
| Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: | Vorhanden, Aufbau nicht bekannt |
| Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen: | Vorhanden, Aufbau nicht bekannt |
| Dämmung der Außenwände: | Vorhanden, Aufbau nicht bekannt |
| Baujahr der Fenster: | 1998 |
| Baujahr des Wärmeerzeugers:<br>(laut Protokoll der Eigentümerversammlung v. 17.05.2023) | 2023 |

Energieverbrauchs-Kennwert:

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** 3

**Energieverbrauchskennwert**

Dieses Gebäude: 124.92 kWh/(m² p.a.)

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500

Energieverbrauch für Warmwasser: [X] enthalten [ ] nicht enthalten

[ ] Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Energieträger | Zeitraum von | Zeitraum bis | Brennstoffmenge [kWh] | Anteil Warmw. [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m² p.a.) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) Heizung | Warmwasser | Kennwert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gas in KWh | 01.01.2007 | 31.12.2007 | 79341,21 | 30434,62 | 1,32 | 86,37 | 40,72 | **127,09** |
| Gas in KWh | 01.01.2006 | 31.12.2006 | 95789,00 | 17242,02 | 1,24 | 130,30 | 23,07 | **153,37** |
| Gas in KWh | 01.01.2005 | 31.12.2005 | 55138,00 | 9924,84 | 1,22 | 79,91 | 14,38 | **94,29** |
| | | | | | | | **Durchschnitt** | **124,92** |

Energieausweis gültig bis 26.06.2018
Energieverbrauch des Gebäudes hiernach: 124,92 kWh / (m² * a)

### 3.3.8 Zubehör

| | |
|---|---|
| Zubehör: | Nicht vorhanden |

### 3.3.9 Baumängel, Bauschäden, Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

| | |
|---|---|
| Bauschäden und Baumängel[3] (soweit ersichtlich) / Zustand: | Keller: Feuchtigkeit im Boden- und Wandbereichen bis Oberkante Gelände<br>Sockel: Verfärbungen und Verschmutzungen<br>Dach: Dachdeckung teilweise bemoost, teilweise lose Windbahnen<br>Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Riss im Brüstungsbereich an der Ostfassade<br>Haustechnik (Heizung): -- (kein Zutritt); Leitungsdämmung teilweise nicht vorhanden<br>Treppenhaus: Durchgangshöhe vom EG-Treppenpodest zum Keller = 1,72 m<br>Hauseingang: lichte Durchgangsbreite 0,76 m<br>Eingang Laubengänge: lichte Durchgangsbreite 0,66 m |
| Beurteilung des Gesamtzustands: | Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen. |

[3] siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

## 3.4 Außenanlagen

| | |
|---|---|
| Straßenseitiger Bereich: | Grundstückseinfriedungen: Mauersockel, Heckenbepflanzung<br>Befestigte Grundstücksbereiche: Betonplatten, Betonflächen, Kiesstreifen<br>Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgarten mit Rasen, Büschen und Sträuchern, Baum<br>Sonstiges: Mülltonnenstellplätze, Wasseranschluss |
| Hofseitiger Bereich: | Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauungen, Mauersockel mit aufgesetztem Maschendrahtzaun<br>Befestigte Grundstücksbereiche: --<br>Unbefestigte Grundstücksbereiche: Wassergebundene Kiesfläche, Baum, Moose, Efeu und Farne<br>Sonstiges: Kelleraußentreppe, Wäschestangen |
| Baumängel und Bauschäden: | Bodenbeläge uneben und überaltert<br>Teilweise Wildwuchs von Pflanzen |
| Zustand: | Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand. |

## 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|---|---|
| Sondernutzungsrechte: | Laut Teilungserklärung besteht keine Sondernutzungsregelung.<br>**Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.** |
| Hausgeld:<br>(lt. Wirtschaftsplan v. 24.10.2022) | **190,00 EUR / Monat** ab 01.01.2023 für das gegenständliche Sondereigentum |
| Instandhaltungs-rücklage:<br>(lt. Beschlussprotokoll vom 17.05.2023) | - *Hier anonymisiert* - per 31.12.2022 für das Gesamtobjekt<br>**6.028,00 EUR** per 31.12.2022 für das gegenständliche Sondereigentum |

## 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

| | |
|---|---|
| Gesamtanlage: | Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und durchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild mit mittelfristigem Modernisierungsbedarf. |

## 3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 5

### 3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:
Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im 1.Obergeschoss, vom Treppenhaus gesehen links gelegen. Sie wird über das Mehr-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 1-seitig nach Süden zur Keplerstraße orientiert.

Grundrissgestaltung:
(laut Aufteilungsplan)
2-Zimmer-Wohnung
Das Sondereigentum besteht aus zwei nach Süden orientierten Zimmern, einer Küche, einem Abstellraum und einem Badezimmer. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss und ein Abstellraum im Dachgeschoss.

Besonnung / Belichtung / Belüftung:
Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere bis eingeschränkte natürliche Belüftung und Entlüftung (1-seitige Ausrichtung).

### 3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung:
Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).

Wohnfläche:
(laut Bauakte)

KEP18-01
**Wohnflächenaufstellung**
Grundlage: Bauakte

| 1. Ober-geschoss / links | Raumbezeichnung | Länge [m] | Breite [m] | Netto-grund-fläche [m²] | Flächen-faktor | Nr. 5 / Wohn-fläche [m²] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Wohnzimmer | 5,10 | 3,96 | 20,18 | 1,00 | 20,2 |
| | Schlafzimmer | 3,65 | 3,95 | 14,42 | 1,00 | 14,4 |
| | abzgl. Kamin | 0,30 | 0,60 | 0,18 | -1,00 | -0,2 |
| | abzgl. Ecke | 0,91 | 1,25 | 1,14 | -1,00 | -1,1 |
| | Küche | 2,25 | 2,70 | 6,08 | 1,00 | 6,1 |
| | abzgl. Kamin | 0,36 | 0,35 | 0,13 | -1,00 | -0,1 |
| | Bad / WC | 2,00 | 1,90 | 3,80 | 1,00 | 3,8 |
| | Flur | 3,21 | 1,20 | 3,85 | 1,00 | 3,9 |
| | Flur/ Abst. | 2,14 | 1,18 | 2,51 | 1,00 | 2,5 |
| | abzgl. Kamin | 0,26 | 0,35 | 0,09 | -1,00 | -0,1 |
| Wohnfläche | | | | | | 49,3 |
| abzgl 3% Putz | | | | | | 1,5 |
| **Wohnfläche** | | | | | | **48** |

Lichte Raumhöhe:
(laut Bauakte)
Ca. 2,50 m

### 3.7.3 Modernisierungen

| | |
|---|---|
| Modernisierungen:<br>(soweit ersichtlich) | Ca. 1998: Einbau isolierverglaster Fenster<br>Ca. 1998: Teil-/Erneuerung des Bads<br>Zeitpunkt nicht bekannt: Teil-Erneuerung der Elektro-Installation (Sicherungen) |

### 3.7.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

**Zimmer:**

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Linoleum bzw. Teppich-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Wandbekleidung: | Tapete |
| Deckenbekleidung: | Tapete, Anstrich |

**Flur:**

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Teppich |
| Wandbekleidung: | Tapete |
| Deckenbekleidung: | Tapete, Anstrich |

**Küche:**

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidung: | Fliesenspiegel<br>Tapete, Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Tapete, Anstrich |

**Bad / WC:**

| | |
|---|---|
| Bodenbelag: | Fliesen |
| Wandbekleidung: | Fliesen 4-seitig bis ca. 2,00 m<br>Putz bzw. Tapete, Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Putz bzw. Tapete, Anstrich |

### 3.7.5 Fenster und Türen

| | |
|---|---|
| Fenster: | 1- bis 2-flügelige, isolierverglaste Kunststofffenster<br>Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge |

| | |
|---|---|
| Wohnungs-Eingangstür: | Röhrenspan-Türblatt, Metallbeschläge, Spion, gestrichen |
| Zimmertüren / Innentüren: | Metallzargen<br>Röhrenspan-Türblätter mit Metallbeschlägen, gestrichen |

### 3.7.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

| | |
|---|---|
| Elektroinstallation: | Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage<br>Separat abgesicherte Unterverteilung<br>Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz |
| Heizung: | Zentralheizung<br>Flächenradiatoren<br>Installation auf Putz |
| Warmwasser-versorgung: | Zentral |
| Sanitäre Installation: | Bad: Badewanne, Waschbecken, WC<br>Küche: mit Spülen-Anschluss<br>Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz, Spülkasten WC auf Putz |
| Klimatechnik: | --- |

### 3.7.7 Zubehör, Küchenausstattung

| | |
|---|---|
| Zubehör: | Nicht vorhanden |
| Küchenausstattung: | Sehr einfache Küchenausstattung |
| Anmerkung: | *Wertanteile für Zubehör und Küchenausstattung sind im Verkehrswert nicht enthalten.* |

### 3.7.8 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| Baumängel und Bauschäden[4] / Zustand des Sondereigentums: | Bad / WC: nicht zeitgemäß<br>Zimmer: überalterte Wand- und Bodenoberflächen<br>Elektro-Installation: keine Rauchwarnmelder vorhanden<br>Fenster: Verschmutzungen der Fensterrahmen und -Flügel<br>Heizkörper: ---<br>Kellerraum: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereich<br>Dachraum: defekte Windbahn |
| Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit: | Das Sondereigentum befindet sich in einem nicht bzw. nicht wesentlich modernisierten, insgesamt nicht zeitgemäßem und wenig gepflegtem Zustand mit Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. |

[4] Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen

# 4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø +)
Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (+)
Gehobene Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (+)
Zentrale Wohnlage (+)
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (++)
Grundstücksausnutzung (Ø+)
Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø+)
2-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
Lage der Wohnung im 1. Obergeschoss (Ø)
Keller- und zusätzlicher Dachraum zugeordnet (Ø+)

Schwächen / Risiken:

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Leicht sinkende Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)
Sich abschwächende Konjunktur (-)
Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
Restriktivere Kreditbedingungen (-)
Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø-)
Breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (-)
Breites Mietangebot von Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (-)
Rücklagensituation der Eigentümergemeinschaft (Ø -)
Wohnhaus des Baujahres 1950er Jahre (Ø)
Energetische Eigenschaften (Ø-)
Modernisierungszustand des Mehrfamilienhauses (Ø -)
Gebäudestandard (Ø-)
Schmaler Hauseingang und schmale Zugänge zu den Laubengängen, nicht ausreichende Fluchtwegbreite (-)
Niedrige Durchgangshöhe vom Treppenpodest zum Keller, nicht ausreichende Durchgangshöhe (-)
Treppenhaus mit 4-Spänner-Erschließung, teilweise über Laubengang (Ø-)
Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (Ø -)
Modernisierungsbedarf des Sondereigentums (-)
Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung (-)
Grundrissgestaltung der Wohnung mit innenliegendem Bad (Ø-)
1-seitige Orientierung der Wohnung (Ø -)
Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)

Kein Balkon oder Loggia zugeordnet (Ø -)
Durchschnittlich 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 Ermittlung des Verkehrswerts

## 5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs-Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 76/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60318 Frankfurt, Keplerstraße 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 5 im KG und dem Speicher Nr. 5 im DG zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|---|---|---|---|
| Frankfurt Bezirk 20 | 4291 | 1 | |
| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstücke** | **Fläche** |
| Frankfurt Bezirk 20 | 310 | 32 | 167 m² |
| Frankfurt Bezirk 20 | 310 | 33 | 240 m² |
| Fläche insgesamt: | | | **407 m²** |

## 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.**

Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor plausibilisiert.

## 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.<br>Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.<br>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.<br>Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da<br>• nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,<br>• grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).<br>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 stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main vom 20.09.2023.
Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2022 bis 2023 in der näheren und mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in gehobener, zentraler Lage von Frankfurt am Main (Frankfurt Nordend-West, Bezirke 12, 20, 21, in der bewertungsgegenständlichen Bodenrichtwertzone 7.700 EUR/m² Grundstücksfläche für Wohnbauflächen – Mehrfamilienhäuser mit einem Maß der baulichen Nutzung von WGFZ 2,2) realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 veröffentlichten Indexreihe „Langjährige Indizes“ (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, quartalsweise, Daten ab 1993, Eigentumswohnungen, stadtweiter Index; Anpassung der Daten hier: Veränderungen im Bereich I. Quartal 2022 bis I. Quartal 2023). Die Anpassung der Geschosslage und der Wohnungsgröße erfolgt auf Grund pauschaler Schätzungen 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 [m²] | 48,00 | 31,00 | 85,00 | 52,00 | 29,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m²] | ------- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.09.2023** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag<br>zeitliche Anpassung | 19.09.2023 | 19.01.2022<br>× 0,88 | 19.01.2022<br>× 0,88 | 05.01.2022<br>× 0,88 | 14.02.2022<br>× 0,88 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | | | | |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²]<br>Anpassungsfaktor | 48,00 | 31,00<br>× 1,00 | 85,00<br>× 1,02 | 52,00<br>× 1,00 | 29,00<br>× 1,00 |
| Lage<br>Anpassungsfaktor | gehoben | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 |
| Geschosslage<br>Anpassungsfaktor | 1. OG | 1. OG<br>× 1,00 | 1. OG<br>× 1,00 | EG<br>× 1,02 | 6. OG<br>× 0,97 |
| Vermietung<br>Anpassungsfaktor | vermietet | vermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 | vermietet<br>× 1,00 | vermietet<br>× 1,00 |
| Teilmarkt<br>Anpassungsfaktor | Weiterverkauf | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 |
| Baujahr<br>Anpassungsfaktor | 1958 | 1961<br>× 1,00 | 1961<br>× 1,00 | 1955<br>× 1,00 | 1972<br>× 1,00 |
| Wohneinheiten<br>Anpassungsfaktor | 16 | 12<br>× 1,00 | 12<br>× 1,00 | 9<br>× 1,00 | 42<br>× 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | | | | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | | | | |

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 )**
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 12
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 12
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 12
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 21

| 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 [m²] | 48,00 | 62,00 | 40,00 | 45,00 | 35,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m²] | ------- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.09.2023** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag<br>zeitliche Anpassung | 19.09.2023 | 21.03.2022<br>× 0,88 | 31.03.2022<br>× 0,88 | 04.04.2022<br>× 0,85 | 21.04.2022<br>× 0,85 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | | | | |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²]<br>Anpassungsfaktor | 48,00 | 62,00<br>× 1,00 | 40,00<br>× 1,00 | 45,00<br>× 1,00 | 35,00<br>× 1,00 |
| Lage<br>Anpassungsfaktor | gehoben | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 |
| Geschosslage<br>Anpassungsfaktor | 1. OG | 2. OG<br>× 0,99 | 3. OG<br>× 0,98 | 5. OG<br>× 0,97 | 2. OG<br>× 0,99 |
| Vermietung<br>Anpassungsfaktor | vermietet | unvermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 | vermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 |
| Teilmarkt<br>Anpassungsfaktor | Weiterverkauf | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 |
| Baujahr<br>Anpassungsfaktor | 1958 | 1956<br>× 1,00 | 1962<br>× 1,00 | 1972<br>× 1,00 | 1960<br>× 1,00 |
| Wohneinheiten<br>Anpassungsfaktor | 16 | 18<br>× 1,00 | 20<br>× 1,00 | 42<br>× 1,00 | 22<br>× 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | | | | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | | | | |

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 )**
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 21
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 21
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 21
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 20

| 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 [m²] | 48,00 | 33,00 | 29,00 | 29,00 | 51,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m²] | ------- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.09.2023** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag<br>zeitliche Anpassung | 19.09.2023 | 17.05.2022<br>× 0,85 | 24.05.2022<br>× 0,85 | 24.06.2022<br>× 0,85 | 29.09.2022<br>× 0,85 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | | | | |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²]<br>Anpassungsfaktor | 48,00 | 33,00<br>× 1,00 | 29,00<br>× 1,00 | 29,00<br>× 1,00 | 51,00<br>× 1,00 |
| Lage<br>Anpassungsfaktor | gehoben | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 |
| Geschosslage<br>Anpassungsfaktor | 1. OG | 1. OG<br>× 1,00 | 2. OG<br>× 0,99 | 2. OG<br>× 0,99 | 2. OG<br>× 0,99 |
| Vermietung<br>Anpassungsfaktor | vermietet | unvermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 | vermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 |
| Teilmarkt<br>Anpassungsfaktor | Weiterverkauf | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 |
| Baujahr<br>Anpassungsfaktor | 1958 | 1973<br>× 1,00 | 1973<br>× 1,00 | 1972<br>× 1,00 | 1955<br>× 1,00 |
| Wohneinheiten<br>Anpassungsfaktor | 16 | 24<br>× 1,00 | 24<br>× 1,00 | 42<br>× 1,00 | 9<br>× 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | | | | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | | | | |

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 12 )
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 12
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 12
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 21
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 12

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 13 | 14 | 15 | 16 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ------- | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 48,00 | 29,00 | 95,00 | 74,00 | 56,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m²] | ------- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.09.2023** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag<br>zeitliche Anpassung | 19.09.2023 | 12.10.2022<br>× 0,85 | 14.11.2022<br>× 0,89 | 15.02.2023<br>× 0,95 | 17.03.2023<br>× 0,95 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | | | | |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²]<br>Anpassungsfaktor | 48,00 | 29,00<br>× 1,00 | 95,00<br>× 1,03 | 74,00<br>× 1,00 | 56,00<br>× 1,00 |
| Lage<br>Anpassungsfaktor | gehoben | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 | gehoben<br>× 1,00 |
| Geschosslage<br>Anpassungsfaktor | 1. OG | 1. OG<br>× 1,00 | 2. OG<br>× 0,99 | 3. OG<br>× 0,98 | 1. OG<br>× 1,00 |
| Vermietung<br>Anpassungsfaktor | vermietet | vermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 | unvermietet<br>× 1,00 |
| Teilmarkt<br>Anpassungsfaktor | Weiterverkauf | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 | Weiterverkauf<br>× 1,00 |
| Baujahr<br>Anpassungsfaktor | 1958 | 1959<br>× 1,00 | 1960<br>× 1,00 | 1955<br>× 1,00 | 1960<br>× 1,00 |
| Wohneinheiten<br>Anpassungsfaktor | 16 | 20<br>× 1,00 | 15<br>× 1,00 | 18<br>× 1,00 | 12<br>× 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | | | | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | | | | |

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 13 - 16 )**
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 20
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 20
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 12
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 12

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 17 | | | |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ------- | | | | |
| Wohnfläche [m²] | 48,00 | 72,00 | | | |
| rel. Vergleichswert [€/m²] | ------- | | | | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m²] | ------- | 0,00 | | | |
| **II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 19.09.2023** | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag<br>zeitliche Anpassung | 19.09.2023 | 16.06.2023<br>× 1,00 | × | × | × |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²] | | | | | |
| **III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen** | | | | | |
| Wohnfläche [m²]<br>Anpassungsfaktor | 48,00 | 72,00<br>× 1,00 | × | × | × |
| Lage<br>Anpassungsfaktor | gehoben | gehoben<br>× 1,00 | × | × | × |
| Geschosslage<br>Anpassungsfaktor | 1. OG | 6. OG<br>× 0,97 | × | × | × |
| Vermietung<br>Anpassungsfaktor | vermietet | vermietet<br>× 1,00 | × | × | × |
| Teilmarkt<br>Anpassungsfaktor | Weiterverkauf | Weiterverkauf<br>× 1,00 | × | × | × |
| Baujahr<br>Anpassungsfaktor | 1958 | 1958<br>× 1,00 | × | × | × |
| Wohneinheiten<br>Anpassungsfaktor | 16 | 35<br>× 1,00 | × | × | × |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²] | | | | | |
| Gewicht | | 1,00 | | | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²] | | | | | |

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 17 )**
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 20

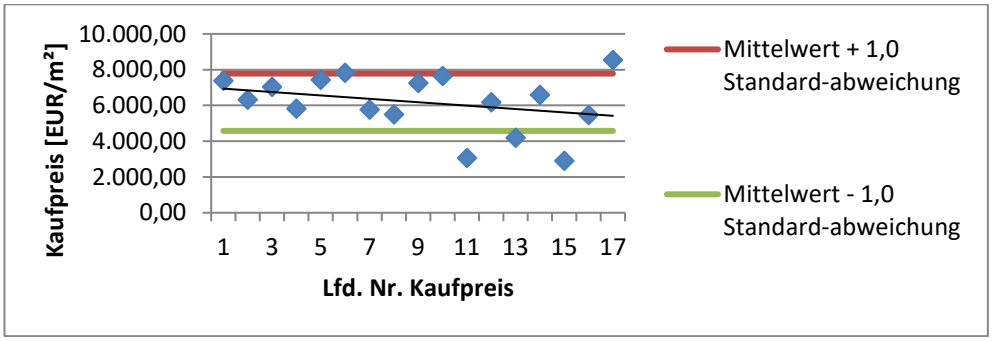
### 5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **6.179,26 EUR/qm** (Standardabweichung +/- 1.603,49 EUR/qm).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,0-fache zentrale Schwankungsintervall (1,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.575,77 EUR/qm bis 7.782,76 EUR/qm. Fünf der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 6, 11, 13, 15, 17) und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Nach Entfernen der Ausreißer beträgt der Mittelwert rd. **6.540,00** EUR (Standardabweichung +/-797,84 EUR/qm), welcher der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt wird. Der Variationskoeffizient nach Entfernen des Ausreißers beträgt 0,12. Dies lässt auf eine niedrige bis mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:




| | | |
|---|---|---|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | | 78.479,25 €/m² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : | 12,00 |
| **vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert** | | 6.540,00 €/m² |

### 5.3.4 Vergleichswert

| **Ermittlung des Vergleichswerts** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 6.540,00 €/m² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 6.540,00 €/m² | |
| Wohnfläche | × 48,00 m² | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 313.920,00 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 313.920,00 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 37.000,00 € | |
| **Vergleichswert** | = 276.920,00 €<br>rd. **277.000,00 €** | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 mit rd. **277.000,00 €** ermittelt.

### 5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| | |
|---|---|
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): | Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind. |

#### 5.3.5.1 Mietabweichungen

| | |
|---|---|
| Mietabweichungen: | Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Mietabweichungen sind nicht zu berücksichtigen. |

#### 5.3.5.2 Wertzuschlag Dachraum (zusätzlicher Abstellraum)

| | |
|---|---|
| Zusätzlicher Abstellraum: | Für den zugeordneten zusätzlichen Abstellraum im Dachgeschoss, der über das übliche eines zugeordneten Kellerraums hinausgehend vorhanden ist, wird ein Wertzuschlag in Höhe von **1%** des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts mit rd. **3.000 EUR** als angemessen erachtet und im Vergleichswertverfahren angesetzt. |

#### 5.3.5.3 Wertabschlag Grundrissbesonderheiten

| | |
|---|---|
| Grundriss-besonderheiten: | Für die Grundrissgestaltung der 2-Zimmer-Wohnung, die nur 1-seitig ausgerichtet ist und die damit verbundene eingeschränkte Belüftungssituation, ein innenliegendes Bad und die damit eingeschränkte Belichtungs- und Belüftungssituation sowie einen nicht vorhandenen Balkon und die damit weniger attraktive Wohnqualität innerhalb einer dicht bebauten innerstädtischen Situation wird ein Wertabschlag in Höhe von **-3%** des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts mit rd. **-9.000 EUR** als angemessen erachtet und im Vergleichswertverfahren angesetzt. |

#### 5.3.5.4 Wertabschlag baulicher und Modernisierungszustand

| | |
|---|---|
| Baulicher und Modernisierungs-zustand / Baumängel und Bauschäden: | Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, Ziff. 3.7.8 und Ziff. 5.3.2.5.1 verwiesen.<br><br>Das Gebäude befindet sich, bezogen auf die gehobene und zentrale Lage, in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und weist punktuell Baumängel bzw. Bauschäden auf.<br>Die Eigentumswohnung befindet sich in einem unterdurchschnittlichen baulichen und Unterhaltungs-Zustand und weist ebenfalls punktuell Bauschäden auf. Baumängel und Bauschäden in dieser Baualtersklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude jüngeren Baujahrs. Dennoch ist eine Auswirkung auf den Wert des Wohnungseigentums zu berücksichtigen. Bei der Bemessung des Werteinflusses ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der 1950er Jahre in Frankfurt am Main zum Wertermittlungsstichtag durchaus, wenn auch zurückhaltend, besteht und gleichzeitig ein breites Angebot an Eigentumswohnungen in 1 km Umkreis verfügbar ist.<br><br>Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen |

Immobilie wird auf Grund des zu tätigenden finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der zurückhaltenden Nachfrage als mittel eingestuft.

Für die am gemeinschaftlichen Eigentum gesichteten Baumängel und Bauschäden sowie dem mittelfristigen Modernisierungsbedarf in Zusammenhang mit der vorhandenen Instandhaltungsrücklage ist in der mittleren Zukunft von Sonderumlagen auszugehen. Für den unterdurchschnittlichen baulichen und Modernisierungszustand des Sondereigentums ist ebenfalls von mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auszugehen.

Für das damit verbundene Risiko wird auf Grund einer prozentualen Schätzung auf mittlerem Niveau ein Wertabschlag in Höhe von **– 10 %** des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts in Höhe von rd. **-31.000 EUR** für angemessen erachtet und im Vergleichswertverfahren angesetzt. Dieser entspricht rd. 650 EUR/m² (Wohnfläche).

Die 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. Diese Kosten sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

#### 5.3.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|---|---|
| • Wertzuschlag Dachraum (zusätzlicher Abstellraum) | 3.000,00 € | |
| • Wertabschlag Grundrissbesonderheiten | -9.000,00 € | |
| • Wertabschlag baulicher und Modernisierungszustand des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums | -31.000,00 € | |
| Summe | | **-37.000,00 €** |

## 5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

KEP18-05

**Nettoanfangsrendite (NAR)**

$$NAR = 100 \times \frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

| | |
|---|---|
| Jahresreinertrag [EUR] | 5.479 |
| Vergleichswert [EUR] | 277.000 |
| Erwerbsnebenkosten | 10,00% |

$$\textbf{NAR} = 100 \times \frac{5.479}{304.700} = \textbf{1,8 \%}$$

| | |
|---|---|
| NAR Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr 1950-1977, Zeitraum 2. Halbjahr 2022 | 1,5 % |
| (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) | (0,9 - 1,8 %) |

**Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)**

| | |
|---|---|
| Jahresrohertrag [EUR] | 6.540 |

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

$$\textbf{Ertragsfaktor} = \frac{277.000}{6.540} = \textbf{42,4}$$

| | |
|---|---|
| Ertragsfaktor Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr 1950-1977, Zeitraum 2. Halbjahr 2022 | 49,2 |
| (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) | (29,6 - 61,1) |

**Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)**

$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$$

| | |
|---|---|
| Wohnfläche [m²] | 48,00 |

$$\textbf{Gebäudefaktor} \text{ [EUR/m² WF]} = \frac{277.000}{48} = \textbf{5.771}$$

| | |
|---|---|
| Vergleichsfaktor Wohnung unter 50 m², gehobene Lage Innenstadtbereich (Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m²] vermietet (kleine Wohnungsanlage < 100 Einheiten) | 5.643 |
| (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2023) | |

## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vor allem zu Renditezwecken prädestinierte, aber auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in zentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-West, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei breitem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

| Bewertungs-gegenstand | Netto-anfangs-rendite [%] | Ertragsfaktor | Markt-angepasster vorläufiger Vergleichs-wert | Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale | Vergleichs-wert | Zu-/Abschlag zur Rundung | Verkehrswert |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sondereigentum | 1,8 | 42,4 | 313.920,00 € | -37.000,00 € | 277.000,00 € | 3.000,00 € | 280.000,00 € |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **277.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **5.771 EUR/m²** (Wohnfläche) 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 unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 19.09.2023** für angemessen:

**Der Verkehrswert für den 76/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60318 Frankfurt, Keplerstraße 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 5 im KG und dem Speicher Nr. 5 im DG**

| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
|---|---|---|
| Frankfurt Bezirk 20 | 4291 | 1 |

| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
|---|---|---|
| Frankfurt Bezirk 20 | 310 | 32, 33 |

**wird unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 mit rd.**

**280.000 €**

**in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro**

**geschätzt.**

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 30.10.2023 Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf

## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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.

Urheberschutz, 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.

# 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

## 6.1 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)

**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

**WoFlV:**
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**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 Anlagetechnik 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

## 6.2 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

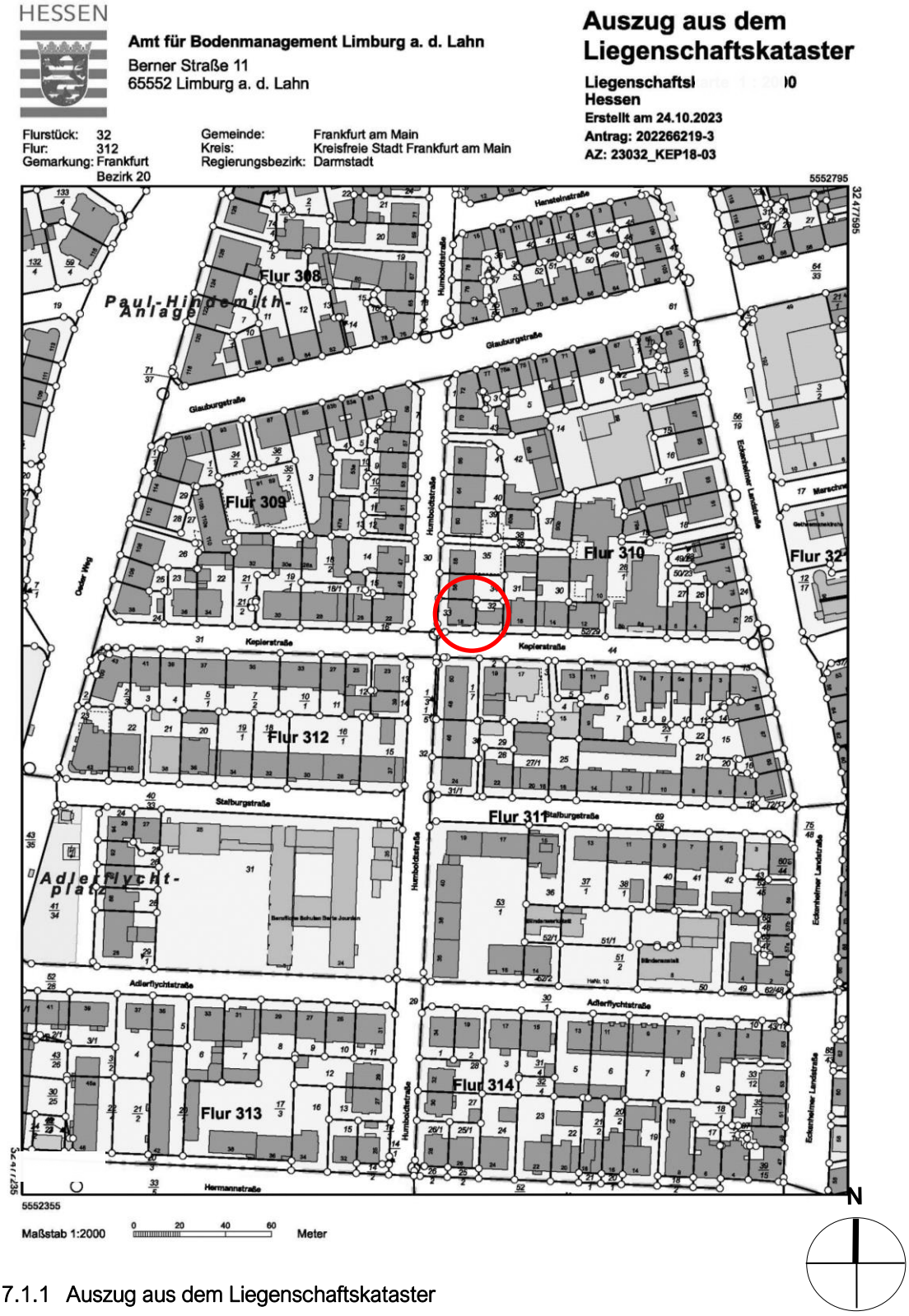
[5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[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 2018

# 7 Anlagen

## 7.1 Bauzeichnungen




### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)

HESSEN

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

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte**
**Hessen**
**Erstellt am 24.10.2023**
**Antrag: 202266219-2**
**AZ: 23032_KEP18**

Flurstück: 32
Flur: 310
Gemarkung: Frankfurt
Bezirk 20

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

## 7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen)

### 7.1.3 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.1.4 Grundriss 1.Obergeschoss

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.1.5 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.1.6 Ansicht West / Humboldtstraße

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.1.7 Ansicht Süd / Keplerstraße

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.1.8 Schnitt / Ansicht Osten

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 7.1.9 Schnitt / Ansicht Norden

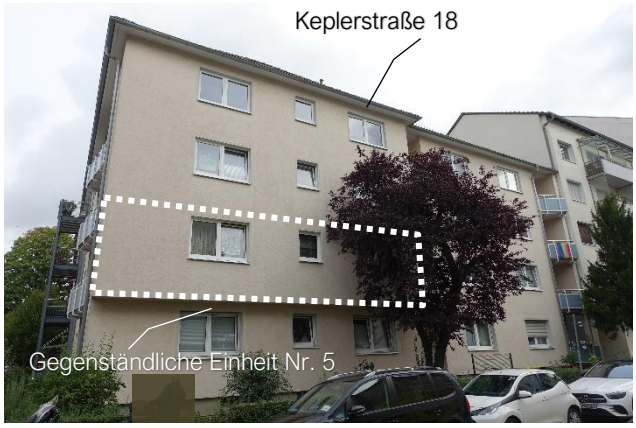
(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## 7.2 Fotos

7.2.1 West- und Südfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Humboldtstraße Richtung Nordosten

7.2.2 Westfassade, Blick von der Humboldtstraße Richtung Süden

7.2.3 Südfassade, Blick von der Keplerstraße Richtung Nordwesten

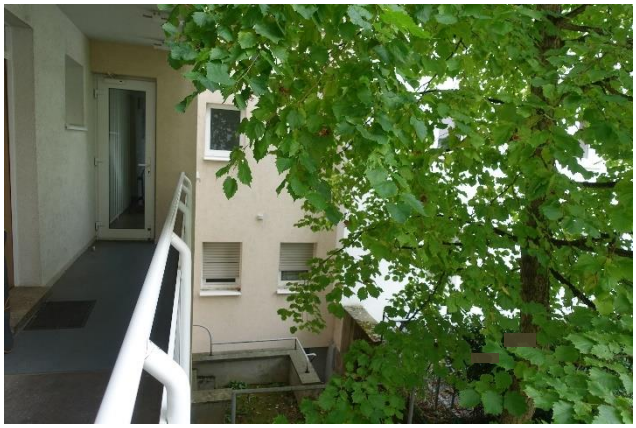



7.2.4 Südfassade, Blick von der Keplerstraße Richtung Norden

7.2.5 Westfassade, Blick von der Humboldtstraße Richtung Osten

7.2.6 Südfassade, Blick von der Keplerstraße Richtung Norden

7.2.7 Nordfassade, Blick vom Hof der Humboldtstraße 58 Richtung Süden



7.2.8 Ostfassade zum Hof, Blick vom Laubengang Richtung Westen

7.2.9 Hauseingang, Blick vom Gehweg Richtung Norden

7.2.10 Vorgarten zur Keplerstraße, Blick vom Hauseingang Richtung Osten

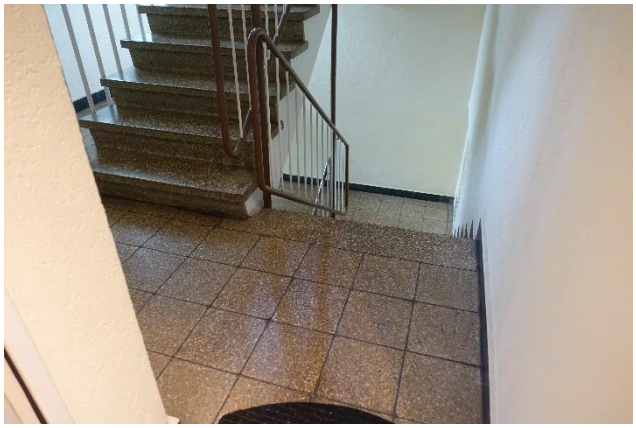
7.2.11 Hof an der Nord- und Ostfassade, Blick Richtung Westen

7.2.12 Hof an der Nord- und Ostfassade, Blick Richtung Osten

7.2.13 Vorgarten zur Humboldtstraße, Blick vom Erdgeschoss Richtung Süden

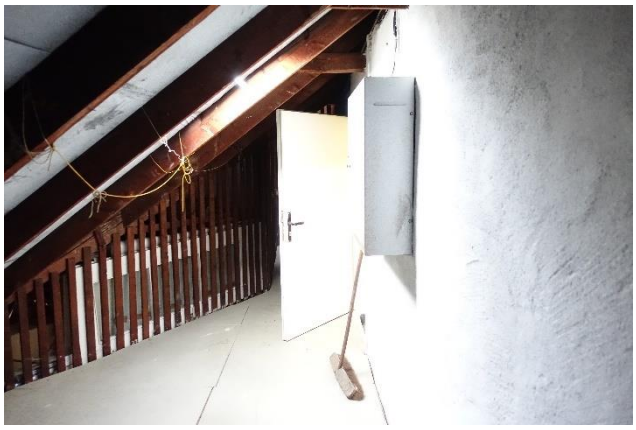
7.2.14 Vorgarten zur Humboldtstraße, Blick vom Erdgeschoss Richtung Norden

7.2.15 Kelleraußentreppe im Hof an der Ostfassade



7.2.16 Treppenhaus (exemplarisch)

7.2.17 Treppenhaus und Wohnungseingangstüren (exemplarisch)



7.2.18 Dachboden, Treppenhauszugang, Blick Richtung Westen