

GUTACHTEN 26-02-17 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss nebst Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz in der Liegenschaft Schweinfurter Weg 115 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.



Gebäudeecke Südwest

Hinweise:

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **842 K 24/25**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug	10
2.7 Teilungserklärung	12
2.8 Baulasten	13
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	14
2.10 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	15
2.11 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	17
2.12 Brandschutz	17
2.13 Liegenschaftskennwerte	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	18
3.3 Umstände des Einzelfalls	18
3.4 Ertragswertverfahren	18
3.5 Vergleichspreise / Kaufpreisfälle	18
4 WERTERMITTLUNG	19
4.1 Bodenwert	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	22
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4.4 Ertragswertverfahren	25
4.5 Vergleichspreise	30
4.6 sondernutzungsrecht an dem Pkw-stellplatz nr 1	34
5 MARKTWERTABLEITUNG	36

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan und Luftbild	39
Anlage III	Fotodokumentation	41
Anlage IV	Planunterlagen	48
Anlage V	Wirtschaftsplan	50
Anlage VI	Energieausweis	52

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Schweinfurter Weg 115 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 2</u> 3-Zimmer Wohnung mit Flur / Diele, Küche, innen liegendem WC, Tageslichtbadezimmer, Terrasse im Erdgeschoss, zzgl. Abstellraum und Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer/in nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 3: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Unbewohnt. Ein Mietverhältnis liegt nach Auskunft der Eigentümerin nicht vor.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	Ab 12/2025 monatlich: 300 € zzgl. 121,04 € Erhaltungsrücklage
Instandhaltungsrücklage	76.115,60 € gemäß Auskunft der Hausverwaltung.
Ortstermin	09. Januar 2026 in Anwesenheit von: Eigentümerin: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder
Wertermittlungstichtag	09. Januar 2026 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	09. Januar 2026 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 169: 631 m²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 2: 175 / 1.000
Baujahr	Ca. 1979 nach Energieausweis.
Wohnfläche gemäß Teilungs-erklärung und Aufmaß.	Ca. 91 m², siehe auch Ziffer 2.13.2 im Gutachten. Die Terrasse zur Südwestseite ist anteilig zu 25% berücksichtigt.

PKW-Stellplätze	Der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an dem überdachten Pkw-Stellplatz Nr. 1 zugeordnet. Der Stellplatz ist in das Gebäude integriert und liegt unterhalb der zu bewertenden Wohnung.
Bautenzustand	Insgesamt gepflegter Bautenzustand. Ein neuer Außenfensteranstrich der Fenster der Wohnung wird mittelfristig notwendig. <u>Sondereigentum</u> Die zu bewertende Eigentumswohnung weist augenscheinlich keinen überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf auf. Zugleich besteht umfangreicher Renovierungsbedarf. Modernisierungsdefizite sind bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist in der Anlage des Gutachtens beigelegt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gaszentralheizung, gemäß Angaben im Energieausweis mit Baujahr 2012. Die Fenster der Wohnung sind Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Ein Wärmedämmverbundsystem ist augenscheinlich nicht installiert.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	/
Zubehör und weitere Sachverhalte, welche im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand sind.	➤ Einbauküchen und sämtliches Mobiliar.
MARKTWERT Sondereigentum Wohnung Nr. 2 inkl. Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 1	434.000 bis 484.000 € ausgewiesen mit 459.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

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

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

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

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen. Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
Wirtschaftsplan für 2025, Teilungserklärung, E-Mail.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025,
Bodenrichtwert.
- Verwaltungsbeirat der WEG: Verkaufsexposee, Grundrissplan, E-Mail.
- Grundbuchamt: unter Anderem Aufteilungspläne, Teilungserklärung.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, sehr gute Wohnlage im Stadtteil Sachsenhausen, südlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>S-Bahnhaltestelle Mühlberg:</td><td>< 1 km</td></tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt (Hauptwache, Luftlinie):</td><td>ca. 2,5 km</td></tr> <tr> <td>A3 / A661 Anschluss Offenbacher Kreuz</td><td>ca. 5 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt:</td><td>ca. 16 km</td></tr> </table>	S-Bahnhaltestelle Mühlberg:	< 1 km	Innenstadt Frankfurt (Hauptwache, Luftlinie):	ca. 2,5 km	A3 / A661 Anschluss Offenbacher Kreuz	ca. 5 km	Flughafen Frankfurt:	ca. 16 km
S-Bahnhaltestelle Mühlberg:	< 1 km								
Innenstadt Frankfurt (Hauptwache, Luftlinie):	ca. 2,5 km								
A3 / A661 Anschluss Offenbacher Kreuz	ca. 5 km								
Flughafen Frankfurt:	ca. 16 km								
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden, überwiegend im nördlichen Teil Sachsenhausens. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem überdachten Pkw-Stellplatz Nr. 1 zugeordnet. Der Stellplatz ist in das Gebäude integriert und liegt unterhalb der zu bewertenden Wohnung.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Ost-, Süd- und Westseite belichtet. Die Terrasse ist nach Südwesten gerichtet.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.								
Lärmimmissionen	Das Mehrfamilienhaus liegt in der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens. Je nach Betriebsrichtung ist Fluglärm vorhanden.								

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main:	756.021 (31.12.2024)
Stadtteil Sachsenhausen :	63.308 (31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

Frankfurt am Main:	+ 8,6 %
Offenbach am Main	+ 4,7%
Hessen	+ 1,7%
Stadt Darmstadt	+ 3,2%
Wiesbaden	- 2,3%
Landkreis Offenbach	+ 3,9%

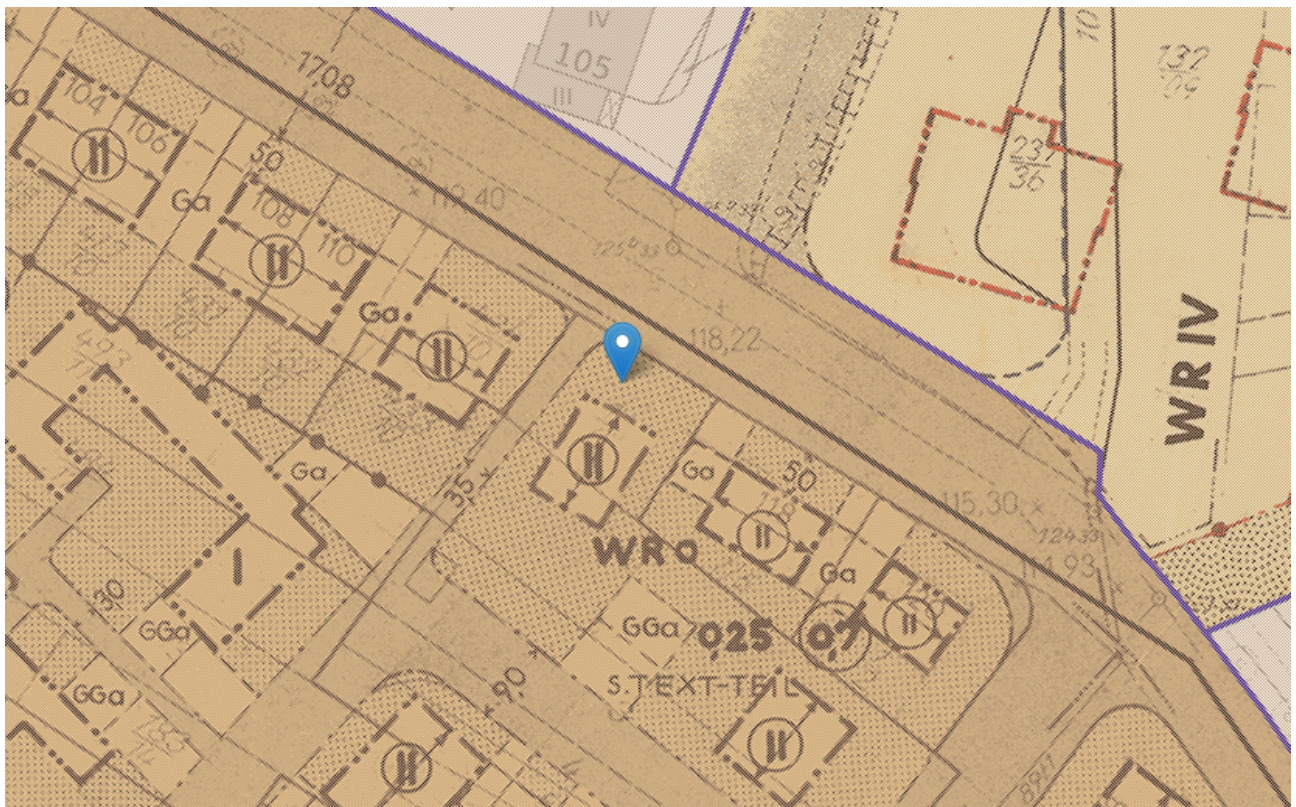
Quellen: <http://www.frankfurt.de>
<http://www.wikipedia.org>

<http://www.wegweiser-kommune.de>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung:	Wohnnutzung.
Zulässige Nutzung:	Wie vor.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des nachfolgend dargestellten rechtsverbindlichen Bebauungsplans B177:



Quelle: planAS Frankfurt.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Lagekoordinaten: R: 478684.5 / H: 5549369.2	
Ortsbez.: 5	
Stadtteil: Sachsenhausen-Süd	
Flurstück: Frankfurt Bezirk 33 485, Flur 646, Flurstücknr. 169	
Bebauungspläne	
B177 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Quelle: planAS Frankfurt.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Unbewohnt. Ein Mietverhältnis liegt nach Auskunft der Eigentümerin nicht vor.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung sind in der Abteilung II nur gelöschte Eintragungen geführt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 19.09.1979, Urkundenrolle Nr. 271/1979, Notar Klaus Hühn

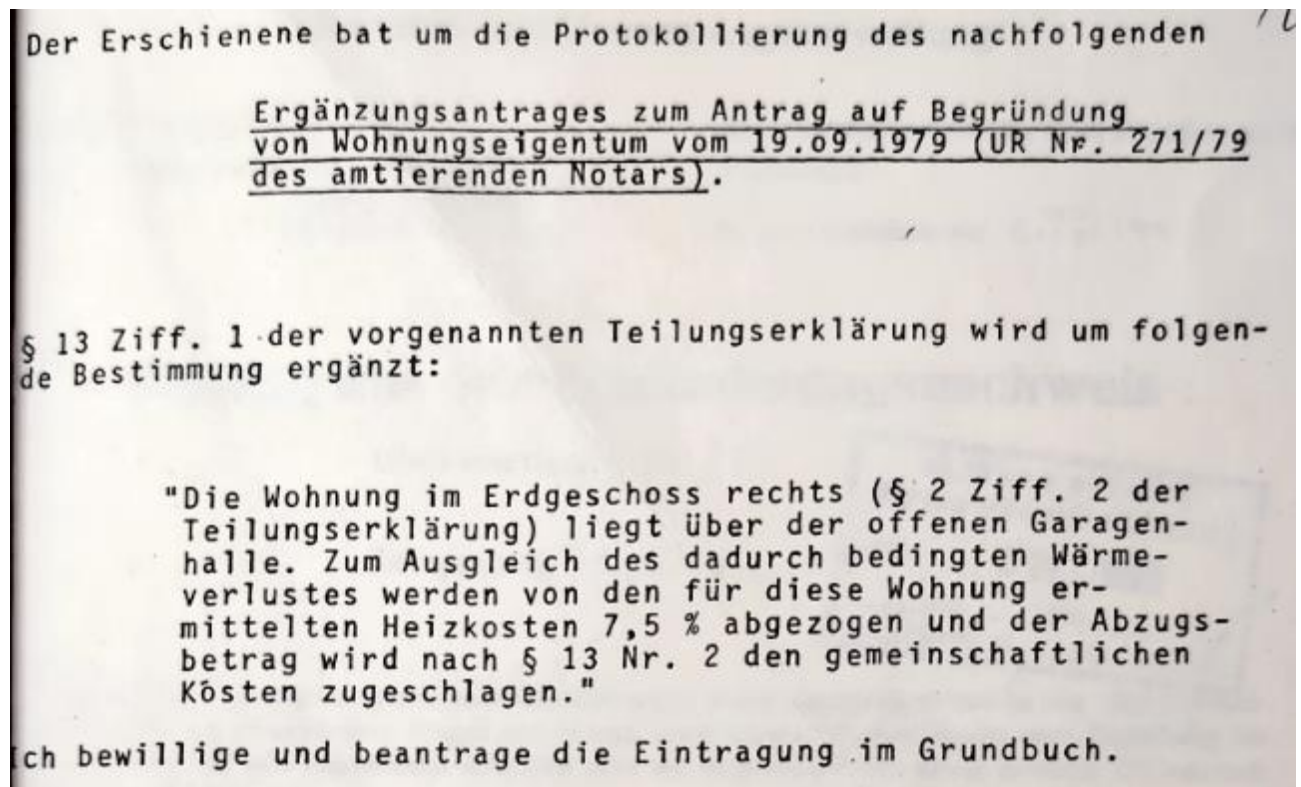
Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

2. Mit-eigentumsanteil von 175/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoßrechts, bestehend aus einem Wohnraum, zwei Schlafräumen, Küche, Bad WC und Diele, sowie Terrasse mit einer Gesamtfläche von 91.11 qm.

Gegenstand des Sondereigentums

2. Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Urkunde bezeichneten Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, welche verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. In Ergänzung dieser Bestimmung wird festgelegt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) Fußbodenbelag und Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume.
- b) Nichttragende Zwischenwände.
- c) Wandputz und Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörender Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören.
- d) Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume.
- e) Sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände.
- f) Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an.
- g) Die Versorgungsleitungen für Strom und sonstige Energie ab Zähler.
- h) Die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame FALLEITUNG.
- i) Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper einer etwa zu installierenden Zentralheizung von der Anschlußstelle an die gemeinsame Steig- bzw. FALLEITUNG an.

Auszug aus dem Ergänzungsantrag (Urkundenrolle 301/1979)**Hinweis**

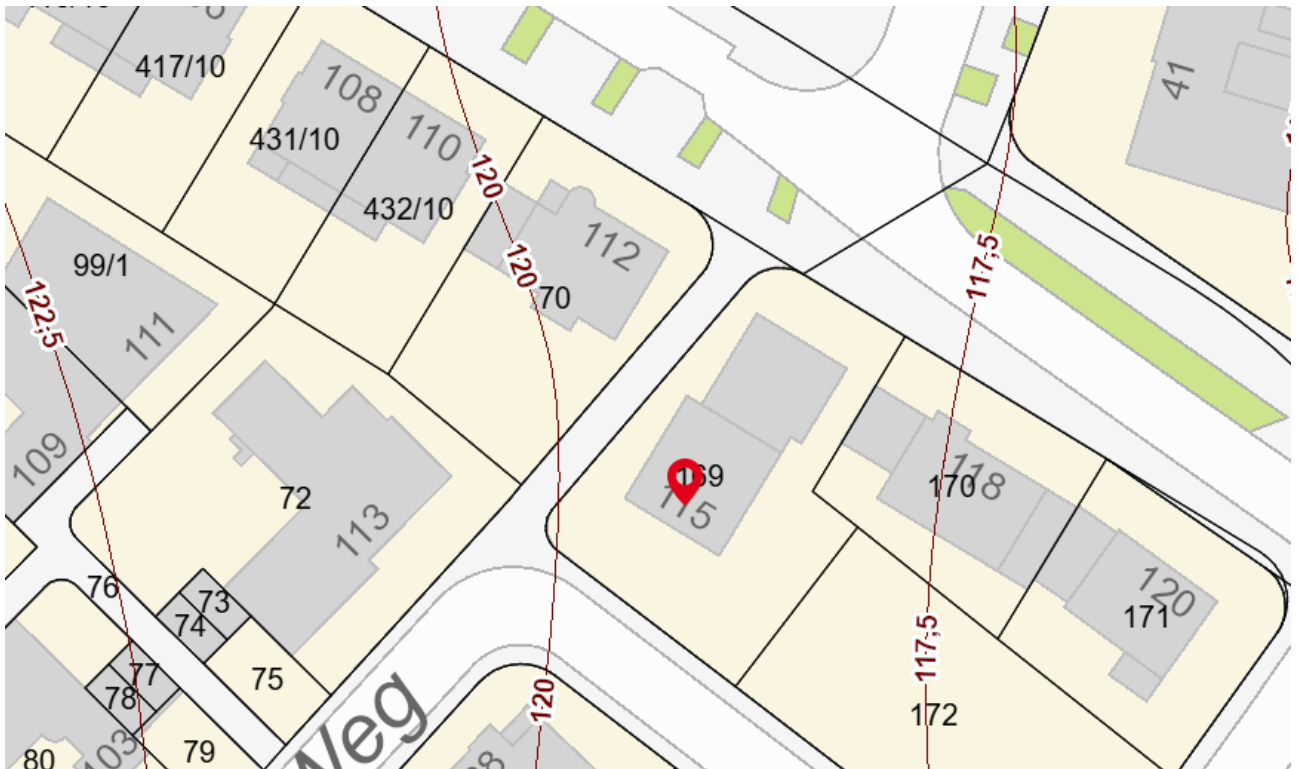
Nach telefonischer Auskunft der Hausverwaltung wird die Hausgeldabrechnung im Einklang mit o.a. Klausel erstellt.

2.8 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 06.02.2026 besteht für das Flurstück 169 keine Eintragung im Baulastenverzeichnis,

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine polygonale, dennoch funktionale Grundstücksgestalt auf, siehe auch nachfolgenden Lageplan mit Höhenlinien. Topografisch steigt das Grundstück von Nordost nach Südwest leicht an. Das Gebäude ist in Split-Levelbauweise errichtet.



Quelle: geoportal Frankfurt

2.10 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

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

Datum des Ortstermins:

09. Januar 2026

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Wendelsweg = Nordseite.

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem freistehenden Mehrfamilienhaus. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich gemäß Teilungserklärung aus sechs Einheiten zusammen: eine Büroeinheit und fünf Wohneinheiten.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Fassaden

Strukturputzfassade. Giebel mit Eternitplatten verkleidet.

Außenanlagen

Außenanlagen im gepflegten Zustand. Zugang zum Haus nicht barrierefrei. Mehrere Steigungen sind zu bewältigen. Betonelemente der Balkone weisen starke Veralung auf.

Hauseingangsbereich und Treppenhaus und Keller

Treppenhaus

Bodenbelag: Spaltklinker. Zugang zum Keller/Erdgeschossniveau: Einläufige, massive Stahlbetontreppe.

Waschküche mit separaten Wasserzählern, Elektrozähler vermutlich auch. Zwei separate Wasseruhren. Wasserleitungen älteren Baujahres. Die Abwasserleitungen im Deckenbereich wurden in Teilbereichen mal erneuert. Bereich unter der Treppe wird als Fahrradabstellplatz genutzt. Hebeanlage im Kellerflur.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

Allgemein

3-Zimmer Wohnung mit Flur / Diele, Küche, innen liegendem WC, Tageslichtbadezimmer, Terrasse im Erdgeschoss, zzgl. Abstellraum und Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Abstellplatz.

Wohnungseingangsbereich

Bodenbelag: Holzfertigparkettboden. Elektrounterverteilung: augenscheinlich ohne FI-Schalter. Innentüren: furnierte Holzblattrtüren in Holzfutter. Schaltkasten einer ehemaligen Alarmanlage vorhanden, nach Auskunft der Eigentümerin nicht mehr funktionstüchtig. Wohnungseingangstür: Holzblattrtür mit Zweifachverriegelung.

Wohnraum mit offenem Kamin

Bodenbelag: Holzfertigparkettboden. Nach Auskunft der Eigentümerin ist der Kamin funktionstüchtig. Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, älteren Baujahres. Neuer Außenfensteranstrich notwendig. Wände:

Strukturtapete. Decke: Raufasertapete. Terrassentür gesondert gesichert. Heizkörper: Stahlrippenheizkörper mit modernen Thermostatventilen. Innenfensterbank: Naturstein Jura, leichte Haarrisse sichtbar. Im Keller ist noch eine Glastüre. Die Glastüre zum Wohnraum fehlt, da jene nach Einbau des Parketts nicht mehr passte.

Küche

Bodenbelag: Fliesenboden. Zugang: Glastür. Die Einbauküche wird als bewegliches Mobiliar bewertet und ist im vorliegendem Bewertungsfall nicht Bewertungsgegenstand. Heizkörper: Stahlrippenheizkörper.

Schlafraum

Bodenbelag: Holzfertigparkettboden. Wände/Decke: Raufasertapete. Fenster wie vor. Am Heizkörper fehlt das Thermostatventil.

Tageslichtbadezimmer

Bodenbelag: Fliesen. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, Duschwanne. Wände: überwiegend raumhoch gefliest. Fenster: wie vor. Hinter dem Badezimmer ist derzeit ein gefangenes Zimmer gelegen. Die Öffnung zum Wohnraum mit Kamin kann theoretisch wieder geöffnet werden.

Separates, innen liegendes WC

Bodenbelag: Fliesen. Nicht modernisiert. Im Flurbereich angrenzend zum WC, wurde die Decke abgehängt und als Stauraum mit integrierten Downlights ausgebaut.

Holzterrasse zur Südwestseite mit Stahlpergola

Elektrische Markise vorhanden. Stufe vorhanden. Vorgarten mit Bambus, Schilf, kleines Biotop.

Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 1 und angrenzender Abstellraum

Zufahrt über einflügeliges Stahltor. Bodenbelag Zufahrt: Betonverbundsteinpflaster. Lichte Raumhöhe: 1,80 m. Gesamtbreite 4,78 m für zwei Fahrzeuge, Tiefe ausreichend dimensioniert. Zufahrtstor elektrisch betrieben.

Der zu bewertende Stellplatz grenzt an das Treppenhaus. Ein Garagentor ist nicht vorhanden.

Kleiner Abstellraum hinter dem Abstellraum vorhanden ca. 1,88 m x 1,50 m.

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

2.11 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt vor, siehe auch Anlage VI im Gutachten. Die Richtigkeit der Angaben im Energieausweis wurde seitens des Sachverständigen nicht überprüft.

Energetischer Bautenzustand

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gaszentralheizung, gemäß Angaben im Energieausweis mit Baujahr 2012. Die Fenster der Wohnung sind Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Ein Wärmedämmverbundsystem ist augenscheinlich nicht installiert.

2.12 BRANDSCHUTZ

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

2.13 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.13.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 169:	631 m ²
----------------	--------------------

Miteigentumsanteil

Wohnung Nr. 2:	175 / 1.000
----------------	-------------

2.13.2 Wohnfläche

In der Teilungserklärung ist eine Gesamtfläche inkl. Terrasse in Höhe von 91,11 m² angegeben. Während des Ortstermins wurde die Wohnung seitens des Sachverständigen überschlägig mittels eines Laserdistanzmessgerätes in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung aufgemessen. Unter Berücksichtigung der Terrasse zu 25 % ergibt sich eine Wohnfläche von rund 91 m² nach Aufmaß.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit **rund 91 m²** zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 2 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss zzgl. Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr. 1

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Für das zu bewertende Sondereigentum liegen bedingt vergleichbare Kauffälle vor. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte auch das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert auf Grundlage des Ertragswertes und der Vergleichspreise ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag (Nettokaltmiete), Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 VERGLEICHSPREISE / KAUFPREISFÄLLE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Immobilientypus und Baujahr, Wohnfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

Sowie anhand des aktuellen Immobilienmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschuss.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

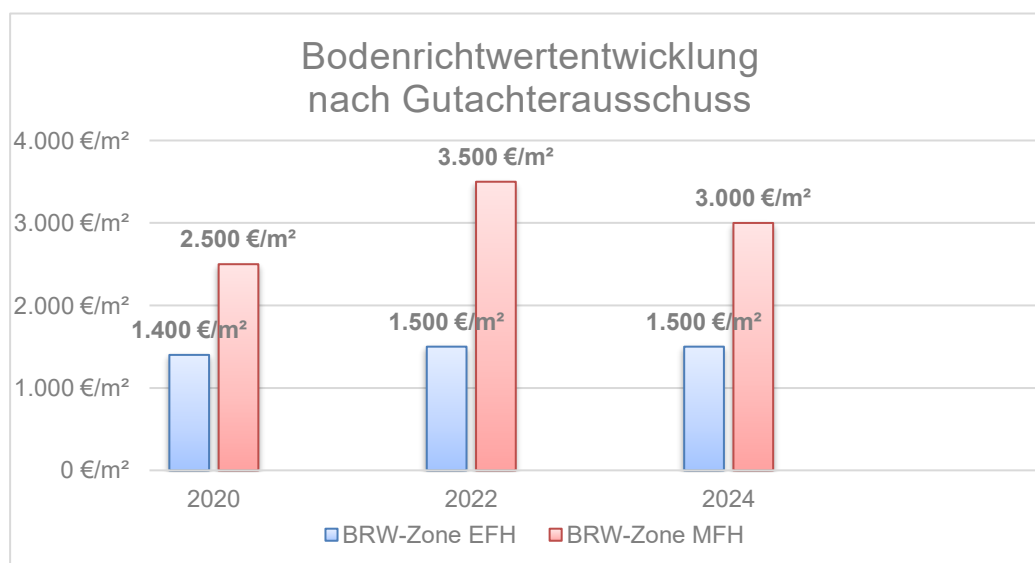
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 1.500 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Ein- bis Zweifamilienhäuser in sehr guter Lage, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
- Direkt nördlich angrenzend: 3.000 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei bei einer mittleren wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,0.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt.

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



EFH-Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

Stagnation

MFH-Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

ca. minus 7,5 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Das Mehrfamilienhaus ist einer Bodenrichtwertzone gelegen, welche mit der Nutzungsart Ein- bis Zweifamilienhäuser in sehr guter Lage ausgewiesen ist. Bei der zu bewertenden Liegenschaft (Eigentumswohnung) handelt es sich um eine renditeorientierte Immobilie, demzufolge ist die Anwendung eines Bodenrichtwerts für sachwertorientierte Immobilien (Ein- bis Zweifamilienhäuser) nicht zweckmäßig.

Direkt auf der anderen Straßenseite des Wendelswegs in nördlicher Richtung, liegt eine Bodenrichtwertzone mit der Nutzungsart Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage bei einer WGFZ von 1,0. Im Rahmen der Bodenwertermittlung für das Ertragswertverfahren wird der Bodenrichtwert der Mehrfamilienhauszone über 3.000 €/m² herangezogen.

Lagevor- oder Lagenachteile, welche einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden, sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht ersichtlich. Nahezu alle Grundstücke auf dem Sachsenhäuser Berg sind von Fluglärm betroffen.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2024 vs. Wertermittlungsstichtag Januar 2026 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt worden. Die Bodenrichtwerte 2026 sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht veröffentlicht.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 0,9¹ ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf Basis der Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025:

Umrechnungskoeffizient nach		WGfZ	BWO	0,9	=	0,945
Immobilienmarktbericht für:		WGfZ	BRW	1,0	=	1,000
Angepasster Bodenwert						
Bodenrichtwert bei WGfZ	1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	= angepasster Bodenwert
3.000 €/m ²		x	0,945 / 1,000	x	1	= ca. 2.835 €
Bodenwert des Grundstücks						
Grundstücksgröße		x	Bodenwert		=	Bodenwert des Grundstücks
631 m ²		x	2.835 €/m ²		=	ca. 1.788.885 €
Bodenwertanteil						
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.		=	Bodenwertanteil
175,000 / 1.000		x	1.788.885 €		=	rund 313.000 €

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

¹ Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde seitens des Sachverständigen überschlägig anhand der Grundrisspläne und eines digitalen Lageplans ermittelt.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.2.1 Bautenzustand

Gemeinschafts- und Sondereigentum weisen insgesamt augenscheinlich einen gepflegten, dem Baualter entsprechenden Allgemeinzustand auf.

Gemeinschaftseigentum

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 12.11.2025 sind folgende Maßnahmen geplant:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Erneuerung des Bodenbelags/ Treppenaufgänge vorne und hinten der Liegenschaft gemäß dem vorliegenden Angebot durchzuführen. (Angebot wird nachgereicht bzw. liegt zur ETV vor)

Die Verwaltung wird ermächtigt die entsprechende Fachfirma mit der Ausführung der Arbeiten zu beauftragen.

Die Kosten der Maßnahme werden nach Miteigentumsanteilen (MEA) auf sämtliche Wohnungseigentümer verteilt und aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verschiebt die Beschlussfassung auf die nächste ETV zu der drei verschiedenen Angebote vorgelegt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Risse in den Wohnungen (z. B. an tragenden Wänden, Decken oder sonstigen gemeinschaftlichen Bauteilen) fachgerecht untersuchen und Instandsetzen zu lassen.

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, auf Grundlage eines Fachunternehmerangebots oder nach Einholung entsprechender Kostenvoranschläge eine geeignete Fachfirma mit der Durchführung der erforderlichen Arbeiten nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat zu beauftragen.

Die Kosten der Maßnahme werden nach Miteigentumsanteilen (MEA) auf sämtliche Wohnungseigentümer verteilt und aus der Erhaltungsrücklage finanziert.

**Die Wohnungseigentümergeinschaft verschiebt die Beschlussfassung.
Der Statiker soll vorab der WEG bestätigen, dass die Statik des Hauses in Ordnung ist.**

Sondereigentum

Die zu bewertende Eigentumswohnung weist augenscheinlich keinen überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf auf. Zugleich besteht umfangreicher Renovierungsbedarf. Modernisierungsdefizite sind bei der Ableitung der Restnutzungsdauer berücksichtigt.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr gemäß Energieausweis:

ca. 1979

Bewertungsstichtag:

Januar 2026

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:

rund 47 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertung

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und des Ausbaustands von Gemeinschafts- und Sondereigentum mit rund **25 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.4.1.1 Wohnfläche

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Mietfläche mit **ca. 91 m²** zum Ansatz gebracht, siehe auch Ziffer 2.13.2 im Gutachten.

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Die zu bewertende Wohnung ist nicht vermietet. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2024/25

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

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

** Keine Daten vorhanden.

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

4.4.1.4 Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m²,
alle Anlagengrößen, gerechnet auf den BRW 2024, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026) Basis-Nettomiete
zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV, 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)

Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,
Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)

Für die Berechnung der Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum wird mit dem
"bereinigten Kaufpreis" gerechnet, da es sich bei den Bereinigungen i. d. R. um Inventar
und/oder Stellplätze handelt, so dass der bereinigte Kaufpreis der eigentliche Vertragspreis
des Objektes ist.

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.8.8.3, S. 91)
ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

Basismiete nach Mietspiegel 2024:	9,88 €/m ² (Baualtersklasse 1978-1994)
Sehr gute Wohnlage:	1,54 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	1,00 €/m ²
Σ	12,42 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von 12,42 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss kann von der marktüblich erzielbaren Miete abweichen.

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2² ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1³ zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3⁴ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025

3.8.3.7.2 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	17	62	15	34	22
Mittelwert [%]	-0,8	1,5	1,2	0,8	0,1
Minimum [%]	-2,9	-0,3	-0,7	0,0	-0,3
Maximum [%]	1,0	3,5	2,7	1,7	0,8
Median [%]	-0,6	1,5	1,4	0,9	0,1
Standardabweichung	1,2	1,0	1,0	0,4	0,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.733	4.458	4.532	6.814	9.721
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	79	75	101	105	110
Ø Standardstufe	.*	.*	.*	.*	.*
Ø RND	25	30	29	55	68
Ø Jahresreinertrag [€]	8.620	8.371	11.124	12.282	13.005
Mittleres Vertragsdatum	18.05.24	27.07.24	24.05.24	12.07.24	10.07.24

² § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

³ § 9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

⁴ § 9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Wertung

Der Gutachterausschuss weist im Immobilienmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen in sehr guter und gehobener Wohnlage und der Baualtersklasse ab 1978-1990 eine Liegenschaftszinssatzspanne von -0,7 % bis 2,7% aus, im Mittel 1,2% bei einer Standardabweichung, Median 1,4 % aus.

Auf Grundlage der o.a. Veröffentlichungen und der vorliegenden Kaufpreisfälle wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz über den Median mit 1,4% zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	313.000 €		
Jahresrohertrag:	13.563 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-MiFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	1.130 €	12,42 €/m²	91,00 m²
	Σ 1.130 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	15,4% des Jahresrohertrages		
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	1,40%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
/	0 €		

Nettomiete/Monat		1.130 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	13.563 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	15,4%	-2.088 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		11.474 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,40%	-4.382 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.092 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	25		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,97		
Gebäudeertragswert		148.733 €	
Bodenwertanteil		313.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		461.733 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		5.074 €	
n-facher-Jahresrohertrag		34,0	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,3%	
Marktanspassung:		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		461.733 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		461.733 €	
	Rundung	462.000 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		5.077 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14,40 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 439 €/Wohneinheit – jeweils p. a.

Hinweis:

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL und des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.5 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschuss zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Wohnungseigentum, nur Erdgeschoss, ohne Wohnhochhäuser
 Lage: sehr gut und gehoben, Grundbuchbezirke 33, 32, 31, 30
 Wohnfläche: 65 m² bis 130 m²
 Baujahr: 1950 bis 2000
 Zeitraum: 2024 bis 2025

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle übersendet.

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Miet-status	Geschoss-lage	Anzahl Wohneinheiten	Bau-jahr	Kaufpreis	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Grethenweg	1/ 2024	76 m ²	unvermietet	EG	8	1972	545.000 €	7.171 €/m ²
2	Johanna-Melber-Weg	6/ 2024	82 m ²	vermietet	EG	5	1962	620.000 €	7.561 €/m ²
3	Grethenweg	6/ 2024	122 m ²	unvermietet	EG	8	1972	850.000 €	6.967 €/m ²
4	Schweinfurter Weg	6/ 2024	108 m ²	unvermietet	EG	3	1979	527.000 €	4.880 €/m ²
5	Schweinfurter Weg	8/ 2024	75 m ²	unvermietet	EG	5	1974	290.000 €	3.867 €/m ²
6	Tucholskystraße	1/ 2025	127 m ²	unvermietet	EG	10	1976	555.000 €	4.370 €/m ²
7	Grethenweg	1/ 2025	80 m ²	unvermietet	EG	17	1997	461.682 €	5.771 €/m ²
8	Esperantostraße	3/ 2025	121 m ²	unvermietet	EG	2	1972	557.500 €	4.607 €/m ²
9	Mittlerer Schafhofweg	7/ 2025	68 m ²	vermietet	EG	7	1963	282.000 €	4.147 €/m ²
10	Mittlerer Schafhofweg	7/ 2025	78 m ²	unvermietet	EG	14	1989	400.000 €	5.128 €/m ²
Mittelwert		2025	94 m ²				1976	508.818 €	5.430 €/m ²
Bereinigt ohne sanierte Eigentumswohnungen, ohne Baujahre nach 1997, siehe u. a. Wertung									
		2025	96 m ²				1976	435.250 €	4.526 €/m ²
Bewertungsobjekt			91 m ²				1979		
Vergleichspreis auf Grundlage der bereinigten Kaufpreisfälle									
€/m ² -Wohnfläche		Bewertungsobjekt		b.o.G		Vergleichspreis			
4.526 €/m ²		91 m ²		0 €		412.000 €			

¹Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden für öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige in nicht anonymisierter Form statt, die Lagen der Wohnungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Hausnummern anonymisiert.

²b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Nach Bereinigung um einen Kauffall mit Baujahr 1997 und drei Kauffällen die nach Auswertung von Luftbildern und „Google-Streetview“ nahezu kernsaniert wurden, verbleiben 6 Vergleichspreise. Die bereinigte Kaufpreisspanne liegt zwischen 3.867 bis 5.128 €/m²-WoFl., im Mittel 4.526 €/m²-WoFl. Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichspreise ist mit 1976 und die mittlere Wohnfläche mit ca. 96 m² gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergibt sich auf Basis der bereinigten Vergleichspreise ein Wert von rund 412.000 € ohne Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts am Stellplatz.

4.5.2 Gutachterausschuss Frankfurt am Main

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.3.2 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	vor 1950	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	17	62	15	35	21
Mittelwert [%]	1,7	2,4	2,3	1,5	1,1
Minimum [%]	1,3	1,6	1,6	1,0	0,9
Maximum [%]	2,4	3,2	3,3	2,1	1,3
Median [%]	1,6	2,5	2,2	1,5	1,1
Standardabweichung	0,4	0,5	0,5	0,3	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	6.035	4.388	4.532	7.074	9.812
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	75	101	107	111
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	29	56	68
Ø Jahresreinertrag [€]	8.743	8.359	11.124	12.482	13.095
Mittleres Vertragsdatum	19.06.24	21.07.24	24.05.24	10.07.24	08.07.24

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main, 2025 Gutachterausschuss (Berichtsjahr 2024)

Das Ertragswertergebnis mit einer ermittelte Nettoanfangsrendite von ca. 2,3 % lässt sich anhand der o.a. Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht 2025 plausibilisieren.

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser,
ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2023	12	4.260	4	5.030	15	4.940	0	-	112	7.350	10	7.600
2024	2	..	9	5.330	25	3.740	0	-	161	7.460	9	7.330
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2023	13	7.200	2	..	29	6.960	8	7.140	28	10.990	0	-
2024	21	8.750	5	7.250	66	6.580	8	6.510	16	8.680	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2023	63	6.970	11	6.680	75	5.360	10	5.700	21	6.650	1	..
2024	96	6.590	12	5.460	120	5.720	6	6.620	46	7.480	5	11.690
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2023	3	4.910	1	..	14	3.390	5	3.760	20	9.360	0	-
2024	2	..	0	-	13	4.610	5	3.170	23	11.020	4	6.630
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2023	15	6.190	0	-	16	4.690	1	..	12	6.260	3	11.270
2024	27	5.880	4	6.010	21	4.390	0	-	6	7.400	9	10.470
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2023	32	5.820	5	6.800	58	4.340	16	4.180	56	7.300	6	11.520
2024	25	6.620	12	5.290	89	4.440	15	4.570	75	7.630	11	10.320

Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main, 2025 Gutachterausschuss (Berichtsjahr 2024)

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Gliederung nach Baujahr u. Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	1. HJ 2023		1. HJ 2024		1. HJ 2025	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr bis 1918	75	5.650	120	6.100	137	5.600
- hiervon vermietet	27	4.680	35	5.350	40	5.070
- hiervon unvermietet	48	6.090	82	6.480	98	5.840
Baujahr 1919 - 1949	24	4.720	45	4.940	48	4.830
- hiervon vermietet	10	3.800	15	4.890	9	3.640
- hiervon unvermietet	14	5.580	30	4.970	37	5.240
Baujahr 1950 - 1977	277	3.950	338	4.150	361	4.220
- hiervon vermietet	85	3.630	104	3.970	110	3.960
- hiervon unvermietet	194	4.060	232	4.220	253	4.350
Baujahr 1978 - 1990	52	4.260	62	4.050	38	3.830
- hiervon vermietet	11	4.400	19	4.000	11	2.820
- hiervon unvermietet	40	4.160	44	4.140	27	4.240
Baujahr ab 1991 o. Neubau	192	7.040	234	6.800	398	7.080
- hiervon vermietet	26	5.990	42	6.120	52	6.090
- hiervon unvermietet	164	7.170	192	7.010	343	7.260
Neubau	39	7.580	80	7.300	45	7.710
- hiervon vermietet	0	-	0	-	0	..
- hiervon unvermietet	39	7.580	80	7.300	45	7.710

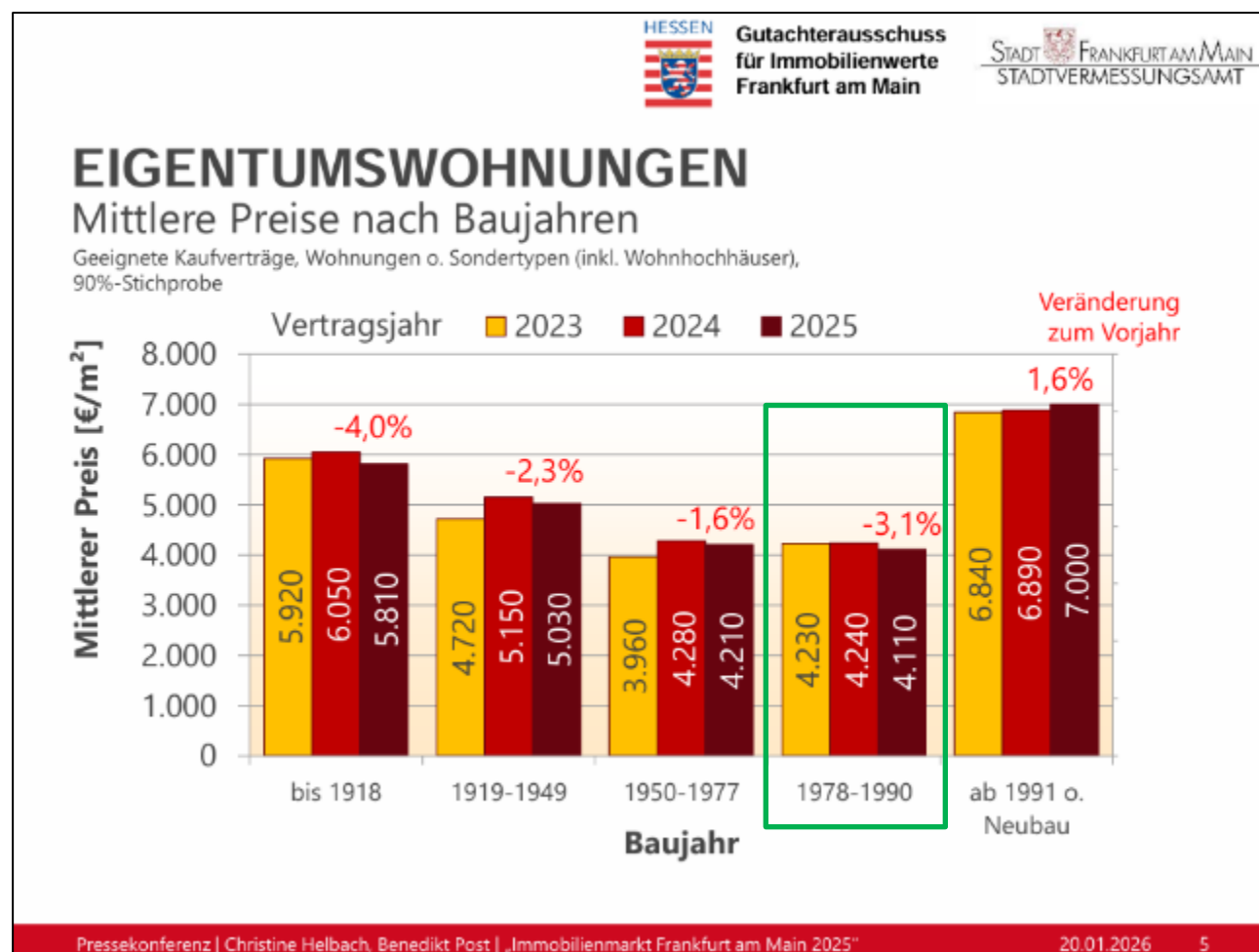
* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

Während sich die Zahl der im 1. Halbjahr 2025 veräußerten Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahezu halbiert hat, nahm die Zahl der in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau veräußerten Objekte deutlich zu. Es ist zu beobachten, dass insbesondere Verkäufe von Wohnungen neuerer Baujahre zugenommen haben, was eine Ursache für den erhöhten mittleren Preis sein dürfte.

Bei Wohnungen der Baujahre 1950 - 1977 waren steigende Transaktionszahlen und Preise zu verzeichnen.

Der Preisrückgang bei Verkäufen von Eigentumswohnungen der Baujahre 1919 - 1949 und 1978 - 1990 wird nur durch den Verkauf weniger vermieteter Objekte in weniger begehrten Lagen verursacht. Bei den mittleren Kaufpreisen für unvermietete Wohnungen wurde in beiden Baujahresklassen eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum registriert.

Quelle: Halbjahresmarktbericht Frankfurt am Main, 2025 Gutachterausschuss (Berichtsjahr 1. Halbjahr 2025)



Quelle: Pressekonferenz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main vom 20.01.2026 (Berichtsjahr 2025)

4.5.3 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2024/25

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

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

** Keine Daten vorhanden.

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

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen, Geschosslage: Erdgeschoss, Wohnfläche 80 - 120 m², Baujahr: 1960 - 2000, Lage: Bewertungsobjekt mit 1 km Radius; Recherchezeitpunkt 02/2026.

Lfd. Nr.	Lage	Geschosslage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Sachsenhausen	EG	83 m ²	1990	415.000 €	5.000 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Terrasse, Flur, Badezimmer, Abstellraum und separatem WC, inkl. Duplexparker, vermietet zu 1.092 €/Netto/Kalt/Monat
2	Sachsenhausen, Sonnenring	EG	117 m ²	1975	569.000 €	4.863 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, modernisiert vor 8-10 Jahren, TG-Stellplatz 25.000 €
Mittelwert			100 m²	1983	492.000 €	4.920 €/m²	
Bewertungsobjekt		EG	91 m ²	1979			

4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion.
- Sehr gute Lage nach Mietspiegel und Bodenrichtwertkarte

Schwächen

- Am Rande der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens gelegen.

Chancen

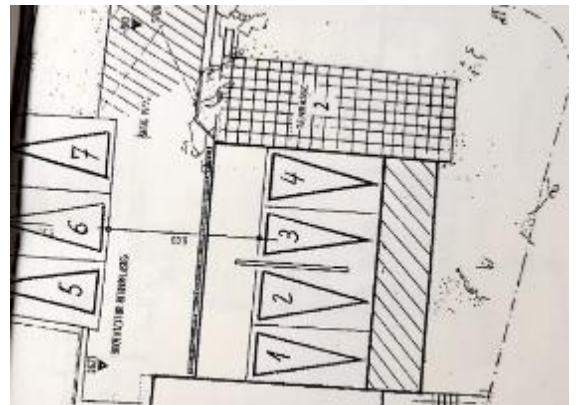
- Steigende Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.

4.6 SONDERNUTZUNGSRECHT AN DEM PKW-STELLPLATZ NR 1

Der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 2 ist gemäß Grundbuchauszug der überdachte, in das Gebäude integrierte Stellplatz Nr. 1 als Sondernutzungsrecht zugeordnet.



Bei dem zu bewertenden Sondernutzungsrecht handelt es sich weder um einen Tiefgaragenstellplatz, noch um eine abschließbare Garage und auch nicht um einen einfachen überdachten Stellplatz. Der Vorteil einer Überdachung ist vorhanden, gleichzeitig mangelt es an einem Garagentor, welches Lagergut und Fahrzeug schützen würde.

Lichte Raumhöhe in der Garage: ca. 1,80 m. Gesamtbreite ca. 4,78 m für zwei Fahrzeuge (es ist nur 1 Stellplatz Bewertungsgegenstand!) Tiefe ausreichend dimensioniert.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.7.6 Teileigentum

3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

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

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

Garagen	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	50	27.200	27	21.900	37	17.500
Innenstadt (Bezirke 1-33)	15	33.100	6	27.800	13	26.200
Restliches Stadtgebiet	33	21.200	21	20.300	25	17.500

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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 beläuft sich das Preisniveau von Garagen in der Innenstadt im Jahre 2024 auf 26.200 €. Das Bewertungsobjekt ist in Bezirk 33 gelegen.

Der Gutachterausschuss hat bei drei der zehn Kauffällen von Eigentumswohnungen (Ziffer 4.5.1 im Gutachten) 25.000 € für Garage/Carport/Stellplatz abgezogen.

Bei den Angebotspreisen (Ziffer 4.5.4 im Gutachten) wird ein Tiefgaragenstellplatz mit 25.000 € angeboten.

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz

Gutachterausschuss Frankfurt am Main Faktoren nach dem BewG 2026				
1.2.3.2 Garagen und Stellplätze				
In den Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen und Teileigentum ist kein Stellplatz enthalten. Sofern der Eigentumswohnung bzw. dem Teileigentum Stellplätze als Sondernutzungsrechte zugeordnet sind, sind diese mit den nachfolgenden Werten einzupreisen.				
Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, Bockenheim, Main und Wald	bis 2022	34.000 €	33.000 €	24.000 €
	Neubauten	37.000 €	34.000 €	
sonst. Stadtgebiet	bis 2022	20.500 €	19.500 €	19.000 €
	Neubauten	30.000 €	24.000 €	

Wertung

Der zu bewertende Stellplatz Nr. 1 ist ein Sondernutzungsrecht und kein Teileigentum mit eigenem Grundbuchblatt. Es besteht der Nachteil, dass der Stellplatz nicht separat ohne die Wohnung veräußert werden kann, im Gegensatz zu einem Teileigentum.

Unter Berücksichtigung des Nachteils als Sondernutzungsrechts, der nicht Abschließbarkeit und der Lage des Stellplatzes direkt an der Zugangstür zum Treppenhaus wird der Stellplatz Nr. 1 mit 20.000 € bis 24.000 € bewertet und mit dem Mittelwert über 22.000 € zum Ansatz gebracht.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

/

Ertragswert inkl. b.o.G..

rd. 462.000 €

△ in €/m²-Wohnfläche

rd. 5.077 €/m²

Vergleichspreis auf Grundlage von bereinigten Kauffällen inkl.

b.o.G.

rd. 412.000 €

△ in €/m²-Wohnfläche

rd. 4.526 €/m²

Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 1

22.000 €

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Wohnung inkl. Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz mit rund **434.000 € bis 484.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 459.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Liegenschaft Schweinfurter Weg 115 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 2 inkl. Stellplatz Nr. 1

Grundbuch Blatt 4862

im Januar 2026 mit **- 459.000 € -** in Worten: vierhundertneunundfünfzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

Das Gutachten beinhaltet 56 Seiten inklusive VI Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung im PDF-Format und in einfacher Papiausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 17.02.2026

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan und Luftbild	39
Anlage III	Fotodokumentation	41
Anlage IV	Planunterlagen.....	48
Anlage V	Wirtschaftsplan	50
Anlage VI	Energieausweis.....	52

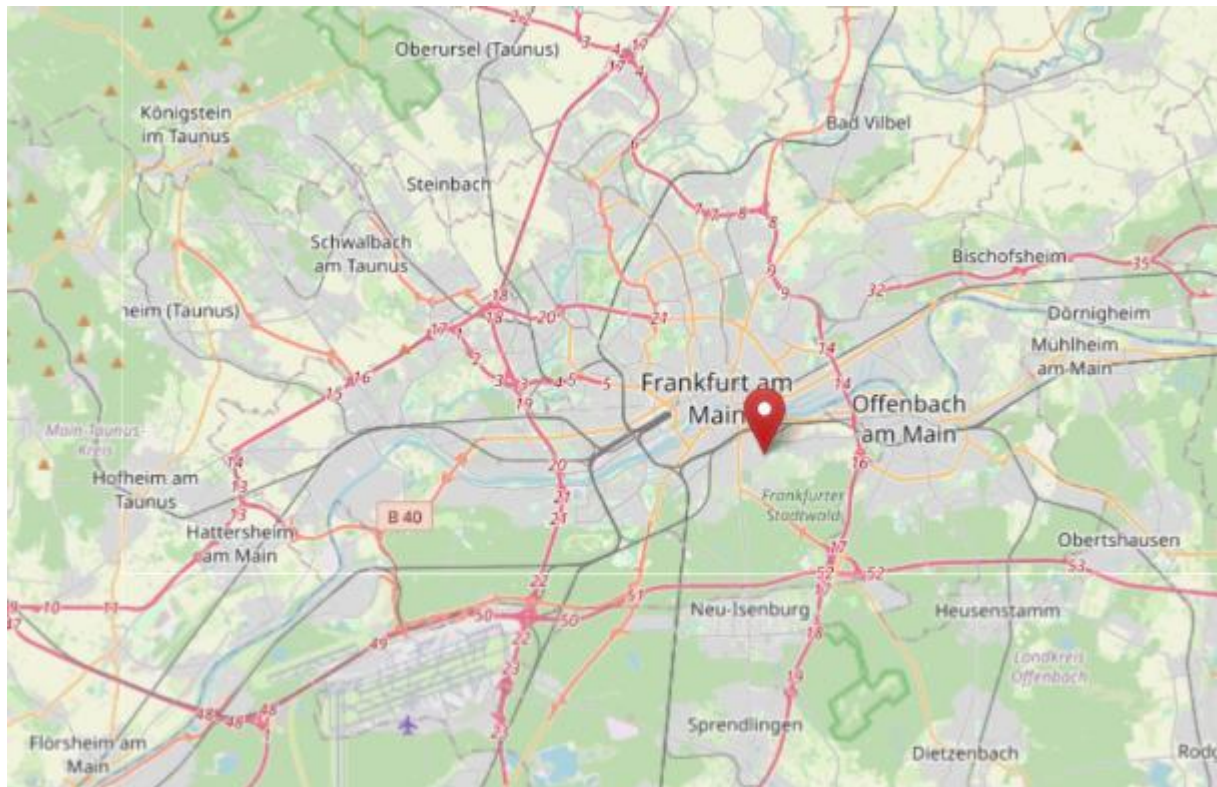
Hinweis:

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

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

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II LAGEPLAN UND LUFTBILD

Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Luftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal frankfurt

Schrägluftbild



Quelle: geoportal frankfurt

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gebäudeecke Südwest. Die Lage der zu bewertenden Wohnung ist markiert.



- 2) Gebäudeecke Nordwest mit Hauseingangsbereich.



3) Treppenhaus mit Wohnungseingangstür.



4) Kamin im Wohnzimmer.



5) Regalauszug linkerhand des Kamins.



6) Tageslichtbadezimmer.



7) Küche.



8) Weiteres Zimmer beispielhaft dokumentiert.



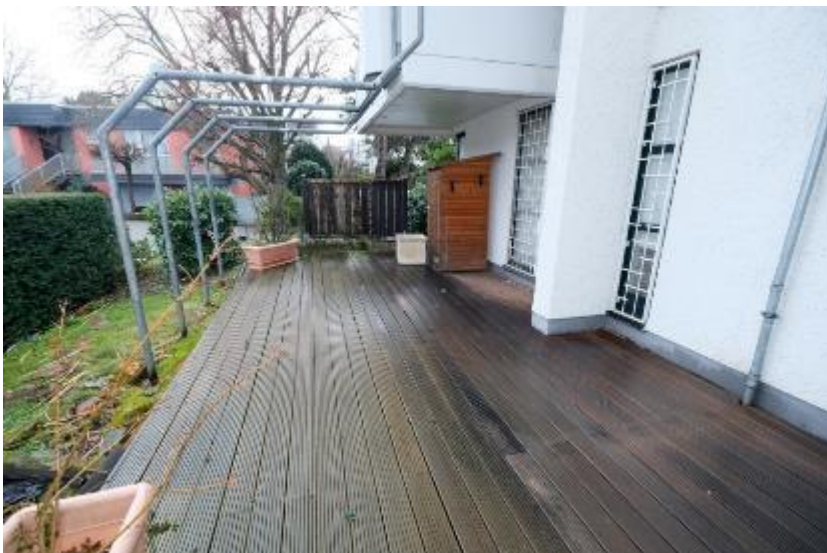
- 9) Zimmer zur Gebäudeecke Südwest. Hier wurde angrenzend zur Terrassentür die Türöffnung verschlossen.



- 10) Elektrounterverteilung älteren Baujahres.



- 11) Große Terrasse.



12) Wie vor.



13) Separates, innen liegendes WC.



14) Waschküche im Kellergeschoss.



15) Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 1 (mit einem Pfeil markiert). Der Stellplatzbereich ist nur mittels des Hoftores links im Bild gesichert. Ein „Garagentor“ ist nicht installiert.



- 16) Zur Wohnung gehörender Abstellraum angrenzend zum Stellplatz.



- 17) Blick über den Stellplatz zum Hofbereich.

