

GUTACHTEN 24-08-30 F/ML 01

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 1 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft Alt-Hausen 15 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Hausen.



Tiefgarageneinfahrt zur Südseite, sowie Blick auf die Südfassade.

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 33/23**

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	7
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	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.5 Mieten und Mietverträge	12
2.6 Grundbuchauszug	13
2.7 Teilungserklärung	14
2.8 Baulasten	15
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	15
2.10 Bodenbeschaffenheit	16
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	16
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	16
2.13 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	18
2.14 Brandschutz	18
2.15 Liegenschaftskennwerte	19
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	20
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	20
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	20
3.3 Umstände des Einzelfalls	20
3.4 Ertragswertverfahren	20
3.5 Vergleichswertverfahren	21
3.6 Plausibilitätsbetrachtung	21
4 WERTERMITTLUNG	21
4.1 Bodenwert	21
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	24
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	27
4.4 Ertragswertverfahren	28
4.5 Vergleichswertverfahren	34

4.6	Plausibilitätsbetrachtung	42
4.7	SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)	47
5	MARKTWERTABLEITUNG	48

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	50
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	51
Anlage III	Fotodokumentation	52
Anlage IV	Abgeschlossenheit 2017 und Nachtrag zum Bauantrag	60
Anlage V	Baubeschreibung aus der Bauakte	67
Anlage VI	Fertigstellungsmeldung vom 29.01.2021	69
Anlage VII	Baulastennegativbescheid	70
Anlage VIII	Altlastenauskunft	71
Anlage IX	Erschliessungsbeitragsbescheinigung	74
Anlage X	Teilungserklärung vom 13.07.2018	76

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich X sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht. Innerhalb vom Gutachten und ggf. in der Fotodokumentation in der Anlage III sind weitere Dokumente 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	Alt-Hausen 15 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Hausen.
Bewertungsgegenstand gemäß Grundbuchauszug und Planunterlagen	<u>Sondereigentum Nr. 1</u> 3-Zimmer-Wohnung zuzüglich offener Wohnküche, Tageslichtbadezimmer, separatem Dusch-WC und Flur, inkl. Sondernutzungsrecht an der Terrasse SNR 1, am Kellerabstellraum ABTELL I und der Garten-/Grünfläche GARTEN SNR 1.
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	Lfd. Nr. 1: [anonymisiert] Die Wohneinheit befindet sich im Eigentum einer GmbH.
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet, siehe Ziffer 2.5 im Gutachten.
Hausverwaltung	[Anonymisiert].
Hausgeld	Mitteilung von der Hausverwaltung: <i>„Es gibt keines, da die Wohneinheiten einen Pauschalmietzins haben.“</i>
Instandhaltungsrücklage	Mitteilung von der Hausverwaltung: -
Ortstermine	21. Juni 2024 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Erich Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.- Ing. Schmidt 09. Juli 2024 in Anwesenheit, der Bewohner und von: Sachverständiger: Erich Finder Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.- Ing. Schmidt
Wertermittlungsstichtag	09. Juli 2024 - Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.
Qualitätsstichtag	09. Juli 2024 - Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

<p>Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Flurstück 89/2:</td> <td style="text-align: right;">321 m²</td> </tr> <tr> <td>Flurstück 91:</td> <td style="text-align: right;">1.026 m²</td> </tr> <tr> <td>Flurstück 92:</td> <td style="text-align: right;"><u>3 m²</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Σ</td> <td style="text-align: right;">1.350 m²</td> </tr> </table>	Flurstück 89/2:	321 m ²	Flurstück 91:	1.026 m ²	Flurstück 92:	<u>3 m²</u>	Σ	1.350 m ²
Flurstück 89/2:	321 m ²								
Flurstück 91:	1.026 m ²								
Flurstück 92:	<u>3 m²</u>								
Σ	1.350 m ²								
<p>Miteigentumsanteile (MEA)</p>	<p>Wohnung Nr. 1: 784,02 / 10.000</p>								
<p>Baujahr</p>	<p>2015 gemäß Gutachterausschuss Frankfurt am Main. 2017 nach Rahmenstempel in der Isolierverglasung der Kunststofffenster. 2019 nach Aufzugstechnik. 2020 gemäß Fertigstellungsmeldung zum Zwecke der Wertfortschreibung, siehe Anlage VI.</p>								
<p>Wohnfläche</p>	<p>Ca. 93,5 m², davon ca. 5,4 m² Terrassenflächen zu 50% angerechnet, siehe hierzu Ziffer 2.15.3 im Gutachten.</p>								
<p>PKW-Stellplatz</p>	<p>Die Liegenschaft verfügt über 11 Tiefgaragenstellplätze. Diese verfügen als Teileigentum über eigene Grundbuchblätter und sind im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand. Über die Tiefgaragenstellplätze wurden separate Gutachten erstellt.</p>								
<p>Bautenzustand</p>	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Soweit einsehbar gepflegter Bautenzustand dem Baualter entsprechend. An der Tiefgarageneinfahrt sind punktuell Putzschäden angrenzend zur Geländeoberfläche zu sehen. Eine Stütze in der Tiefgarage weist eine Beschädigung auf.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Die Eigentumswohnung weist einen gepflegten Bautenzustand auf.</p>								
<p>Energetischer Bautenzustand</p>	<p>Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus dem Jahr 2017 nach Rahmenstempel. Der Wärmeerzeuger ist eine Wärmepumpe, Fabrikat Viessmann Vitocal 350.</p>								
<p>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)</p>	<p><u>Sondereigentum</u> > Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.</p> <p><u>Gemeinschaftseigentum</u> > Eventuell fallen noch Fertigstellungskosten für den Antrieb eines Zufahrtstors an. Siehe Ziffer 4.2 ff im Gutachten</p>								

Zubehör, das im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Einbauküche und sonstige Möblierung.
MARKTWERT Eigentumswohnung Nr. 1	630.000 bis 704.000 € ausgewiesen mit 667.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

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

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

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

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt 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 JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Hinweise

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische BauordnungWoFIV – 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 INFORMATIONSMITTEL ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermine.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 14.05.2024, Beschluss vom 08.09.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Grundbuchamt: Teilungserklärung, Aufteilungspläne.
- Bauaktenarchiv der Bauaufsicht Frankfurt:
 -  B-1945-318-5 1732407_Alt-Hausen 15_O1.pdf
 -  B-1962-1109-5 1730875_Alt-Hausen 15_O1.pdf
 -  B-1965-2866-5 1731013_Alt-Hausen 15_O1.pdf
 -  B-2000-1071-5 1732035_Alt-Hausen 15_O1.pdf
 -  B-2006-1563-5 1732287_Alt-Hausen 15_O1.pdf
 -  B-2015-193-5 1283080_Ordner001_62674
 -  B-2015-193-5 1283084_Ordner002_62674
 -  B-2015-193-5 1732820_Alt-Hausen 15_O1.pdf
 -  B-2019-1063-5 1705917_Alt-Hausen 15_O1.pdf
- Schriftsatz der Schuldnerin vom 12.08.2024, eingegangen per E-Mail seitens des Rechtsbeistands der Schuldnerin am 21.08.2024 mit folgendem Inhalt:
Einseitiges Informationsschreiben, Titelseite der Abgeschlossenheitsbescheinigung, 7-seitiger Schriftsatz zum 2. Nachtrag der Baugenehmigung B-2015-193-5, Brandschutzplan Erdgeschoss, Mietaufstellung der Wohnungen.
Siehe Hinweis zum einseitigen Informationsschreiben unter Ziffer 4.2 ff im Gutachten.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024 (Berichtsjahr 2023), Bodenrichtwert 2024.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24, geoport.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Hausen, in mittlerer Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte.										
Umliegende Bebauung	Umliegende Bebauung heterogene Wohnbebauung. Schräg gegenüber ein REWE-Markt.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table border="0"> <tr> <td>Stadtbahnhaltestelle Große Nelkenstraße:</td> <td>ca. 0,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td>ca. 8,5 km</td> </tr> <tr> <td>Nordwestzentrum:</td> <td>ca. 8 km</td> </tr> <tr> <td>A66 Anschluss L.-Landmann-Straße:</td> <td>ca. 1,5 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td>ca. 17,5 km</td> </tr> </table>	Stadtbahnhaltestelle Große Nelkenstraße:	ca. 0,5 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 8,5 km	Nordwestzentrum:	ca. 8 km	A66 Anschluss L.-Landmann-Straße:	ca. 1,5 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 17,5 km
Stadtbahnhaltestelle Große Nelkenstraße:	ca. 0,5 km										
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 8,5 km										
Nordwestzentrum:	ca. 8 km										
A66 Anschluss L.-Landmann-Straße:	ca. 1,5 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 17,5 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Liegenschaft verfügt über 11 Tiefgaragenstellplätze. Diese verfügen als Teileigentum über eigene Grundbuchblätter und sind im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand. Über die Tiefgaragenstellplätze wurden separate Gutachten erstellt.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser und Strom sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Der Hauseingang ist zur Ostseite gelegen. Die Wohnung wird über die Nord-, Ost- und Westseite belichtet. Die Terrasse und der Garten liegen zur Westseite.										
Benachbarte, störende Betriebe	Klassisch störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei wurden während des Ortstermins in direkter Nachbarschaft nicht wahrgenommen.										
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, die über den durchschnittlichen Lärmpegel einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 767.434 (30.06.2023)
 Stadtteil Hausen: 7.281 (30.06.2023)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
						≙ +8,6% im Zeitraum 2020 – 2040
21 Hausen	7 386	7 626	7 895	8 206	8 467	8 795
						≙ +11,4% im Zeitraum 2020 – 2040

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

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

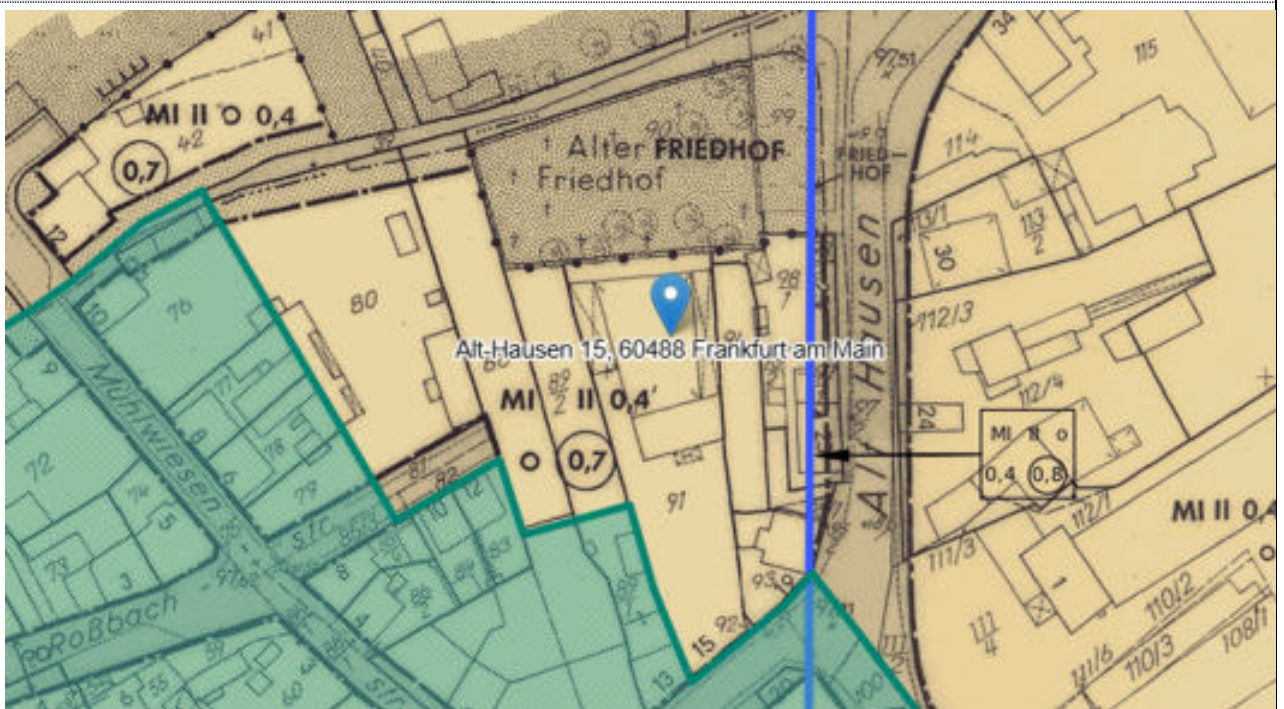
Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Eigentumswohnung
 Zulässige Nutzung: Eigentumswohnung

Das Mehrfamilienhaus liegt im Geltungsbereich des nachfolgend dargestellten Bebauungsplans.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	NW 43c Nr. 2
Titel:	Alt-Hausen
Status:	rechtsverbindlich
Inkrafttreten:	30.05.1974
BauNVO:	In der Fassung von 1968
Art der baulichen Nutzung:	MI = Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7
Bauweise:	offen
Zahl der Vollgeschosse	II als Höchstgrenze
Sonstiges:	Textliche Festsetzungen sind nicht vorhanden.



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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Adresse: Alt-Hausen 15, 60488 Frankfurt am Main	
Lagekoordinaten: R: 473194.8 / H: 5553501.9	
Ortsbez.: 7	
Stadtteil: Hausen	
Flurstück: Hausen 496, Flur 5, Flurstücknr. 91	
Bebauungspläne	
NW 43c Nr 2 - rechtsverbindlich	
Erhaltungssatzungen	
E22 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen (denkxweb) steht das Mehrfamilienhaus nicht unter Denkmalschutz.

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Gemäß nachfolgend dargestellter Mietaufstellung der Eigentümerseite ist die zu bewertende Eigentumswohnung vermietet. Ein Mietvertrag liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Mietaufstellung der: [REDACTED]		Stand der Daten per: 12.08.2024					
Objektanschrift: Alt-Hausen 15, 60488 Frankfurt am Main		Angaben der Mieter: 00000000					
Wqg-Nr.	Mietzins (Pauschal)	Beschuss	Fläche Wohn-/ Nutzfläche	Nutzungsart	Mieter	Mietdauer	Vertragsvereinbarung Mieteranpassung
1	690,00	EG	93,86	Wohn-/Nutzfläche	[REDACTED]	15.01.22 - 31.01.25	Optim. Verlängerung
[REDACTED]							

Hinweis

Gemäß Mietaufstellung ist der Mietzins „pauschal“. Welche Leistungen/Service und Nebenkosten (beispielsweise Wärme, Wasser, Strom, Grundsteuer, Versicherungen, Telefon, etc.) in der Pauschale enthalten sind und ob die Wohnung möbliert und inklusive Tiefgaragenstellplatz vermietet ist, wurde nicht mitgeteilt. Des Weiteren wurde nicht mitgeteilt, ob die Pauschalmiete netto ausgewiesen ist oder ggf. auch Umsatzsteuer enthält. Siehe auch Ziffer 4.4.1.2 im Gutachten.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

Bestandsverzeichnis des Sondereigentums Nr. 1

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.1 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Die Abteilung II des Grundbuchs weist lediglich die Anordnung zur Zwangsversteigerung auf.

2.6.2 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.3 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 13.07.2018, Nr. 312/2018

Siehe Anlage X im Gutachten

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. ABTELL. I

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Sondernutzungsrecht an der Garten-/Grünfläche GARTEN SNR 1

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung zum Sondernutzungsrecht Garten-/Grünfläche siehe Ziffer 4.2 im Gutachten

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online Auskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 02.08.2024 liegen keine Baulasten vor, siehe Anlage VII im Gutachten.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Polygonale, weitestgehend funktionale Grundstücksgestalt, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Die Flurstücke sind annähernd eben.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Gemäß Altlastenauskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 16.07.2024 sei die Liegenschaft nicht als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst, siehe Anlage VIII im Gutachten.

Erkenntnisse oder Hinweise, die den Verdacht auf Bodenkontamination begründen, liegen dennoch bedingt vor. In vorgenannter Auskunft des Umweltamtes der Stadt Frankfurt am Main ist aufgeführt, dass auf dem Grundstück eine Kfz-Werkstätte ansässig war. Gleichzeitig ist gemäß Umweltamt davon auszugehen, dass eventuell vorhandene Bodenverunreinigungen mit dem Bodenaushub zur Errichtung des Mehrfamilienhauses weitestgehend erfasst und beseitigt worden sind.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen dem Umweltamt nicht vor, gleiches gilt für ehemalige Bombenrichter.

Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist jedoch nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISS

Gemäß Auskunft beim Amt für Straßenbau & Erschließung der Stadt Frankfurt am Main sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen, siehe Anlage IX im Gutachten.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

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

Datum des Ortstermins mit Innenbegehung: 09.07.2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen: Hauszugang = Ostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein nach
Teilungserklärung

Mehrfamilienhaus in Solitärstellung bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Staffelgeschoss. Das Gebäude verfügt gemäß Baubeschreibung und Aufteilungspläne über 11 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 11 Kfz-Abstellplätzen.

Fassade

Putzfassade (Wandaufbau oberirdische Außenwände nach Energieeinsparnachweis aus der Bauakte: 1,5 cm Gipsputz, 36,5 cm Wärmedämmstein, 2 cm Putzmörtel aus Kalk, Kalkzement und hydraulischem Kalk).
Balkone zur Westseite, im Staffelgeschoss Dachterrassen.

Dach

Dach mit Ziegeln gedeckt. Dachüberstand mit Holz verkleidet.

Außenanlage

Wegebefestigung Betonwerksteine. Zur Straßenseite/Südseite verfügt die Liegenschaft über drei Zugangs- bzw. Zufahrtsbereiche; östlicher Bereich davon: zweiflügeliges Stahltor, manuell betrieben (Elektrokabel sichtbar, aber keine hydraulischen Vorrichtungen); mittlerer Bereich, zweiflügeliges Stahltor, augenscheinlich elektrisch betrieben (hydraulische und elektrische Vorrichtungen sind installiert, ob diese vollständig und funktionstüchtig sind, ist nicht bekannt); westlicher Bereich: einflügeliges, manuell betriebenes Stahltor zum Mülltonnenabstellplatz.

Zugänge und Zuwegung zur Südseite



Mittlerer Bereich: mit Hydraulik und teilweise freiliegender Elektrik



An der Einfriedigung zur Südseite Straßenseite sind angrenzend zur Oberkante Bodenbelag/ Fahrbahnbelag leichte Feuchtigkeits- und Putzschäden sichtbar. An der Tiefgaragenabfahrt am Stahlbeton der Wände Veralgungen sichtbar. Fahrradabstellplatz angrenzend zur Tiefgaragen Abfahrt gelegen. Ein Mülltonnenabstellplatz liegt an der Zufahrt zur Tiefgarage.

Hauseingangsbereich und Treppenhaus

Außen liegende Briefkastenanlage. Klingelanlage mit Gegensprechfunktion und Videoübertragung vorhanden. Außenliegend Schlüsselsafe vorhanden, vom Efeu eingewachsen.

Bodenbelag innen großformatiger Kunststein. Treppenhaus ist nach Osten verglast. Treppe mit Kunststein belegt, zweiläufige Stahlbetontreppe mit Edelstahlgeländer. Aufzug vorhanden, fährt bis in den Keller und bis zum 2.OG, Baujahr 2019, 9 Personen, 650kg. Natursteinboden im Aufzug, mit Edelstahl verkleidet, gepflegter Zustand.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 1 nach
Aufteilungsplan

Sondereigentum Nr. 1 gemäß Grundbuch

3-Zimmer-Wohnung zuzüglich offener Wohnküche, Tageslichtbadezimmer, separatem Dusch-WC und Flur, inkl. Sondernutzungsrecht an der Terrasse SNR 1, am Kellerabstellraum ABTELL I und der Garten-/Grünfläche GARTEN SNR 1.

Allgemein

Bodenbelag in den Wohnräumen großformatige Holzdielen, Wände/Decke Raufaser. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, nach Rahmenstempel aus dem Jahr 2017. Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden vorhanden. Gegensprechanlage vorhanden. Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt.

Das Sondereigentum befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Tageslicht-Badezimmer zur Nordseite

Bodenbelag: großformatige Fliesen. Ausstattung: wandhängendes WC, Duschwanne, Waschmaschinenanschluss.

Tageslicht-Badezimmer angrenzend zum Wohnungseingang.

Ausstattung: Waschtisch, wandhängendes WC und bodengleiche Dusche.

Kellergeschoss

Bodenbelag: in Teilbereichen Fliesen, ansonsten Betonestrich. Mieterabstellräume mit Metallverschlagen getrennt.

Zu einem Raum für Fahrradabstellplätze und Kinderwagenabstellplätze konnte kein Zugang erwirkt werden.

Im Keller befindet sich der Wärmeezeuger, eine Wärmepumpe Viessmann Vitocal 350

Weiterführend ist das Bewertungsobjekt in den Anlagen, insbesondere unter Anlage V des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.13 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND**Energieausweis**

Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt.

Energetischer Bautenzustand

Das Gebäude wird über eine Wärmepumpe mit Wärme versorgt. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Fenster stammen laut Rahmenstempel aus dem Jahr 2017 und sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

2.14 BRANDSCHUTZ

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

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen gemäß Grundbuch

Flurstück 89/2:	321 m ²
Flurstück 91:	1.026 m ²
Flurstück 92:	<u>3 m²</u>
Gesamt	Σ 1.350 m ²

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand der in der Teilungserklärung aufgeführten Planunterlagen überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 0,9** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

Nach einem überschlägigen, örtlichen Aufmaß mittels Laser-Distanzmessgerät wurde eine Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) von ca. 93,5 m² ermittelt. Die Terrasse wurde, systemkonform zum Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main, zu 50% angerechnet.

Gemäß Raumstempel der Planunterlagen zur Abgeschlossenheit beträgt die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung nach Anrechnung der ausgemessenen Terrassenfläche zu 50% ca. 93,4m².

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit ca. **93,5 m²** zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Im Nachtrag zur Baugenehmigung weisen die Grundrisspläne der Wohnungen teilweise im Vergleich zur Abgeschlossenheit Veränderungen auf. Siehe Anlage IV im Gutachten.

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. 1 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss zzgl. Kellerabstellraum und Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, sowie Garten in einem modernen Mehrfamilienhaus in mittlerer Lage von Frankfurt am Main.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen bedingt ausreichend vergleichbare Kauffälle vor, die eine Bewertung allein im Vergleichswertverfahren zulassen. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Ertragswertes und der vorliegenden Kauffälle ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwerableitung.

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 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

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

3.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Eine Plausibilitätsbetrachtung erfolgt anhand von Marktberichten

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;

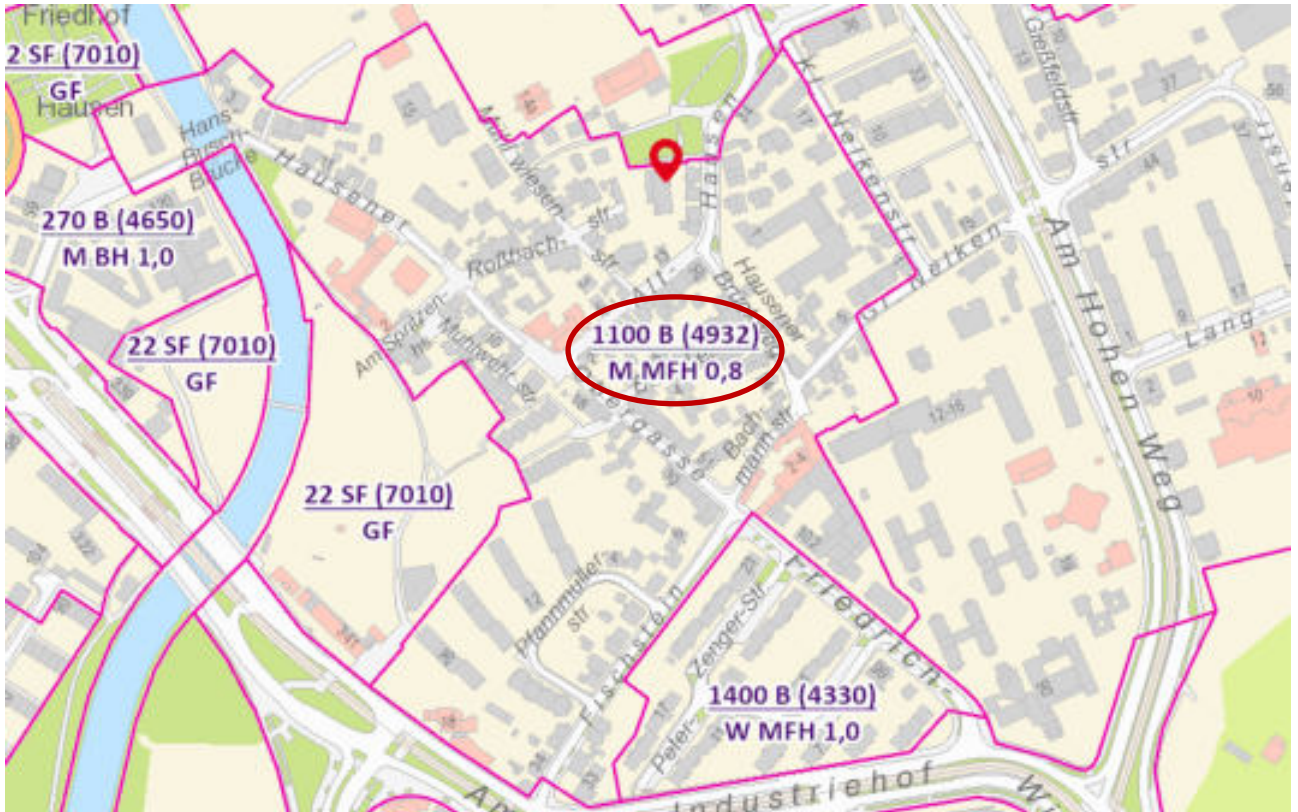
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

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

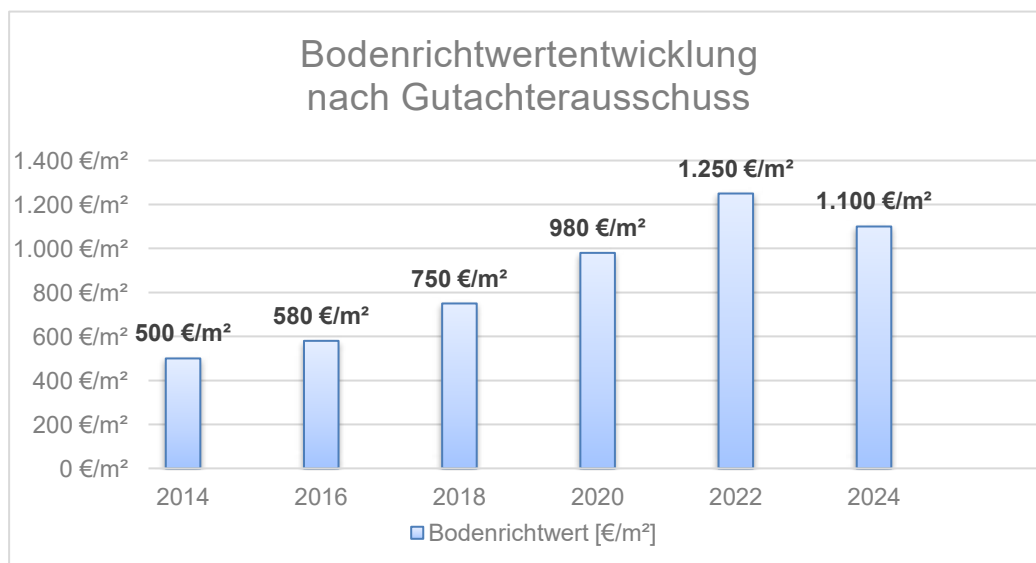
- 1.100 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage bei einer mittleren WGFZ* von 0,8, erschließungsbeitragsfrei.

*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Ø jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2014 bis 2022:

ca. + 12,1 % p.a.

Ø jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2020 bis 2022:

ca. + 12,9 % p.a.

Ø jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

ca. - 6,2 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Eine hinreichende Anzahl an Kauffällen von unbebauten Grundstücken in der zu bewertenden Lage liegt für eine Vergleichswertableitung nicht vor. Der Bodenwert wird unter Heranziehung des Bodenrichtwertes ermittelt.

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das Grundstück des Mehrfamilienhauses durchschnittliche Lagefaktoren auf. Lagevor- oder Lagenachteile, die einen Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert rechtfertigen würden, sind nach Auffassung des Sachverständigen nicht erkennbar.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 0,8 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 0,9 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024:

Umrechnungskoeffizient nach Immobilienmarktbericht 2024 für:			WGfZ	*BRW	0,8	=	0,890		
			WGfZ	**BWO	0,9	=	0,945		
<u>Angepasster Bodenwert</u>									
Bodenrichtwert bei WGfZ	0,8	x	Umrechnungskoeff.			x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
1.100 €/m ²		x	0,945	/	0,890	x	1	=	ca. 1.168 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>									
Grundstücksgröße		x	Bodenwert					=	Bodenwert des Grundstücks
1.350 m ²		x	1.168 €/m ²					=	ca. 1.576.770 €
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>									
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.					=	Bodenwertanteil
784,02 / 10.000		x	1.576.770 €					=	rund 124.000 €

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

*BRW: Bodenrichtwert

**BWO: Bewertungsobjekt

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 Werteeinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss 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 Sondereigentum

Baulicher Zustand

Augenscheinlich befindet sich das zu bewertende Sondereigentum in gepflegtem Zustand. Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, welcher einen Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten rechtfertigen würde, war zum Ortstermin nicht erkennbar.

4.2.2 Gemeinschaftseigentum

Bautenzustand

An der Einfriedigung zur Südseite/Straßenseite sind angrenzend zum Bodenbelag/ Fahrbahnbelag leichte Feuchtigkeits- und Putzschäden an den massiven Zaunstützen sichtbar. Im Tiefgaragenabfahrtsbereich ist Veralgung/Verschmutzung sichtbar. Die gemeinschaftlichen Grünflächen erscheinen leicht ungepflegt.



Ob, das elektrisch betriebene Flügeltor fertig gestellt und funktionsfähig ist, ist nicht bekannt. Eventuell fallen noch Fertigstellungskosten an.

Überdurchschnittlicher Instandsetzungs- und Fertigstellungsbedarf (bezogen auf die Marktwertspanne und zu Vergleichspreisen) wurde augenscheinlich nicht festgestellt.

Folgende Angaben wurden seitens der Hausverwaltung mit Informationsschreiben vom 12.08.2024 in tabellarischer Form erteilt:

Mietaufstellung	S. Anlage
Wohn- u. Nutzflächenberechnung	S. Anlage
Sanierung / Modernisierung	S. Anlage
Energieausweis	S. Anlage
Name u. Adressen der Liegenschaftsverw.	[REDACTED]
Protokoll d. letzten Eigentümerversammlung	-
Kontostand der letzten Instandhaltungsrücklage	-
Aktueller Wirtschaftsplan	S. Anlage
Höhe des Hausgeldes	Es gibt keine, da die Wohneinheiten einen Pauschalmietzins haben
Belastungen	[REDACTED]

Hinweis

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung, Informationen zur Sanierung / Modernisierung, Energieausweis, aktueller Wirtschaftsplan waren in der Anlage des Schreibens, welches seitens des Anwalts der Eigentümerseite als PDF per Mail übersendet wurde, nicht enthalten.

4.2.3 Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Gemäß Teilungserklärung und Grundbuchauszug ist dem zu bewertenden Sondereigentum das Sondernutzungsrecht Garten SNR 1 zugeordnet. Die Fläche des Sondernutzungsrechts ist im nachfolgend dargestellten Plan aus der Anlage 1 zur Teilungserklärung mit 188,47 m² angegeben.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Ein Sondernutzungsrecht am Garten wird von Marktteilnehmern wertsteigernd honoriert.

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Sondernutzungsrecht unter Ansatz des Bodenrichtwertes zu 20 % bis 30 % bewertet und wird mit 25 % berücksichtigt. Die o. a. ausgewiesene Flächenangabe nach Plan zur Teilungserklärung wird zum Ansatz gebracht.

$$188,47 \text{ m}^2 \text{ (SNR)} \quad \times \quad 1.100 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,25 \quad = \text{ rd. } 52.000 \text{ €}$$

Hinweis: Die Terrassenfläche wurde am Ortstermin mit ca. 10,8 m² aufgemessen. Im o. a. Plan zur Abgeschlossenheit ist die Terrasse mit 18,00 m² ausgewiesen. Ein Aufmaß der Gartenfläche hat nicht stattgefunden. Eventuell ist das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche größer. Eine Wertdifferenz liegt innerhalb der ausgewiesenen Marktwertspanne, siehe Ziffer 5 im Gutachten.

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 Unterlagen zur Abgeschlossenheit: 2015 gemäß Gutachterausschuss
2017 gemäß Rahmenstempel Fenster
2019 nach Aufzugsschild
2020 gemäß Fertigstellungsmeldung zum
Zwecke der Wertfortschreibung

Bewertungsstichtag: Juni 2024

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: mehr als vier 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.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baujahresangaben wird im vorliegenden Bewertungsfall die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **65 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 Wertermittlungsstichtag, 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

Siehe Ziffer 2.15.3 der Liegenschaftskennwerte im vorliegenden Gutachten, ca. 93,5 m².

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Die vertraglich vereinbarte Miete ist gemäß Mietaufstellung eine Pauschalmiete und mit 650 € ausgewiesen, siehe Ziffer 2.5 im Gutachten. Bei einer Wohnfläche von 93,5 m² entspricht dies 6,95 €/m² Wohnfläche im Monat. Die Pauschalmiete liegt deutlich unter marktüblichen Niveau und dies resultiert vermutlich aus persönlichen Verhältnissen. Nach Auskunft des Mieters ist dieser bei den Eigentümern der xxxxxx GmbH angestellt.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2023/24

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Rödelheim, Hausen, Heddernheim, Niederursel, Praunheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.400	6.500	4.100
Reihenhäuser Doppelhaushälften	250.000	650.000	405.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	300.000	1.050.000	615.000
Wohnungsmieten (m ²)	8,50	16,50	11,25
Jahresmietfaktor	17	29	20

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024, ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum
(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

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

Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) 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)

Basismiete nach Mietspiegel 2022:	9,54 €/m ² (Baualtersklasse 2010-2021)
Mittlere Wohnlage:	0,00 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	1,00 €/m ²
Σ	10,54 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von 10,54 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss weicht deutlich von der marktüblich erzielbaren Miete ab.

Ab Juni 2024 ist der Mietspiegel 2024 zwar veröffentlicht, findet im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses 2024 mit Redaktionsschluss am 30.04.2024 noch keine Anwendung.

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagen-
größen, gerechnet auf den BRW 2024, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) 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. 102)
ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

¹ § 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 den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

² § 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 Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

³ § 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 Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

**3.8.3.7.3 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum
Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen**

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	25	243	39	128	93
Mittelwert [%]	-0,3	1,2	0,8	0,7	0,5
Minimum [%]	-2,6	-0,7	-1,2	-0,4	-0,5
Maximum [%]	1,9	3,3	2,8	1,8	1,3
Median [%]	-0,3	1,2	0,7	0,7	0,5
Standardabweichung	1,3	0,8	1,0	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.954	3.647	4.059	6.112	7.569
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	66	70	86	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	30	57	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.267	6.382	7.060	9.011	8.671
Mittleres Vertragsdatum	29.07.23	18.07.23	25.06.23	26.06.23	24.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	11	105	21	64	38
Mittelwert [%]	-0,6	1,0	0,7	0,6	0,4
Minimum [%]	-2,6	-0,6	-1,8	-0,4	-0,5
Maximum [%]	1,9	3,3	2,6	1,8	1,2
Median [%]	-1,0	1,0	1,1	0,6	0,5
Standardabweichung	1,7	0,8	1,3	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.417	3.815	4.345	6.065	7.659
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	78	64	70	89	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	30	57	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.232	6.231	7.113	9.261	8.612
Mittleres Vertragsdatum	17.03.23	06.04.23	29.03.23	27.03.23	06.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	14	137	18	65	57
Mittelwert [%]	-0,2	1,3	0,6	0,7	0,5
Minimum [%]	-2,3	-0,5	-0,5	-0,3	-0,5
Maximum [%]	1,6	3,0	1,8	2,0	1,5
Median [%]	-0,2	1,3	0,5	0,7	0,6
Standardabweichung	1,0	0,8	0,8	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.590	3.507	4.106	6.124	7.411
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	81	68	65	82	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.294	6.493	6.668	8.700	8.722
Mittleres Vertragsdatum	11.11.23	05.10.23	20.09.23	25.09.23	10.10.23

* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

Im Immobilienmarktbericht 2024 ist für einfache, sehr einfache und mittlere Lagen und Wohnungen ab Baujahr 1991 ohne Neubauten ein Liegenschaftszinssatz im Mittel von 0,7% ausgewiesen, bei einer Standardabweichung von 0,5, mit einem Median von 0,7 %.

Für Neubauten ist ein Liegenschaftszinssatz im Mittel von 0,5% ausgewiesen, bei einer Standardabweichung von 0,4, mit einem Median von 0,6 %.

Auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle, (überwiegend Erstverkäufe), und der mittleren Lage, sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 0,5 bis 0,7 % bewertet und mit dem Mittelwert über **0,6 %** zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	124.000 €		
Jahresrohertrag:	11.826 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	985 €	10,54 €/m²	93,5 m²
	Σ 985 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,0%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,60%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	65 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
> Sondernutzungsrecht Garten, siehe Ziffer 4.2 ff	52.000 €		
Nettomiete/Monat		985 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	11.826 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,0%	-2.006 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		9.820 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,60%	-744 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		9.076 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	65		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	53,69		
Gebäudeertragswert		487.308 €	
Bodenwertanteil		124.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		611.308 €	
± €/m²-Wohnfläche rund		6.538 €	
n-facher-Jahresrohertrag		51,7	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		1,5%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		611.308 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		52.000 €	
Ertragswert		663.308 €	
	Rundung	663.000 €	
± €/m²-Wohnfläche rund		7.091 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 13,8 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 420 €/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 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
 Lage: BRW-Zonen in mittlerer Lage bis 2.000 €/m² im gesamten Stadtgebiet
 Baujahr: 2012 bis 2022
 Wohnfläche: 75 bis 110 m²
 Zeitraum: 2024

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 18 Kaufpreisfälle übersendet.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage ¹	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage ¹	Mietstatus	Baujahr	Kaufpreis bereinigt	Marktangepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.	Lage
1	Kalbach	Käthe-Kruse-Straße	2/ 2024	91 m ²	1. OG	unvermietet	2015	542.000 €	542.000 €	5.956 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,4
2	Bockenheim	Rossittener Straße	3/ 2024	76 m ²	EG	unvermietet	2022	558.100 €	558.100 €	7.343 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,0
3	Eschersheim	Am Weigelsgarten	3/ 2024	108 m ²	1. OG	unvermietet	2022	631.000 €	631.000 €	5.843 €/m ²	1.100 €/m ² - m 0,8
4	Eckenheim	Engelthaler Straße	3/ 2024	95 m ²	1. OG	unvermietet	2021	649.000 €	649.000 €	6.832 €/m ²	1.200 €/m ² - m 1,0
5	Nied	Nieder Kirchweg	3/ 2024	99 m ²	SG	unvermietet	2020	386.841 €	386.841 €	3.907 €/m ²	1.100 €/m ² - m 1,0
6	Oberrad	Goldbergweg	3/ 2024	96 m ²	EG	unvermietet	2022	649.000 €	649.000 €	6.760 €/m ²	990 €/m ² - m EFH
7	Rödelheim	In der Au	4/ 2024	93 m ²	1. OG	unvermietet	2022	618.000 €	618.000 €	6.645 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
8	Bockenheim	Rossittener Straße	5/ 2024	76 m ²	2. OG	unvermietet	2022	519.000 €	519.000 €	6.829 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,0
9	Bockenheim	Rossittener Straße	5/ 2024	76 m ²	1. OG	unvermietet	2022	508.100 €	508.100 €	6.686 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,0
10	Oberrad	Hirschhornstraße	5/ 2024	93 m ²	EG	unvermietet	2022	547.000 €	547.000 €	5.882 €/m ²	1.100 €/m ² - m 1,0
11	Oberrad	Hirschhornstraße	4/ 2024	81 m ²	EG	unvermietet	2022	742.000 €	742.000 €	9.160 €/m ²	1.100 €/m ² - m 1,0
12	Eschersheim	Niedwiesenstraße	6/ 2024	89 m ²	SG	unvermietet	2014	558.000 €	558.000 €	6.270 €/m ²	1.200 €/m ² - m 1,0
13	Eckenheim	Engelthaler Straße	6/ 2024	97 m ²	EG	unvermietet	2021	699.000 €	699.000 €	7.206 €/m ²	1.200 €/m ² - m 1,0
14	Niederrad	Gerauer Straße	7/ 2024	87 m ²	1. OG	unvermietet	2014	431.000 €	431.000 €	4.954 €/m ²	1.400 €/m ² - m 0,8
15	Rödelheim	In der Au	7/ 2024	105 m ²	2. OG	unvermietet	2022	726.000 €	726.000 €	6.914 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
16	Rödelheim	In der Au	7/ 2024	105 m ²	2. OG	unvermietet	2022	725.000 €	725.000 €	6.905 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
17	Niederrad	Gerauer Straße	7/ 2024	87 m ²	2. OG	vermietet	2014	436.000 €	436.000 €	5.011 €/m ²	1.400 €/m ² - m 0,8
18	Rödelheim	In der Au	7/ 2024	93 m ²	1. OG	unvermietet	2022	618.000 €	618.000 €	6.645 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
Mittelwert			2024	92 m ²			2020	585.725 €	585.725 €	6.401 €/m ²	
Bereinigt um Kaufpreis <4.000 €/m ² -WoFl. und >8.000 €/m ² -WoFl.			2024	92 m ²			2020	588.388 €	588.388 €	6.417 €/m ²	
Bewertungsobjekt				93,5 m ²	EG		15-20				1.100 €/m ² - m 0,8
Standardabweichung STD											710 €/m ²
Variationskoeffizient VK											0,11
Mittelwert + 2fache STD											7.838 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD											4.997 €/m ²

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.

² Marktanpassung siehe Ziffer 4.5.1.1 im Gutachten

*Die lfd. Nr. 7, 15 ,16 und 18 befinden sich in BRW-Zonen für Gewerbe, es wurden zu Plausibilitätszwecken die nächstgelegenen BRWS-Zonen ausgewiesen.

4.5.1.1 Marktanpassung der Kauffälle

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2024 - 1. Halbjahr nach Gutachterausschuss FFM

Steigende Transaktionszahlen aber uneinheitliche Marktentwicklung

Der Immobilienmarkt Frankfurt am Main zeigt im 1. Halbjahr 2024 trotz steigender Transaktionszahlen einen rückläufigen Geldumsatz. Durch die geringe Anzahl an Transaktionen wirken sich Verkäufe mit Preisen über 10,0 Mio. € überdurchschnittlich aus. So wurden im 1. Halbjahr 2024 10 solcher Kauffälle registriert, die jedoch nur rd. 22 % des Geldumsatzes ausmachen.

Auch ungewöhnliche Transaktionen wirken stärker auf die einzelnen Marktsegmente. So ist der mehr als verdoppelte Umsatz (1. HJ 2023 zu 1. HJ 2024) bei unbebauten Grundstücken nicht auf den gezündeten „Bau-Turbo“ zurückzuführen, sondern hier verursacht ein einziger Paketverkauf von gewerblichen Flächen gut zwei Drittel des Umsatzes.

Was aktuell am Umsatz von baureifem Land (Wohnen) fehlt - die gehandelten Quadratmeter sind von rund 38.000 m² im 1. HJ 2022 auf aktuell nur noch gut 7.000 m² (1. HJ 2024) zurückgegangen - wird in den nächsten Jahren als Flächen für den Wohnungsneubau fehlen.

Bei Eigentumswohnungen sind in den Baujahren bis 1978 wieder Preissteigerungen zu beobachten. Die neueren Objekte verzeichnen weiterhin sinkende Kaufpreise. Obwohl im 1. Halbjahr 2024 Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum wieder steigende Transaktionszahlen zeigen, bewegen sich die Verkaufszahlen weiter auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bei den Veräußerungen im Bereich der bebauten Grundstücke sind sowohl im Segment Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe steigende Transaktionszahlen und Geldumsätze zu verzeichnen. Da der Markt jedoch weiterhin von hohen Baupreisen und Zinsen bestimmt wird, agieren viele Marktteilnehmer zurückhaltend, was sich in den geringen Großtransaktionen widerspiegelt.

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

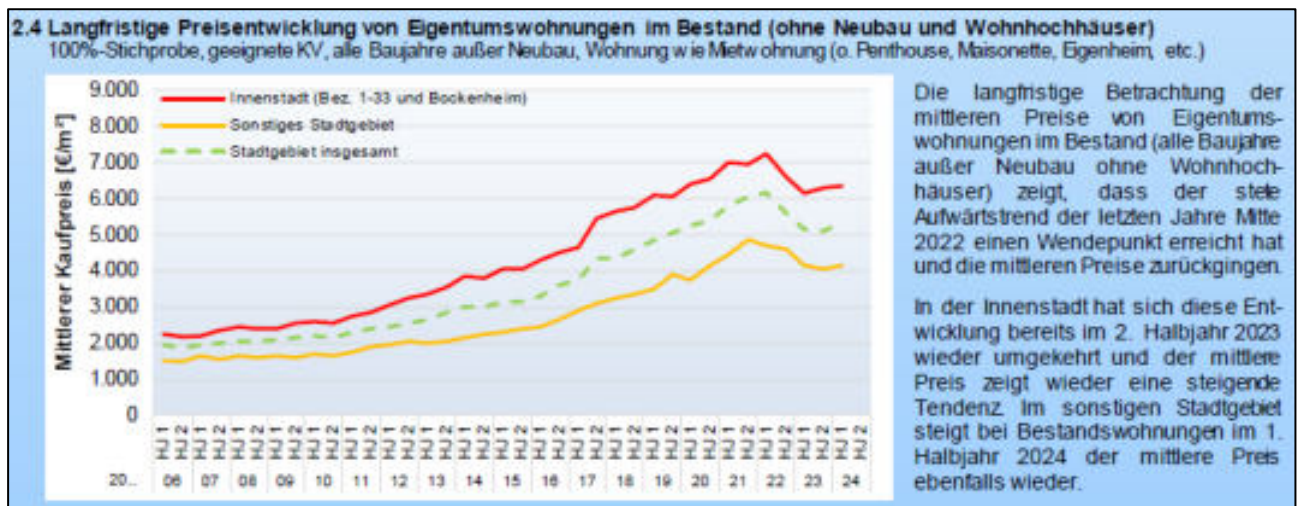
90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Gliederung nach Baujahr u. Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	1. HJ 2022		1. HJ 2023		1. HJ 2024	
	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]	Anz.*	[€/m ²]
Baujahr bis 1918	113	6.700	75	5.650	110	6.070
- hiervon vermietet	41	5.970	27	4.680	32	5.300
- hiervon unvermietet	71	7.100	48	6.090	78	6.480
Baujahr 1919 - 1949	29	6.570	24	4.720	39	5.170
- hiervon vermietet	9	6.680	10	3.800	13	5.150
- hiervon unvermietet	21	6.670	14	5.580	27	5.090
Baujahr 1950 - 1977	351	4.920	277	3.950	308	4.150
- hiervon vermietet	113	4.430	85	3.630	88	4.070
- hiervon unvermietet	239	5.180	194	4.060	219	4.190
Baujahr 1978 - 1990	46	4.500	52	4.260	59	4.060
- hiervon vermietet	15	3.320	11	4.400	16	3.950
- hiervon unvermietet	29	5.010	40	4.160	43	4.110
Baujahr ab 1991 o. Neubau	279	7.690	192	7.040	244	6.480
- hiervon vermietet	46	6.890	26	5.990	37	5.980
- hiervon unvermietet	233	8.040	164	7.170	211	6.680
Neubau	197	8.270	39	7.580	60	7.060
- hiervon vermietet	0	-	0	-	1	-
- hiervon unvermietet	197	8.270	39	7.580	59	7.020

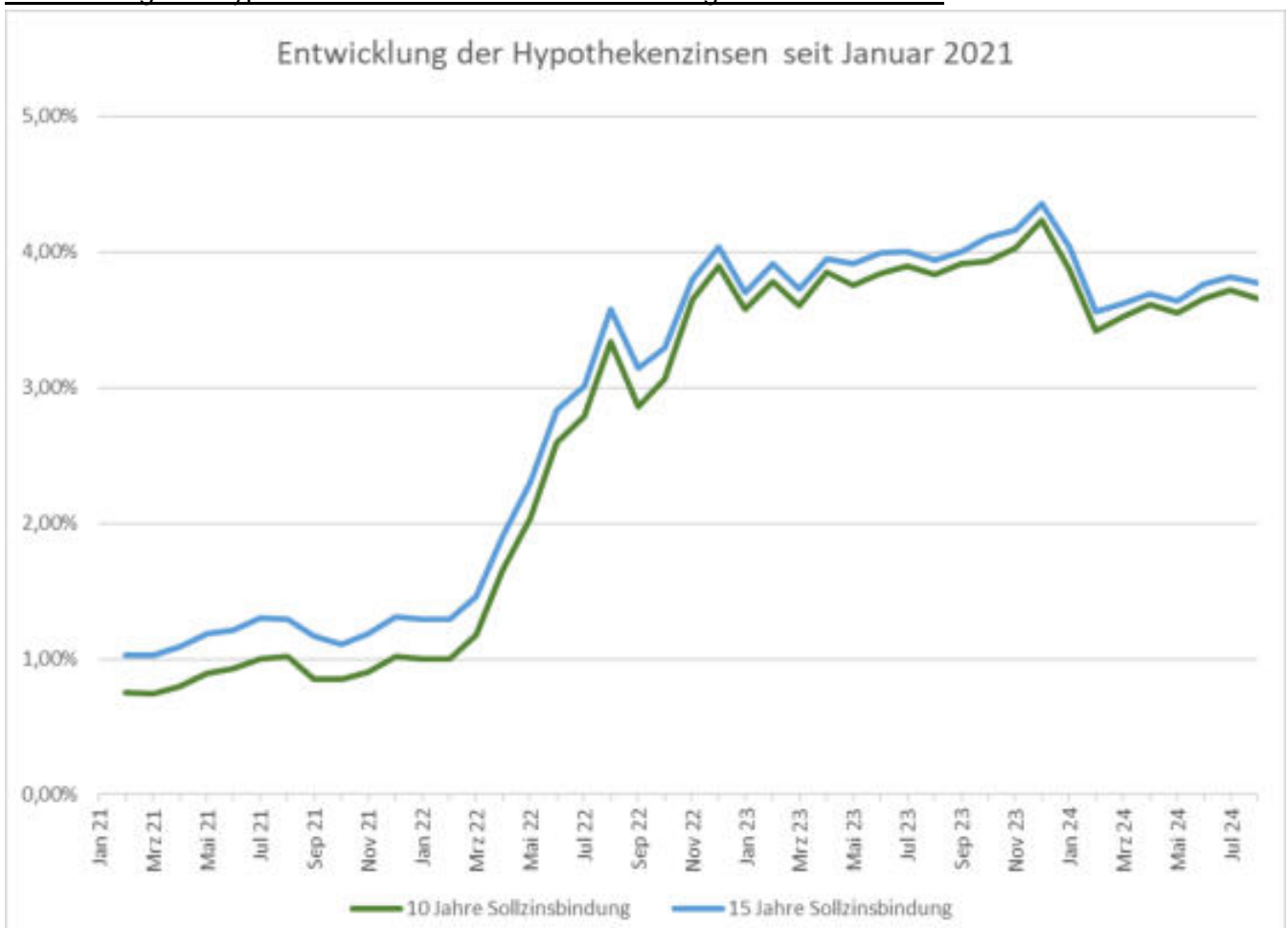
* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Baujahresklassen gestiegen, erreichen allerdings meist nicht die Verkaufszahlen der Jahre vor der Pandemie und dem Ukrainekrieg. Insbesondere die Transaktionen von Neubau-Eigentumswohnungen bleiben trotz des Anstiegs um rd. 50 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bei den mittleren Kaufpreisen für Wohnungen der Baujahresklassen „vor 1919“, „1919-1949“ und „1950-1977“ sind im 1. Halbjahr 2024 Preissteigerungen zwischen 5 und 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu beobachten. Bei neueren Eigentumswohnungen sanken die mittleren Kaufpreise um rd. 5 % (Baujahre 1978-1990) bzw. rd. 8 % (Baujahre ab 1991 ohne Neubau). Bei Neubau-eigentumswohnungen betrug der Preisrückgang rd. 7 %.



Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Wertung

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

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energie- und Baukosten und dem

Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus 2024, in welchem sich die Hypothekenzinsen in einer überschlägigen Spanne von rund 3,5 bis 4,0 % bewegen, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.5.2 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Lage / Objektart / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle aus mittleren Lagen bis zu einem Bodenrichtwert in Höhe von 2.000 €/m² herangezogen wurden. Die Objektgröße der Mehrfamilienhäuser wurde auf maximal 30 Einheiten eingegrenzt. Bezüglich der Baujahre sind die Kauffälle aus der Zeit von 2014 bis 2022 gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Bautenzustand und Ausstattung

Aufgrund des jungen Gebäudealters ist davon auszugehen, dass der Bautenzustand des Gemeinschaftseigentums der Kauffälle vergleichbar mit dem des Bewertungsobjekts ist. Die Ausstattung der Kauffälle ist nicht bekannt.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 92 m² annähernd deckungsgleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in €/m²-WoFl. und Wohnungsgröße ist anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle nicht ableitbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

Erfahrungsgemäß korreliert der erzielte Kaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Geschosslage. Qualitätsunterschiede in der Geschosslage weisen in der Regel Hochhäuser oder Objekte in Lagen auf, in denen einzelne Geschosse beispielsweise erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis und Geschosslage ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Das Sondernutzungsrecht am Garten ist separat berücksichtigt.

4.5.3 Qualität der Vergleichspreise

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

Standardabweichung

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

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

3-Sigma-Regel

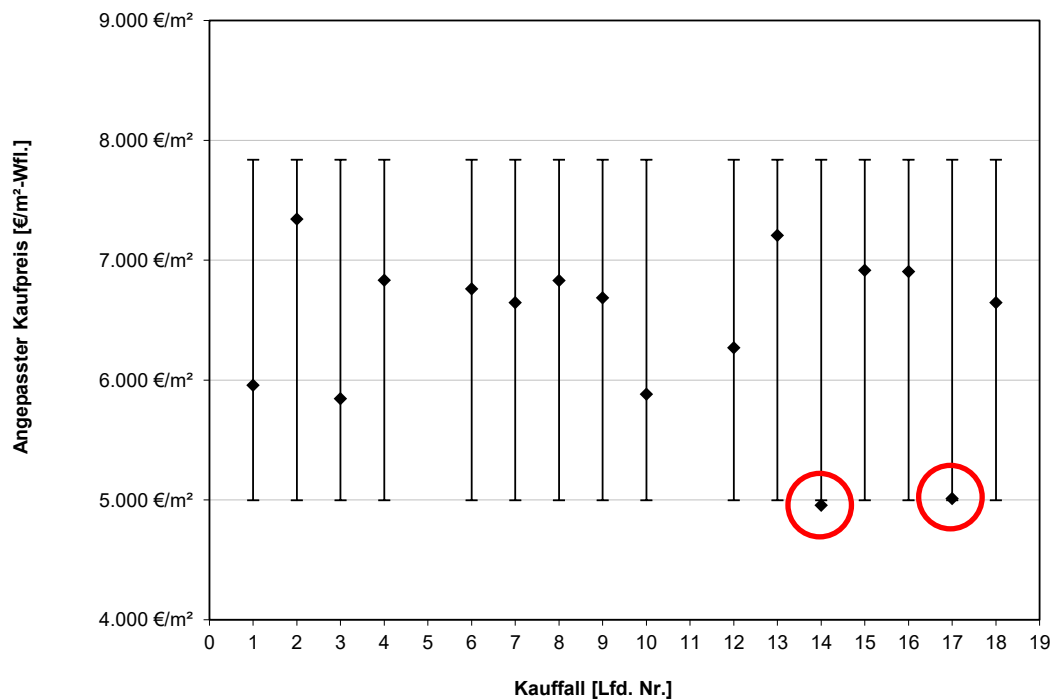
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

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

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

s = Standardabweichung

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



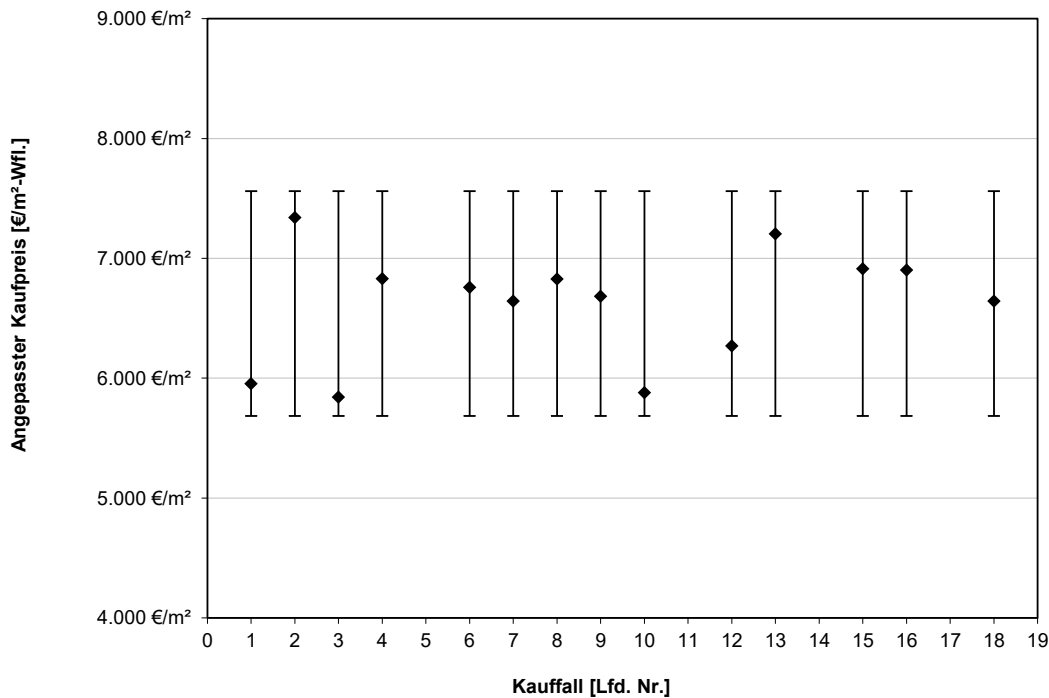
Wertung

Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass die bereinigten Kauffälle bis auf lfd. Nr. 14 innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen. Vorgenannter Kauffall wird nachfolgend aufgrund dessen bereinigt. Nach Bereinigung um Kauffall Nr. 14 fällt zudem noch der Kauffall mit lfd. Nr. 17 aus der 2-fachen Standardabweichung

und wird infolgedessen ebenfalls nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Lage ¹	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage ¹	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktange-passter Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.	Lage
1	Kalbach	Käthe-Kruse-Straße	2/ 2024	91 m ²	1. OG	unvermietet	2015	542.000 €	542.000 €	5.956 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,4
2	Bockenheim	Rossittener Straße	3/ 2024	76 m ²	EG	unvermietet	2022	558.100 €	558.100 €	7.343 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,0
3	Eschersheim	Am Weigelsgarten	3/ 2024	108 m ²	1. OG	unvermietet	2022	631.000 €	631.000 €	5.843 €/m ²	1.100 €/m ² - m 0,8
4	Eckenheim	Engelthaler Straße	3/ 2024	95 m ²	1. OG	unvermietet	2021	649.000 €	649.000 €	6.832 €/m ²	1.200 €/m ² - m 1,0
5	Nied	Nieder Kirchweg	3/ 2024	99 m ²	SG	unvermietet	2020	386.841 €	386.841 €	3.907 €/m ²	1.100 €/m ² - m 1,0
6	Oberrad	Goldbergweg	3/ 2024	96 m ²	EG	unvermietet	2022	649.000 €	649.000 €	6.760 €/m ²	990 €/m ² - m EFH
7	Rödelheim	In der Au	4/ 2024	93 m ²	1. OG	unvermietet	2022	618.000 €	618.000 €	6.645 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
8	Bockenheim	Rossittener Straße	5/ 2024	76 m ²	2. OG	unvermietet	2022	519.000 €	519.000 €	6.829 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,0
9	Bockenheim	Rossittener Straße	5/ 2024	76 m ²	1. OG	unvermietet	2022	508.100 €	508.100 €	6.686 €/m ²	1.500 €/m ² - m 1,0
10	Oberrad	Hirschhornstraße	5/ 2024	93 m ²	EG	unvermietet	2022	547.000 €	547.000 €	5.882 €/m ²	1.100 €/m ² - m 1,0
11	Oberrad	Hirschhornstraße	4/ 2024	81 m ²	EG	unvermietet	2022	742.000 €	742.000 €	9.160 €/m ²	1.100 €/m ² - m 1,0
12	Eschersheim	Niedwiesenstraße	6/ 2024	89 m ²	SG	unvermietet	2014	558.000 €	558.000 €	6.270 €/m ²	1.200 €/m ² - m 1,0
13	Eckenheim	Engelthaler Straße	6/ 2024	97 m ²	EG	unvermietet	2021	699.000 €	699.000 €	7.206 €/m ²	1.200 €/m ² - m 1,0
14	Niederrad	Gerauer Straße	7/ 2024	87 m ²	1. OG	unvermietet	2014	431.000 €	431.000 €	4.954 €/m ²	1.400 €/m ² - m 0,8
15	Rödelheim	In der Au	7/ 2024	105 m ²	2. OG	unvermietet	2022	726.000 €	726.000 €	6.914 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
16	Rödelheim	In der Au	7/ 2024	105 m ²	2. OG	unvermietet	2022	725.000 €	725.000 €	6.905 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
17	Niederrad	Gerauer Straße	7/ 2024	87 m ²	2. OG	vermietet	2014	436.000 €	436.000 €	5.011 €/m ²	1.400 €/m ² - m 0,8
18	Rödelheim	In der Au	7/ 2024	93 m ²	1. OG	unvermietet	2022	618.000 €	618.000 €	6.645 €/m ²	940 €/m ² - m EFH*
Mittelwert			2024	92 m ²			2020	585.725 €	585.725 €	6.401 €/m ²	
Bereinigt um lfd. Nr. 5, 11, 14 & 17			2024	92 m ²			2021	610.514 €	610.514 €	6.610 €/m ²	
Bewertungsobjekt				93,5 m ²	EG		15-20				1.100 €/m ² - m 0,8
Standardabweichung STD											469 €/m ²
Variationskoeffizient VK											0,07
Mittelwert + 2fache STD											7.549 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD											5.672 €/m ²

Graphische Darstellung der Vergleichspreise nach weiterer Bereinigung lfd. Nr. 14 & 17 mit Angabe des Intervalls: Mittelwert + / - 2s



Variationskoeffizient VK

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

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

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

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,07** eine sehr gute bis gute Datenqualität auf.

4.5.4 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.5.4.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der Vergleichspreis wurde auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt, siehe Ziffer 4.5.3 im Gutachten.

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

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² -Wfl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
6.610 €/m ²	x	93,5	=	618.035 €

4.5.4.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.2 im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² -Wfl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	*b.o.G	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert inkl. Sondernutzungsrecht am Garten								
6.610 €/m ²	x	93,5	=	618.035 €	+	52.000 €	=	670.000 €

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

*b.o.G: Sondernutzungsrecht Garten

4.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.6.1 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024

3.8.8.3.3 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	26	246	41	129	94
Mittelwert [%]	2,2	2,5	2,4	1,6	1,3
Minimum [%]	1,3	1,6	1,3	1,0	0,9
Maximum [%]	3,1	3,6	3,5	2,5	1,8
Median [%]	2,2	2,5	2,4	1,5	1,3
Standardabweichung	0,5	0,5	0,6	0,3	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.020	3.668	4.224	6.098	7.675
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	81	67	70	86	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	57	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.350	6.384	7.062	8.990	8.655
Mittleres Vertragsdatum	01.08.23	18.07.23	26.06.23	27.06.23	21.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	11	84	21	64	39
Mittelwert [%]	2,2	2,2	2,4	1,6	1,3
Minimum [%]	1,9	1,0	1,3	1,0	0,9
Maximum [%]	2,6	3,5	3,7	2,3	1,7
Median [%]	2,2	2,1	2,4	1,5	1,3
Standardabweichung	0,2	0,7	0,6	0,3	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.053	4.739	4.345	6.065	7.752
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	61	80	70	89	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	30	29	30	57	68
Ø Jahresreinertrag [€]	6.048	7.906	7.113	9.261	8.573
Mittleres Vertragsdatum	20.03.23	07.04.23	29.03.23	27.03.23	04.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	14	136	19	65	56
Mittelwert [%]	2,4	2,6	2,3	1,6	1,3
Minimum [%]	1,5	1,7	1,5	1,0	0,9
Maximum [%]	3,1	3,5	3,3	2,5	1,8
Median [%]	2,4	2,5	2,2	1,6	1,3
Standardabweichung	0,4	0,4	0,5	0,3	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.590	3.535	4.140	6.130	7.579
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	81	68	70	82	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.294	6.484	7.026	8.723	8.677
Mittleres Vertragsdatum	11.11.23	06.10.23	17.09.23	26.09.23	10.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

**3.8.5.4.3 Ertragsfaktoren Wohnungseigentum
Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen**

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	26	244	37	125	97
Mittelwert	33,9	29,1	30,1	46,4	56,3
Minimum	21,8	17,7	19,6	29,7	37,4
Maximum	47,8	40,7	42,3	61,1	81,7
Median	31,8	29,2	29,3	47,6	55,1
Standardabweichung	8,1	5,1	6,0	7,6	9,5
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.898	3.587	3.866	6.026	7.528
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	66	69	84	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.451	6.498	7.165	9.053	8.868
Mittleres Vertragsdatum	03.08.23	20.07.23	26.06.23	26.06.23	25.07.23

1. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	11	107	18	62	40
Mittelwert	37,8	30,1	30,3	47,0	57,3
Minimum	23,6	17,7	19,6	31,9	41,2
Maximum	47,8	42,3	42,3	57,7	81,7
Median	40,6	29,8	30,5	48,4	56,6
Standardabweichung	8,9	5,4	6,2	7,4	9,5
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.417	3.768	3.871	5.988	7.694
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	78	64	73	88	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	30	57	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.411	6.367	7.504	9.351	8.775
Mittleres Vertragsdatum	17.03.23	06.04.23	28.03.23	26.03.23	05.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
Anzahl	15	135	19	63	57
Mittelwert	31,0	28,1	30,0	45,9	55,6
Minimum	21,8	19,0	20,7	29,7	37,4
Maximum	47,2	39,2	39,8	61,1	79,4
Median	30,4	28,3	28,7	46,8	54,7
Standardabweichung	6,2	4,6	5,9	7,7	9,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.518	3.443	3.860	6.064	7.411
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	81	67	65	81	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.480	6.571	6.843	8.760	8.933
Mittleres Vertragsdatum	13.11.23	07.10.23	18.09.23	24.09.23	10.10.23

* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

Nachfolgend wird die Nettoanfangsrendite und der Ertragsfaktor aus dem Ertragswertverfahren (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) mit den Veröffentlichungen aus dem Immobilienmarktbericht 2024 gegenübergestellt.

	Bewertungsobjekt	Marktbericht (2. Halbjahr)
Nettoanfangsrendite	1,5 %	1,0 bis 2,5 %; Mittelwert 1,6 bis 1,3
Ertragsfaktor	51,7	29,7 bis 79,4; Mittelwert 45,9 bis 55,6

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Hausen

Jahr	Baujahr								ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2022	8	4.460	5	4.390	58	4.410	5	3.750	18	5.370	37	7.020
2023	5	4.680	3	4.280	57	3.870	9	3.870	11	4.910	15	7.030

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

minus 8,6 %/Jahr

4.6.2 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Rödelheim, Hausen, Heddernheim, Niederursel, Praunheim			
Eigentumswohnungen (m²)	2.400	6.500	4.100

Preisliche Entwicklung nach Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

	Von [€/m²-WoFl.]	bis [€/m²-WoFl.]	Schwerpunkt [€/m²-WoFl.]	
Ausgabe 2021/22:	2.400	6.500	4.300	
Ausgabe 2022/23:	2.400	6.500	4.300	stagnierend
Ausgabe 2023/24:	2.400	6.500	4.100	-4,7%/Jahr

4.6.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen zum Kauf, Suchradius 1km um das Bewertungsobjekt, Baujahr 1995-2022 ohne Neubau, Wohnfläche: 40-200m²

Recherchezeitpunkt 08/2024

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Bockenheim	2.OG	85,9 m ²	2019	725.000 €	8.440 €/m ²	4-Zimmer-Wohnung, Fußbodenheizung, Fernwärme, gehobene Ausstattung, TG-Stellplatz 35.000 €
2	Bockenheim	1.OG	50,0 m ²	1998	345.000 €	6.900 €/m ²	1-Zimmer-Wohnung, Fernwärme, Gehobene Ausstattung, 2022 modernisiert
3	Hausen	HP	93,4 m ²	ab 2000	639.900 €	6.850 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, Erstbezug nach Sanierung 2024, gehobene Ausstattung, Wärmepumpe, Garage 25.000 €
4	Hausen	HP	56,7 m ²	ab 2000	399.900 €	7.059 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, Erstbezug nach Sanierung 2024, gehobene Ausstattung, Wärmepumpe
5	Bockenheim	3.OG	57,0 m ²	2002	399.000 €	7.000 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, Gas, Fußbodenheizung, gehobene Ausstattung, Duplex-Parker
6	Bockenheim	1.OG	74,0 m ²	2008	444.000 €	6.000 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, Erdgas, Fußbodenheizung, gehobene Ausstattung
7	Bockenheim	k.A.	56,8 m ²	1999	365.000 €	6.426 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, Fernwärme, TG-Stellplatz im Kaufpreis inkl.
Mittelwert			67,7 m²	2005	473.971 €	7.003 €/m²	
Bewertungsobjekt		EG	93,5 m²	15-20			

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen zum Kauf, Suchradius 2km um das Bewertungsobjekt, Baujahr 2015-2022 ohne Neubau, Wohnfläche: 40-200m²
 Recherchezeitpunkt 08/2024

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Bockenheim	2.OG	123,0 m ²	2017	1.150.000 €	9.350 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, neuwertig, Luxusausstattung, Gas, Fußbodenheizung, TG-Stellplatz im Kaufpreis enthalten
2	Bockenheim	6.OG	119,0 m ²	2019	830.000 €	6.975 €/m ²	4-Zimmer-Penthouse, neuwertig, gehobene Ausstattung, Fernwärme, Fußbodenheizung, TG-Stellplatz im Kaufpreis enthalten
3	Gallus	3.OG	115,2 m ²	2018	1.160.000 €	10.069 €/m ²	4-Zimmer-Wohnung, Fernwärme, Fußbodenheizung, TG-Stellplatz 40.000€
4	Bockenheim	2.OG	85,9 m ²	2019	725.000 €	8.440 €/m ²	4-Zimmer-Wohnung, Fernwärme, Fußbodenheizung, gehobene Ausstattung, TG-Stellplatz 35.000€
5	Hausen	HP	93,4 m ²	ab 2000	639.900 €	6.851 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, Erstbezug nach Sanierung 2024, gehobene Ausstattung, Wärmepumpe, Garage 25.000€
6	Hausen	HP	56,7 m ²	ab 2000	399.900 €	7.053 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, Erstbezug nach Sanierung 2024, gehobene Ausstattung, Wärmepumpe
7	Rödelheim	2.OG	72,0 m ²	2017	485.000 €	6.736 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, neuwertig, Energieträger: Holzpellets, Fußbodenheizung, Aufzug Tiefgaragenstellplatz 25.000€
8	Bockenheim	4.OG	95,0 m ²	2018	699.000 €	7.358 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, Erstbezug, Luxusausstattung, Fernwärme, Fußbodenheizung, Aufzug
9	Bockenheim	4.OG	100,0 m ²	2022	899.000 €	8.990 €/m ²	3-Zimmer-Penthouse, neuwertig, Luxusausstattung, Wärmepumpe, Fußbodenheizung, TG-Stellplatz 39.500€
Mittelwert			95,6 m²	2019	776.422 €	8.123 €/m²	
Bewertungsobjekt		EG	93,5 m²	15-20			

Angebotspreise liegen in der Regel bei der derzeitigen Marktlage über den zu erzielenden Kaufpreisen. Die o. a. Kaufpreise aus dem Stadtteil Bockenheim weisen bessere Lagefaktoren im Vergleich zum Bewertungsobjekt auf.

4.7 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.
- Objekt mit jungem Baualter und moderner Heizungstechnik (politisch präferierte Wärmepumpe).
- Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.

Schwächen

- Keine Kenntnisse zu Wirtschaftsplänen, Instandhaltungsrücklage, Energieausweis.

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer, eventuell auch für Kapitalanleger attraktiv (unter Voraussetzung eines adäquaten Mietzinses)
- Steigende Mietpreisentwicklung.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.
- Mietverhältnis mit pauschalem Mietzins vorhanden nach Auskunft der Eigentümer. Ohne Kenntnis von Einzelheiten im vorliegenden Gutachten, ein Mietvertrag wurde nicht zur Verfügung gestellt.

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.)

➤ Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche rd. 52.000 €

Ertragswert inkl. b.o.G..

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 663.000 €
rd. 7.091 €/m²-WoFl.

Vergleichswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisfällen inkl.

b.o.G.

➤ entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 670.000 €
rd. 7.165 €/m²-WoFl

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit +/- 5% von den o. a. Wertermittlungsergebnissen mit **rund 630.000 € bis 704.000 €** bewertet und wird über den Mittelwert mit rund 667.00 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Liegenschaft Alt-Hausen 15 in 60488 Frankfurt am Main, Stadtteil Hausen, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss

im Juli 2024 mit **- 667.000 € -** in Worten: sechshundertsiebenundsechzigtausend 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 95 Seiten inklusive X Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 30.08.2024

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	50
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	51
Anlage III	Fotodokumentation	52
Anlage IV	Abgeschlossenheit 2017 und Nachtrag zum Bauantrag	60
Anlage V	Baubeschreibung aus der Bauakte	67
Anlage VI	Fertigstellungsmeldung vom 29.01.2021	69
Anlage VII	Baulastennegativbescheid	70
Anlage VIII	Altlastenauskunft	71
Anlage IX	Erschliessungsbeitragsbescheinigung	74
Anlage X	Teilungserklärung vom 13.07.2018	76

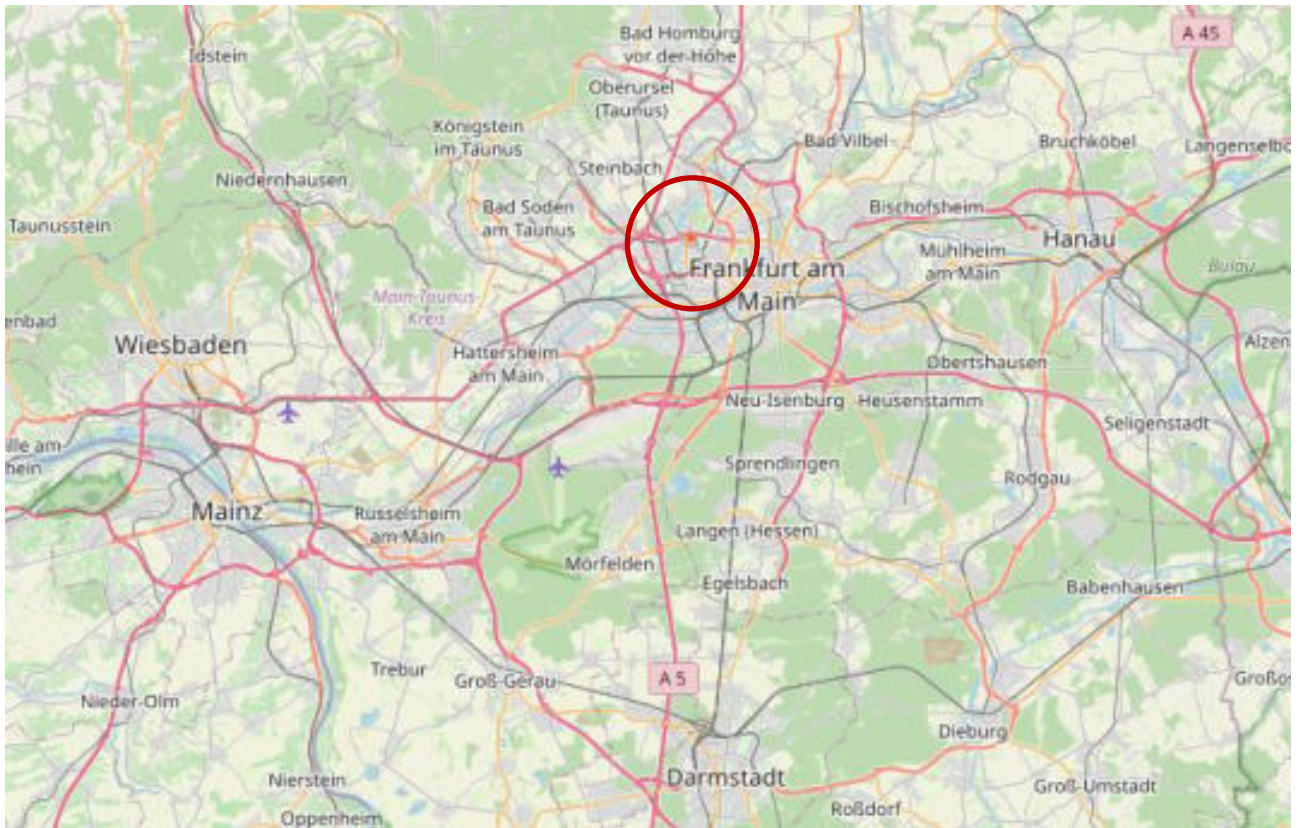
Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich X sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht. Innerhalb vom Gutachten und ggf. in der Fotodokumentation in der Anlage III sind weitere Dokumente aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

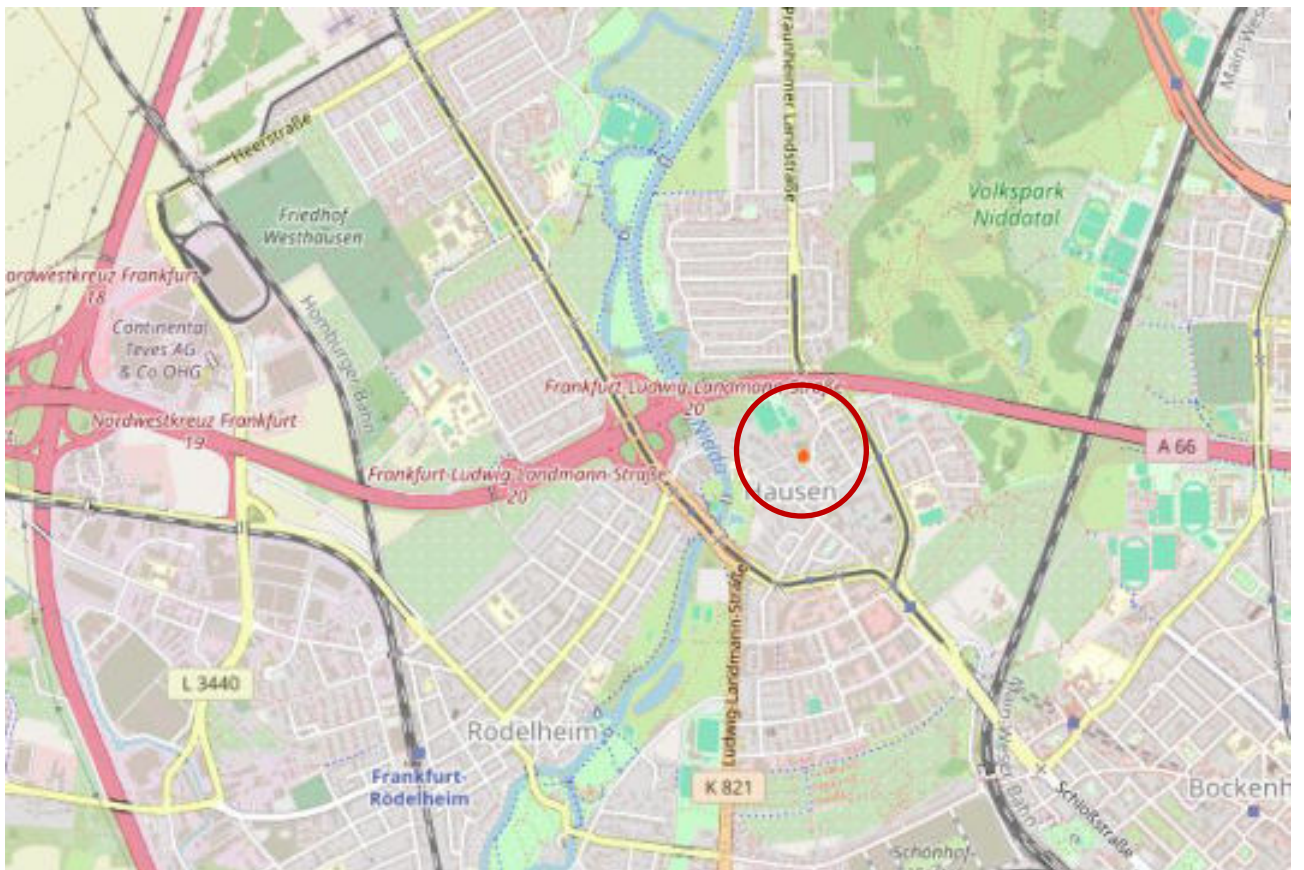
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage

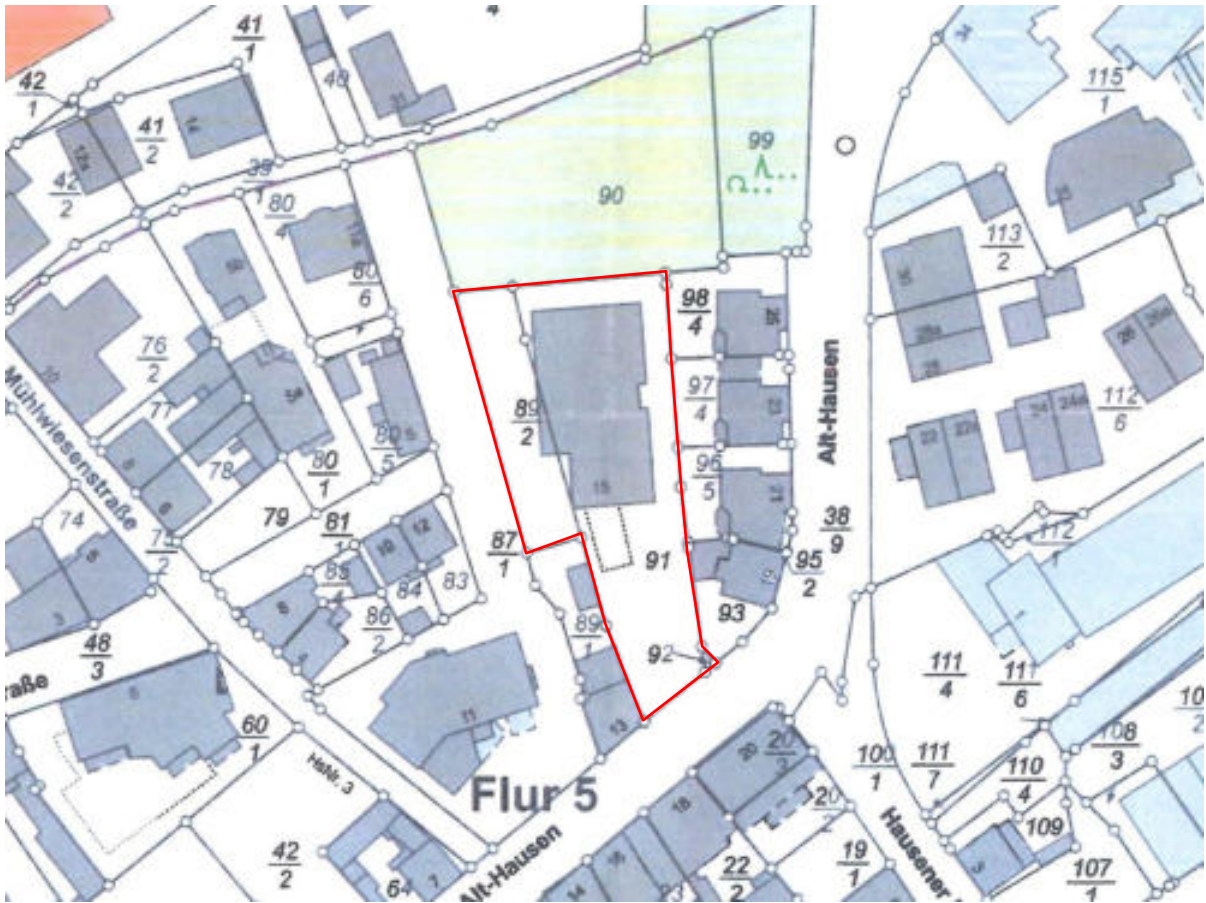


Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD

Lageplan

Die zu bewertenden Flurstücke 89/2, 91 & 92 sind markiert.



Schrägluftbild



Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Blick vom südlich gelegenen öffentlichen Straßenraum. Linkerhand befindet sich die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage mit angrenzendem Mülltonnenabstellplatz. Rechts daneben eine Grünfläche mit Fahrradabstellplatz. Die Hofzufahrt mit Zugang zum Hauseingang mit zweiflügeligen Stahltor.



- 2) Wie vor.



3) Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt.



4) Bildmitte Fahrradabstellplatz. Rechts im Foto: außenstehende Briefkastenanlage.



5) Umliegende Bebauung. Bildmitte Mülltonnenabstellplatz.



6) Ostfassade und Zuwegung zum Hauseingangsbereich.



7) Hauseingangsbereich.



- 8) Westfassade. Die zu bewertende Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss.



- 9) Treppenhaus mit großformatigen Kunststeinfliesen belegt. Vertikale Erschließung über zweiläufige Stahlbetontreppe mit Edelstahlgeländer und Aufzug.



- 10) Wohnungseingangstür zum Bewertungsobjekt der Wohnung Nr. 1.



- 11) Videogegensprechanlage und Thermostat/Steuerung der Fußbodenheizung.



- 12) Separates Duschbad angrenzend zum Wohnungseingangsbereich.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 13) Küchenbereich der offenen Wohnküche mit Holzdielenboden.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 14) Wohnraum mit Zugang zur Terrasse und zum Garten (Sondernutzungsrecht).

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 15) Vorgenannte Terrasse und Garten.



- 16) Tageslichtbadezimmer zu Nordseite.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

17) Heizungsraum mit Warmwasserspeicher



18) Heizungsraum: Wärmepumpe Fabrikat Viessmann Vitocal 350. Wasser Enthärtungsanlage in Bildmitte.



19) Abstellräume der Eigentumswohnungen im Kellergeschoss.



- 20) Blick in die Tiefgarage Richtung Süden zum Rolltor der Zu- und Ausfahrt.



- 21) Blick Richtung Norden, in Bildmitte der Fahrradabstellraum. Ein Zugang konnte nicht erwirkt werden.

