

HEIKO GLATZ

Sachverständigen-gesellschaft für Immobilien-bewertungen

WERTERMITTLUNG • ANALYSE • BERATUNG



Von der IHK Frankfurt
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

WERTGUTACHTEN

[anonymisierte Ausfertigung]

BIS

www.wertermittlung.de

Auftrag	Nr. 254323
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt Immobilienzwangsvollstreckung 60256 Frankfurt am Main
Geschäftszeichen Amtsgericht	842 K 47/22
Zweck	Zwangsversteigerung
Objektart / Bezeichnung	Eigentumswohnung Nr. 22
Adresse	Offenbacher Landstraße 495 60599 Frankfurt am Main
Wertermittlungsstichtag	14.04.2023
Qualitätsstichtag	14.04.2023
Datum der Ortsbesichtigung	14.04.2023

Markt-/Verkehrswert	320.000 €
Market Value	
Ertragswert	300.000 €
Vergleichswert	320.000 €

Frankfurt am Main, 18.05.2023



Meisengasse 9
60313 Frankfurt am Main

T +49 69 788.088.070
F +49 69 788.088.077
E mail@wertermittlung.de
I wertermittlung.de

Frankfurter Sparkasse
BLZ 500 502 01
Konto 200 485 873
IBAN DE15 5005 0201 0200 4858 73

St.Nr. 012 821 42582
USt-IdNr. DE220747089

ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Grundstück und Standort

- 2.1 Grundstück
- 2.2 Standort
- 2.3 Weitere Grundstücksangaben

3. Bauliche Anlagen

- 3.1 Gebäude
- 3.2 Konstruktion und Ausstattung
- 3.3 Baulicher Zustand
- 3.4 Nachhaltigkeit
- 3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- 3.6 Wohnfläche
- 3.7 SWOT-Analyse

4. Wertermittlung

- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Ertragswert
- 4.3 Vergleichswert

5. Markt-/Verkehrswert

6. Besondere Bemerkungen

Anlage 1 Grundrisspläne

Anlage 2 Fotodokumentation

Hinweis Im Original Wertgutachten sind weitere Anlagen enthalten.

1. Allgemeines

Auftrag

Beauftragt am 08.03.2023 durch das Amtsgericht Frankfurt, Immobilienzwangsvollstreckung.

Gegenstand des Auftrags

Beauftragt ist die Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes nach § 194 BauGB. Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens soll von einem nicht vermieteten Zustand ausgegangen werden.

Vorgehensweise

Sämtliche Beteiligten wurden vom Sachverständigen schriftlich zum Ortstermin eingeladen. Vorab wurde um Übermittlung der Objektunterlagen gebeten.

Seitens des Amtsgerichts überlassene und herangezogene Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 03.01.2023 in beglaubigter Fassung
- Liegenschaftskarte vom 28.11.2022

Seitens des Eigentümers überlassene und herangezogene Unterlagen

- keine

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 14.04.2023 durch den Sachverständigen Heiko Glatz in Anwesenheit von

- Jan Günther, HEIKO GLATZ Sachverständigen-gesellschaft für Immobilienbewertungen

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt. Neben einer Außenbesichtigung konnten lediglich das Treppenhaus, Allgemeinflächen und die Tiefgarage in Augenschein genommen werden. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt.

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aus der Grundakte beim Amtsgericht:
 - Teilungserklärung vom 26.09.2016 nebst Grundrisspläne und Baubeschreibung
- Aus der Bauakte der Bauaufsicht:
 - Mietflächenberechnung Schmitz Architekten Frankfurt GmbH vom 25.04.2014
 - Grundrisspläne Schmitz Architekten Frankfurt GmbH vom 25.04.2014
- Telefonat Verwalter nach WEG am 12.05.2023 zum Zustand / zur Instandhaltungsrücklage der WEG
- Onlineabfrage Baulastenverzeichnis Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Bauleitplanung Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Satzungen Stadt Frankfurt am Main
- Onlineabfrage Denkmalschutz Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Onlineabfrage Bodenrichtwert
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 19.04.2023
- Marktberichte örtlicher Marktteilnehmer und allgemeine Marktrecherche

Voraussetzungen

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften des Bodens und der baulichen Anlagen erfolgten ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorgelegten Unterlagen. Diese werden der Wertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt.

Hinsichtlich der Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen erfolgten keine Recherchen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nachfolgend nichts anderes vermerkt ist.

2. Grundstück und Standort

2.1 Grundstück

Amtsgericht Frankfurt am Main
Grundbuch Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Oberrad
Blatt 7839

17,84/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Lage	Größe
1	4	153/4	Gebäude- und Freifläche	Offenbacher Landstraße 495	1.594 m ²
Grundstücksfläche					1.594 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum Nr. 22 und dem Sondernutzungsrecht an dem Mehrfachparker P 22-U in der Tiefgarage					

Eigentümer

Lfd. Nr.2: [anonymisiert]

Begünstigende Rechte

Im Grundbuch sind keine begünstigenden Rechte eingetragen.

Belastungen Abteilung II

- Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit als Tiefgaragenzufahrtsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 31 Flurstücke 131/1, 130, 132, Flur 5, Flurstücke 436/1, 436/3, 436/4; gemäß Bewilligung vom 31.03.1981
- Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit als Tiefgaragenzufahrtsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Flur 31 Flurstücke 131/1, 130, 132, Flur 5, Flurstücke 436/1, 436/3, 436/4; gemäß Bewilligung vom 31.03.1981
- Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit als Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 31 Flurstück 130/1; gemäß Bewilligung vom 05.07.1982 / 22.07.1982
- Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit als Überbaurecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstück Flur 31 Flurstück 130/1; gemäß Bewilligung vom 05.07.1982 / 22.07.1982
- Lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit als Recht zur Errichtung und Unterhaltung eines Entlüftungsschachts für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Flurstück 130/1; gemäß Bewilligung vom 05.07.1982 / 22.07.1982
- Lfd. Nr. 6: Grunddienstbarkeit als Geh- und Fahrrechte für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 153/3; gemäß Bewilligung vom 05.04.2013 sowie vom 10.12.2013
- Lfd. Nr. 7: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Anlagenrecht zur Wärmeversorgung, Geh- und Fahrrecht und Bebauungsbeschränkung für Energieversorgung Offenbach AG; gemäß Bewilligung vom 22.12.2016
- Lfd. Nr. 9: Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 03.01.2023

Anmerkungen zu den Rechten und Belastungen

Die Bewilligungstexte lagen allesamt nicht vor. Die begünstigten Flurstücke der lfd. Nr. 1 - 5 sind in der aktuellen Liegenschaftskarte nicht mehr verzeichnet, sie dürften im Zeitverlauf in andere Flurstücke aufgegangen sein.

Das Nachbargrundstück Offenbacher Landstraße 477 (Flurstück 130/2 und 130/3) ist ebenso mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Dessen Tiefgarage und die des Bewertungsgrundstücks sind verbunden, wobei sie beide eigene Ein-/Ausfahrten haben. Die Nutzungsregelung ist nicht bekannt, ein Herrschvermerk ist nicht eingetragen. Zum Überbaurecht und dem Entlüftungsschacht liegen keine Informationen vor.

Das Geh- und Fahrrecht lfd. Nr. 6 dürfte dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Offenbacher Landstraße 495a die seitliche Zuwegung und die Zufahrt zu seiner Garage sichern. Das Anlagenrecht aus lfd. Nr. 7 bezieht sich auf die Heizungsanlage, die offenbar nicht im Eigentum steht. Die Energielieferung wird über ein Contracting-Modell sichergestellt.

Im Hinblick auf die abgeschlossene Bebauung und die zu beurteilende Eigentumswohnung wird insgesamt von keinen wertbeeinflussenden Umständen ausgegangen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Markt-/Verkehrswert nicht.

Baulasten

Die Onlineabfrage des Baulastenverzeichnisses ergab, dass zwischen den Grundstücken Offenbacher Landstraße 495a (Flurstück 153/3), dem Bewertungsgrundstück Offenbacher Landstraße 495 (Flurstück 153/4) sowie dem Grundstück Offenbacher Landstraße 477 (Flurstücke 130/2 und 130/3) eine Vereinigungsbaulast eingetragen ist. Demnach sind die Grundstücke baurechtlich nur so zu nutzen, als ob sie ein gemeinsames Baugrundstück bilden würden.

Im Nachfolgenden werden als Prämisse keine wertrelevanten Rechte und Belastungen angenommen.

2.2 Standort

Makrolage

Mit etwa 765.000 Einwohnern ist Frankfurt am Main die fünftgrößte Stadt der Bundesrepublik. Sie bildet den Mittelpunkt der ca. 5,8 Mio. Einwohner zählenden Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Durch zahlreiche niedergelassene Banken, den Sitz der Europäischen Zentralbank und angesiedelte Beratungsunternehmen hat sich die Stadt zu einem der führenden Finanz- und Dienstleistungszentren Europas entwickelt. Weitere Schwerpunkte bestehen in den Bereichen Telekommunikation, Informationstechnologie, Werbung und Medien. Darüber hinaus ist Frankfurt auch als Industriestandort sowie als internationale Messe- und Handelsstadt bekannt.

Die zentrale Lage und Europas drittgrößter Flughafen sichern die Anbindung an nationale und internationale Märkte. Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze entfällt auf den Dienstleistungssektor. Die Arbeitslosenquote wird im März 2023 für Frankfurt mit 5,8% knapp über dem bundes- und landesweiten Mittelwert von 5,7% bzw. 5,2% ausgewiesen. Die Kaufkraft der Bevölkerung ist 2022 mit einer Kennziffer von 110,5 angegeben. Die Zahl der Einwohner steigt seit einigen Jahren kontinuierlich an; für 2040 werden fast 840.000 Einwohner prognostiziert.

Mikrolage

Das Grundstück liegt im Frankfurter Stadtteil Oberrad in einem Wohngebiet. Die Entfernung zum Stadtmittelpunkt (Hauptwache) beträgt ca. 6,5 km.

Der Stadtteil umfasst rund 13.500 Einwohner und befindet sich südlich des Mains. Östlich grenzt die Stadt Offenbach am Main an. Oberrad ist durch Nachkriegsbebauungen auch mit Wohnhochhäusern geprägt und sonst von weitläufigen Flächen der Landwirtschaft umgeben. Bekannt ist der Stadtteil durch den Anbau der Kräuter für die Frankfurter Grüne Soße. Es besteht eine hohe Dichte an Gärtnereibetrieben.

Die Offenbacher Landstraße führt als Durchgangsstraße vom Stadtteil Sachsenhausen bis hin zur östlichen Stadtgrenze. Das Grundstück befindet sich im Abschnitt zwischen dem Buchrainplatz und der Bundesautobahn A 661, nahezu am östlichen Ende der Offenbacher Landstraße. Es liegt rückwärtig in der zweiten Reihe zur Straße und schließt an den Feldrand an. Hinter den Feldern führt eine Hauptbahntrasse entlang.

Die umliegende Bebauung besteht aus Geschosswohnungsbauten der 1960er / 1970er Jahre, zur Offenbacher Landstraße hin ist auch eine kleinteilige ältere Wohnbebauung vorgelagert.

Erste Einkaufsgelegenheiten befinden sich in rund 500 m Entfernung an der Wiener Straße sowie in knapp 1 km am Buchrainplatz. Dort findet auch ein Wochenmarkt statt. Die sonstige Infrastruktur ist mit schulischen, kirchlichen und sozialen Einrichtungen als durchschnittlich zu bezeichnen. Freizeitmöglichkeiten bestehen am Mainufer und in den umliegenden Feldern.

Verkehrsanbindung

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahe des Grundstücks gelegene Straßenbahn- und Bushaltestelle Wiener Straße gegeben. Die Fahrzeit zur Innenstadt beträgt ca. 30 Minuten. Der S-Bahnhaltepunkt Offenbach Kaiserlei liegt etwa 800 m entfernt.

Das überregionale Straßennetz ist über die Anschlussstelle Offenbach-Kaiserlei der Bundesautobahn A 661 mit Verbindung zum Frankfurter Kreuz der A 3 (Köln - Frankfurt - Passau) und der A 5 (Kassel - Frankfurt - Darmstadt) schnell erreichbar. Der Flughafen Frankfurt am Main liegt etwa 20 km entfernt.

Immissionen

Beeinträchtigungen durch die Hauptbahntrasse und die Bundesautobahn können nicht ausgeschlossen werden. Ansonsten bestehen durchschnittliche und die für das Rhein-Main-Gebiet üblichen Belastungen.

Wertung

Zusammenfassend ist der Standort in Oberrad als mittlere Wohnlage mit durchschnittlicher Infrastruktur zu bezeichnen.

2.3 Weitere Grundstücksangaben

Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereichen der Fluchtlinienpläne F 389 vom 05.12.1895, F 699 Blatt 3 vom 08.11.1910 und F 928 vom 22.12.1916. Dargestellt sind lediglich Baufluchten.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist nach § 34 BauGB einzustufen. Demnach sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Erhaltungssatzungen / Umlegungsgebiet

Laut Onlineabfrage vom 13.04.2023 befindet sich das Grundstück in keinem Umlegungsgebiet, auch soll keine Erhaltungssatzung bestehen.

Denkmalschutz

Die Onlineabfrage vom 13.04.2023 beim Landesamt für Denkmalpflege Hessen ergab, dass die Liegenschaft nicht als Kulturdenkmal erfasst ist.

Erschließung

Das Grundstück ist voll erschlossen.

Altlastenkataster / Kontaminierungen

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag nicht vor.

Es wird als Prämisse von einem altlastenfreien bzw. nicht kontaminierten Grundstück ausgegangen.

Zuschnitt / Gestaltung

Das Grundstück ist polygonal als Hammergrundstück geschnitten. Die Anbindung an die öffentliche Straße erfolgt über eine Zufahrt. Rückwärtig weitet sich das Grundstück auf bis zu ca. 34 m auf. Die Tiefe des Grundstücks beträgt ca. 58 m. Die Geländeoberfläche fällt in nördliche Richtung etwa um eine Etage ab.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäude

Bauliche Anlagen (Wohnungseigentümergeinschaft WEG)

Das Grundstück ist mit einem VI-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit Flachdach bebaut. Das Gebäude ist für eine Tiefgarage, Abstell- und Technikflächen II-geschossig unterkellert. Hergestellt sind laut Teilungserklärung insgesamt 42 Wohnungen und 43 PKW-Stellplätze.

Die Erschließung erfolgt auf der Ostseite und vertikal über zwei Treppenhäuser und einen Personenaufzug. Die Wohnungen sind südlich zum Innenhof bzw. nördlich zu den Feldern hin ausgerichtet. Dazu sind auch vier Wohnungen im Souterrain hergestellt.

Das 1. UG nimmt neben den Souterrainwohnungen die Tiefgarage und einen Technikraum auf. Die Bewohnerkeller und der Heizungsraum liegen im 2. UG.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt auf der östlichen Grundstücksseite über eine Rampe, hier ist auch ein offener PKW-Stellplatz geschaffen.

Wohnung Nr. 22

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist hofseitig ausgerichtet. Gemäß Grundrissplan ist sie als 2-Zimmerwohnung mit innenliegendem Bad, Diele und Balkon konzipiert. Ein Zimmer ist als Wohn- / Essbereich mit integrierter Küche geplant und über eine L-förmige Diele erreichbar. Das zweite Zimmer schließt daran an. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist von beiden Zimmern zugänglich.

Laut Teilungserklärung ist der Kellerraum Nr. 22 im 2. UG zugeordnet.

PKW-Stellplatz Nr. P 22-U

Die Tiefgarage ist mit Doppelparkanlagen ausgestattet. Es besteht ein Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz P 22-U, untere Ebene. Dieser befindet sich am westlichen Ende der Tiefgarage neben dem Durchfahrtstor zum Nachbargrundstück.

3.2 Konstruktion und Ausstattung

Bauweise

Konstruktion	Stahlbetonbauweise
Decken	Stahlbetondecken angenommen
Dach	Flachdach
Fassade	Putzfassade WDVS, gestrichen
Treppenhaus	Wände verputzt und gestrichen, Bodenbelag Naturstein, Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf, Beleuchtung über Bewegungsmelder gesteuert
Tiefgarage	beschichteter Betonboden, elektrisch betriebenes Rolltor

Wohnung

Böden	k.A.
Decke	k.A.
Wände	k.A.
Türen	k.A.
Fenster	laut Baubeschreibung: Kunststofffenster mit Isolierverglasungen
Rollläden	laut Baubeschreibung: handbetriebene Kunststoffrollläden
Beheizung	laut Baubeschreibung: Fußbodenheizung
Küche	k.A.
Sanitär	Laut Grundrissplan und Baubeschreibung: Dusche, WC, Handwaschbecken, Boden- und Wandfliesen
Balkon	Stahlbrüstung

Haustechnik

Heizung	ohne, Energiebereitstellung durch Versorger über Blockheizkraftwerk, gasbetrieben
Warmwasser	über Zentralheizung
Elektro	entsprechend den Erfordernissen angenommen, Klingel- und Videogegensprechanlage
Aufzug	Personenaufzug Baujahr 2018 vom 2. UG bis 6. OG, Tragkraft 1.125 kg, Kabine mit Edelstahlverkleidung
Doppelparker	mechanisches Autoparksystem mit geneigten Plattformen, Traglast 2 t je Stellplatz, reduzierte Höhe

Sonstiges

Freiflächen	Wege und Zufahrt mit Betonsteine gepflastert, Rampe zur Tiefgarage betoniert, ansonsten Begrünung
Keller	Abstellflächen Abtrennung aus Leichtmetall

3.3 Baulicher Zustand

Das Gebäude befindet sich in einem neuwertigen und gepflegten Zustand. Im Bereich der Außenanlagen waren partiell Senkungen des Bodenbelags erkennbar, auf dem Vordach steht Wasser auf.

Gemäß telefonischer Auskunft des Hausverwalters nach WEG gab es in einer Wohnung einen Wasserschaden an der Fußbodenheizung. Es wird vermutet, dass beim Bau falscher Stahl verwendet wurde. Ein Beweissicherungsverfahren sei anhängig. In den 4 Souterrainwohnungen sei der Einbau von Hebeanlagen erforderlich.

Die Gewährleistungsfristen dürfen noch (knapp) bestehen.

Der Zugang zur Wohnung wurde nicht gewährt. Auf Basis des äußeren und in den Allgemeinbereichen neuwertigen und gepflegten Zustands wird als Prämisse im Inneren der Wohnung ein ebenso neuwertiger und gepflegter Zustand angenommen.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt. Es erfolgte keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung. Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Ebenso erfolgten keine Prüfungen betreffend den Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und möglicherweise daraus resultierenden Nachrüstungsspflichten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe konnten daher nicht getroffen werden. Es wird unterstellt, dass keine (schadstoffbelasteten) Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

3.4 Nachhaltigkeit

Der Energieausweis lag nicht vor, der Energiebedarf ist nicht bekannt.

3.5 Baujahr und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Baujahr (Erstbezug laut Auskunft des Verwalters nach WEG am 15.08.2018)	2018
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	75 Jahre

Entsprechend dem Gebäudealter und Gebäudezustand wird auf Basis der zugrunde gelegten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die Bemessung des Kapitalisierungszeitraumes eine durchschnittliche Restnutzungsdauer angesetzt.

3.6 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Berechnung Schmitz Architekten Frankfurt GmbH vom 25.04.2014 aus der Bauakte entnommen. Die Wohnfläche wurde anhand der Grundrisspläne und auf Basis der WoFIV grob überschlägig auf Plausibilität geprüft. Die genannte Wohnfläche erscheint plausibel, sie wird (gerundet) angesetzt. Der Balkon ist hierbei marktüblich mit 50% enthalten.

Plausibilitätsprüfung

Zimmer (lt. Plan Wohnen/Essen/Kochen)	ca.	21,79 m ²
Zimmer (lt. Plan Schlafen)	ca.	12,98 m ²
Bad/WC	ca.	5,34 m ²
Diele	ca.	7,13 m ²
Zwischensumme	ca.	47,24 m ²
Balkon zu 50 %	ca.	5,46 m ²
Summe	ca.	52,70 m ²
Wohnfläche (gerundet)	ca.	53,00 m²

Seitens des Auftraggebers lag kein Auftrag zur Ermittlung der Flächen vor. Die aus den Unterlagen übernommenen Eckdaten werden daher im Folgenden als richtig vorausgesetzt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.7 SWOT-Analyse

Strengths (Stärken)	Gepflegtes Erscheinungsbild der Liegenschaft. Neuwertiger Zustand des Gebäudes Wohnung im 2. Obergeschoss mit nach Süden ausgerichtetem Balkon.
Weaknesses (Schwächen)	Badezimmer innenliegend ohne Tageslicht. PKW-Stellplatz in einer Doppelparkeranlage ist wenig beliebt.
Opportunities (Chancen)	Die Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit sind gut gegeben. Entsprechend der Objektart ist die Wohnung zur Eigennutzung oder auch zur Kapitalanlage geeignet.
Threats (Risiken)	Beeinträchtigungen durch die Bahntrasse / den Straßenverkehr können nicht ausgeschlossen werden. Sonst keine besonderen, das allgemeine Maß übersteigenden Risiken erkennbar.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss per 01.01.2022 ermittelte Bodenrichtwert beträgt für die erschlossenen und definitionsgemäß unbebauten Grundstücke am Standort 1.800 €/m² Grundstücksfläche. Der Richtwert ist für Wohnbauflächen - Mehrfamilienhäuser bei GFZ 1,2 ausgewiesen. Die Richtwertzone erstreckt sich etwa vom Buchrainplatz die Offenbacher Landstraße entlang bis zur Bundesautobahn A 661.

Zunächst wird der Bodenwert für die Gesamtliegenschaft ermittelt und im Anschluss anhand des Miteigentumsanteils auf die zu bewertende Wohnung übertragen. Hierfür wurde die oberirdische Bruttogrundfläche der Berechnung des Architekturbüros Schmitz GmbH mit 3.282 m² entnommen, woraus sich eine Grundstücksausnutzung (3.282 m² BGF / 1.594 m² Grundstücksfläche) von GFZ 2,1 ergibt.

Der vom Gutachterausschuss bei GFZ 1,2 ausgewiesene Bodenrichtwert wird anhand den Umrechnungskoeffizienten auf die hier vorhandene bauliche Ausnutzung von GFZ 2,1 normiert:

$$1.800 \text{ €/m}^2 \times 1,606 / 1,111 = \text{rund } 2.600 \text{ €/m}^2 \text{ Grundstücksfläche}$$

Für das Gesamtgrundstück von 1.594 m² ergibt sich so der Bodenwert mit etwa 4.150.000 €. Auf den zu bewertenden 17,84 / 1.000 Miteigentumsanteil heruntergebrochen entspricht dies rund 74.000 € bzw. zurückgerechnet 1.400 €/m² Wohnfläche.

Im Hinblick auf die Lage, die aktuelle Marktsituation und das erzielbare Mietniveau (siehe Ziffer 4.2) wird der Ansatz gerundet übernommen.

Bodenwertanteil	53 m ² Wohnfläche x 1.400 €/m ²	74.200 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>800 €</u>
Bodenwert		75.000 €

Plausibilitätskontrolle

Der Bodenwert entspricht marktadäquat einem Anteil von rd. **25,00%** am Ertragswert (Ziffer 4.2).

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Kontaminierungen ist nicht Bestandteil des Auftrags. Sie fällt auch nicht in das Sachgebiet des Unterzeichnenden.

Es wurden bei der Bemessung des Bodenwertes normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen; diesbezügliche Bodengutachten lagen nicht vor.

Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungsbeiträge liegen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.2 Ertragswert

Vermietungssituation

Die Vermietungssituation ist nicht bekannt.

Marktmiete

In Oberrad sind Wohnungen ab etwa monatlich 10 €/m² Wohnfläche erhältlich. Moderne Einheiten erzielen Mieten um 15 €/m² Wohnfläche. Für Neubauten, für Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung und in den neueren Liegenschaften werden auch darüber liegende Mieten vereinbart.

Die IHK weist in ihrem Wohnungsmarktbericht 2022 / 2023 für Oberrad die durchschnittlichen Wohnungsmieten zwischen 9 €/m² und 15 €/m² Wohnfläche, bei einem Schwerpunkt um 11 €/m² aus.

Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Frankfurt 2022 geht unter Beachtung von Zu- und Abschlägen für die Wohnung von gut 11 €/m² Wohnfläche aus. Der Mietspiegel basiert auf in den letzten 6 Jahren vor Erstellung neu abgeschlossenen oder veränderten Mieten und gibt eher einen Durchschnittswert im Bestand an.

Recherchen ergaben aktuell Angebotsmieten für vergleichbare Wohnungen zwischen 11 €/m² und 25 €/m² Wohnfläche.

PKW-Stellplätze erzielen in Oberrad Mieten zwischen monatlich 30 €/Stück und 120 €/Stück, in Abhängigkeit ihrer Art und Beschaffenheit. In modernen Tiefgaragen beginnt die Spanne bei 70 €/Stück.

Mietansatz

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist ein nicht vermieteter Zustand anzunehmen. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Marktmiete.

Im Hinblick auf die Lage, die Wohnungsgröße, die angenommene Beschaffenheit und Ausstattung werden monatlich 15 €/m² Wohnfläche angesetzt. Der PKW-Stellplatz wird aufgrund der Doppelparkersituation mit 80 € bewertet. Die Marktmiete ergibt sich daraus mit monatlich 875 € bzw. jährlich 10.500 €.

Bewirtschaftungskosten

Die kalkulatorischen Verwaltungskosten werden für die Eigentumswohnung mit 330 € jährlich bemessen. Für den PKW-Stellplatz kommen 35 € hinzu. Bei den Betriebskosten wird von einer Vollumlage auf den Mieter / Nutzer in Anlehnung an die Betriebskostenverordnung BetrKV ausgegangen.

Das Mietausfallwagnis für temporäre Leerstände und Ertragsminderungen durch Rechtsverfolgungen wird im Hinblick auf die Lage und die Objektart mit 2% eingeschätzt. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten für die Erneuerung einzelner Bauteile und die Unterhaltung infolge Abnutzung und Alterung werden entsprechend dem Gebäudealter und der Ausstattung mit 12 €/m² Wohnfläche und 85 €/PKW-Stellplatz bemessen.

Investmentmarkt / Liegenschaftszinssatz

Im Zuge der um das 4-fache gestiegenen Finanzierungszinsen ist in 2022 der Umsatz am Investmentmarkt deutlich eingebrochen. Der Markt befindet sich seit Mitte 2022 in einer Orientierungsphase, die noch anhält. Insbesondere Liegenschaften in den sehr einfachen bis mittleren Wohnlagen sind von Nachfragerückgängen betroffen. Hintergrund ist, dass in diesen Lagen meist ein höherer Finanzierungsbedarf besteht als in den hochpreisigen Lagen, wo Käufer regelmäßig mehr Eigenkapital einbringen.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main wurde in 2022 ein Umsatz von 5,1 Mrd. € (-32% zum Vorjahr) erreicht, wovon etwa 1,6 Mrd. € auf den Verkauf von 3.194 Eigentumswohnungen entfielen.

Für Eigentumswohnungen in mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen des Stadtgebiets, ohne zentrale Lagen, der Baualtersklasse ab 1991, ohne Neubau, wurde im Immobilienmarktbericht 2023 (Daten aus 2022) aus 173 Fällen der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in einer Bandbreite von -0,3% bis 1,5% bei einem Mittelwert von 0,6% angegeben. Ausgewertet wurden dabei 70 Fälle, lediglich im 2. Halbjahr 2022. Im 1. Halbjahr lag die Spanne zwischen -0,5% und 1,2% bei einem Mittelwert von 0,3%. Die Zinssätze wurden jeweils auf Basis der Bodenricht-

werte 2022 sowie der Miete nach Mietspiegel +1 €/m² und bei 70 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer ermittelt, ohne Sondertypen wie Dachgeschoss- und Maisonettewohnungen. Die Vergleichbarkeit ist damit nur bedingt gegeben.

Für 2022 hat der Gutachterausschuss den Kapitalwert bei Eigentumswohnungen in der zutreffenden Baualterklasse mit durchschnittlich 7.290 €/m² Wohnfläche festgestellt, über das gesamte Stadtgebiet hinweg, nach 7.050 €/m² im Vorjahr. Nach Grundbuchbezirken gesehen sind in Oberrad bei Eigentumswohnungen ab Baujahr 1991 ohne Neubauten bei 4 Fällen 4.520 €/m² analysiert worden, alle im 1. Halbjahr 2022. Für das 2. Halbjahr 2022 lagen für eine Auswertung nicht ausreichend Daten vor. Auch bei Neubauten waren im 1. und 2. Halbjahr jeweils nur ein Kauffall vorhanden, so dass keine Angabe erfolgte.

Zur weiteren Verifizierung des Marktes wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Die Kaufpreise sind in Ziffer 4.3 dargestellt und analysiert.

Auf Basis der genannten Marktdaten und der herangezogenen Vergleichspreise wird der Liegenschaftszinssatz mit 2,75% bemessen. Berücksichtigt sind dabei die Lage, der Objektzustand und insbesondere die angesetzte Miete. In Verbindung mit den weiteren Bewertungsparametern führt der Liegenschaftszinssatz zu einer angemessenen Bruttorendite.

Marktmiete

Wohnfläche	53 m ²	x	15,00 €/m ²	9.540 €
PKW-Stellplatz	1 Stk	x	80,00 €/Stk	960 €

Jahresrohertrag **10.500 €**

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	3,48% aus Marktmiete	365 €
Betriebskosten	0,00% aus Marktmiete	0 €
Mietausfallwagnis	2,00% aus Marktmiete	210 €
Instandhaltung	6,06% aus Marktmiete:	
Wohnfläche	53 m ² x 12,00 €/m ²	636 €
PKW-Stellplatz	1 Stk x 85,00 €/Stk	85 €
Bewirtschaftungskosten	12,34% aus Marktmiete	1.296 €

Jahresreinertrag **9.204 €**

davon entfällt auf die Wertanteile

- des Bodens bei	2,75% Liegenschaftszinssatz	2.063 €
- des Gebäudes	Gebäudeabschreibung enthalten	7.141 €

Wertermittlung

Ertragswert der baulichen Anlagen	bei obigem Liegenschaftszinssatz 75 Jahre Restnutzungsdauer 31,61 Barwertfaktor nach ImmoWertV Gebäudewertanteil x Barwertfaktor	225.727 €
Bodenwert		75.000 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		-727 €
Ertragswert		300.000 €

Plausibilitätskontrolle:

Der Ertragswert entspricht auf Basis der Marktmiete

einem Ertragsfaktor von	28,57 -fachen der Marktmiete
einer Bruttorendite von	3,50% (Marktmiete x 100 / Ertragswert)
einer Nettorendite von	3,26% (Marktmiete - Betriebskosten x 100 / Ertragswert +7,5% Anschaffungsnebenkosten, davon 6,0% Grunderwerbsteuer Hessen)

einem Gebädefaktor von	5.660 €/m² Wohnfläche inkl. PKW-Stellplatz
respektive	5.143 €/m² Wohnfläche exkl. PKW-Stellplatz bei
kalkulatorisch	27.429 € /PKW-Stellplatz
Der Bodenwert beträgt	25,00% Anteil am Ertragswert

4.3. Vergleichswert

Es wurde die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eingesehen. Selektiert wurde nach Kauffällen ab 2022 bis heute, nach Lage (Oberrad), Gebäudetyp (Mehrfamilienhaus), Baujahr (ab 2000), Anzahl der Eigentümer (<40), Anzahl der Etagen (<8) und Wohnfläche (40 m² bis 95 m²). Es ergaben sich lediglich 4 Vergleichspreise. Die Selektion wurde daraufhin angepasst und um vergleichbare Standorte in den Stadtteilen Sachsenhausen-Süd und Niederrad sowie Kauffälle ab 2021 erweitert, jedoch Erstverkäufe ausgenommen.

Die genauen Lagen der Vergleichsfälle sind bekannt und nachfolgend anonymisiert dargestellt, da keine Genehmigung zur Veröffentlichung vorliegt.

Nr.	Datum	Baujahr	Lage	Gebäude- typ	Anzahl Eigent.*	Wohn- fläche	Ausstat- tung	Teilmarkt	Ge- schoss	ver- mietet	Gebäude- faktor	Vergleichswert
1	Jan 21	2020	Sachsenh.S.	Mehrfamilienhaus	4	73 m ²	k.A.	Weiterverk.	1. OG	nein	7.534 €/m ²	550.000 €
2	Mrz 21	2013	Niederrad	Mehrfamilienhaus	17	78 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	6.192 €/m ²	483.000 €
3	Mai 21	2016	Oberrad	Mehrfamilienhaus	42	56 m ²	k.A.	Weiterverk.	3. OG	ja	5.875 €/m ²	329.000 €
4	Jun 21	2016	Oberrad	Mehrfamilienhaus	42	55 m ²	k.A.	Weiterverk.	EG	nein	5.655 €/m ²	311.000 €
5	Aug 21	2011	Sachsenh.S.	Mehrfamilienhaus	10	92 m ²	gehoben	Weiterverk.	1. OG	ja	7.011 €/m ²	645.000 €
6	Sep 21	2004	Oberrad	Mehrfamilienhaus	11	72 m ²	gehoben	Weiterverk.	2. OG	ja	5.139 €/m ²	370.000 €
7	Okt 21	2014	Oberrad	Mehrfamilienhaus	11	93 m ²	k.A.	Weiterverk.	DG	nein	5.935 €/m ²	552.000 €
8	Mrz 22	2010	Sachsenh.S.	Mehrfamilienhaus	7	60 m ²	k.A.	Weiterverk.	2. OG	ja	6.583 €/m ²	395.000 €
9	Dez 22	2008	Sachsenh.S.	Mehrfamilienhaus	14	82 m ²	k.A.	Weiterverk.	2. OG	ja	6.146 €/m ²	504.000 €
10	Mrz 23	2013	Oberrad	Mehrfamilienhaus	7	88 m ²	k.A.	Weiterverk.	1. OG	nein	5.580 €/m ²	491.000 €
Mittelwerte, einfach, ungewichtet						75 m²					6.165 €/m²	463.000 €
Mittelwert, gewichtet											6.182 €/m²	

* Anzahl der Eigentume im Gebäude gemäß Gutachterausschuss, nicht Größe der WEG

Die Vergleichspreise stimmen hinsichtlich Lage, Gebäudetyp, Baujahr und Wohnfläche sehr gut mit der zu bewertenden Wohnung überein. Sie können allesamt herangezogen werden. Die Wohnungen wurden überwiegend mit einem PKW-Stellplatz veräußert. Diese sind vorstehend herausgerechnet. Die Vergleichspreise bewegen sich in einer Bandbreite zwischen gerundet **5.150 €/m²** und **7.550 €/m² Wohnfläche**; der Median beträgt **6.041 €/m² Wohnfläche**. Die Transaktionen wurden weiter analysiert.

Die Preisbildung erfolgte im Segment des Weiterverkaufs. Bei der Hälfte der ausgewerteten Transaktionen wurden die Wohnungen leerstehend veräußert.

Zunächst wurde nur nach dem Stadtteil Oberrad gefiltert. Bei den Kauffällen 3, 4, 6, 7 und 8 wurden im Mittel **5.637 €/m² Wohnfläche** erzielt. Davon wurden sogar zwei Kauffälle im näheren Umfeld getätigt; hier wurden im Mittel von **5.765 €/m² Wohnfläche** erreicht.

Bei den Kauffällen 2 und 4 handelt es sich um Erdgeschosswohnungen, die einen etwas reduzierteren, wenn auch anderen Interessentenkreis haben. Ohne diese beiden wurden im Mittel **6.225 €/m² Wohnfläche** vereinbart.

Bezogen auf die Wohnungsgröße stimmen die Wohnungen der Kauffälle 3, 4 und 8 sehr gut mit der zu bewertenden Einheit überein. Erzielt wurden im Mittel **6.038 €/m² Wohnfläche**.

Auch auf den Zeitpunkt der Transaktionen wurde geachtet. Im letzten halben Jahr wurden nur 2 Verkäufe festgestellt, im Durchschnitt wurden hier **5.863 €/m² Wohnfläche** vereinbart.

Die Immobilienbörse der IHK gibt in ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022/2023 für Eigentumswohnungen im Teilmarkt Oberrad die Gebäudefaktoren mit **2.400 €/m²** bis **5.750 €/m² Wohnfläche** unverändert zu 2021/2022 an, bei einem Schwerpunkt von **3.800 €/m² Wohnfläche**.

Durch die gegebene Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Objektart und Wohnfläche sowie unter Beachtung der in Ziffer 4.2 beschriebenen Situation am Immobilienmarkt kann der Vergleichswert aus den obigen Daten direkt und entsprechen der Marktsituation leicht unter dem Mittelwert abgeleitet werden.

Vergleichswert	53 m² x 5.700 €/m² Wohnfläche	302.100 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>-2.100 €</u>
Vergleichswert Eigentumswohnung		300.000 €

PKW-Stellplatz

Im Frankfurter Stadtgebiet werden PKW-Stellplätze im Zusammenhang mit Wohnraum zu Preisen in einer Bandbreite zwischen 10.000 €/Stück und 50.000 €/Stück gehandelt, in Ausnahmefällen auch darüber. Neben der Lage ist auch die Art des PKW-Stellplatzes entscheidend. Abgeschlossene Tiefgaragenstellplätze oder Einzelgaragen erzielen höhere Werte als offene und frei zugängliche Parkplätze.

Der Gutachterausschuss gibt in seinem Immobilienmarktbericht 2023 für das Stadtgebiet ohne Innenstadt die Vergleichspreise im Durchschnitt mit 25.900 € für einen Tiefgaragenstellplatz und mit 21.200 € für einen Stellplatz in einer Garage an. Analysiert wurden 161 bzw. 33 Fälle.

Am Bewertungsstandort ist das Angebot an öffentlichem Parkraum eingeschränkt. Unter Beachtung der Lage und der Art des Stellplatzes (abgeschlossene Tiefgarage, gut anfahrbar, jedoch unterer Stellplatz im Duplexparksystem mit eingeschränkter Höhe) werden angesetzt:

Vergleichswert	1 Stk x 20.000 €/Stk	20.000 €
Zu-/Abschlag zur Rundung		<u>0 €</u>
Vergleichswert PKW-Stellplatz		20.000 €
Vergleichswert gesamt		320.000 €

5. Markt-/Verkehrswert

Der Markt-/Verkehrswert von Eigentumswohnungen ist vorrangig aus dem Vergleichswert abzuleiten. Entsprechend Ziffer 4.3 werden daher angesetzt:

320.000 €

Der Ertragswert liegt in der Größenordnung des Vergleichswerts und bestätigt diesen entsprechend.

Zu-/Abschlag zur Rundung

0 €

Der Markt-/Verkehrswert beträgt zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Prämissen

320.000 €

(in Worten: **drei-zwei-null-null-null-null** Euro)

Plausibilitätskontrollen:

Der Markt-/Verkehrswert entspricht einem Gebädefaktor von **6.038 €/m²** Wohnfläche inkl. PKW-Stellplatz

6. Besondere Bemerkungen

Mieter / Pächter

Die Vermietungssituation ist nicht bekannt.

Verwalter nach § 26 WEG

Amadeus Gebäudeverwaltung GmbH, Robert-Bosch-Straße 16, 65549 Limburg

Zubehör

Nicht festgestellt.

Baugenehmigung

Die Bauakte wurde -soweit vorgelegt- auszugsweise eingesehen. Bei der Bewertung wird unterstellt, dass das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag in der angetroffenen und aufgenommenen Art in Größe, Umfang, baulicher Nutzung, Ausstattung und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt wurde bzw. geduldet wird, respektive ohne weitere Kosten die genehmigungsfähig ist.

Protokolle der Eigentümerversammlungen, Hausgeld und Rücklagen

Laut Wirtschaftsplan 2022 beträgt das Hausgeld monatlich 350,27 € zuzüglich 29,73 € als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage. Die Instandhaltungsrücklage per 31.12.2022 ist vom Verwalter nach WEG mit 51.798 € angegeben, auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil entfallen rund 924 €.

Haftung

Die vertraglichen Sorgfaltspflichten des Sachverständigen werden durch den ihm erteilten Einzelauftrag bestimmt. Einschränkungen und Vorbehalte unter denen das Wertgutachten steht, z.B. vorgegebene oder nicht überprüfte Angaben, Beschränkung der Festlegungen auf ein bestimmtes Maß, Prüfungen nur nach einer von mehreren möglichen Methoden und die Voraussetzungen, unter denen es gültig ist, z.B. der tatsächliche Eintritt von Bedingungen, deren Eintritt lediglich als wahrscheinlich gilt, sind im Wertgutachten bezeichnet.

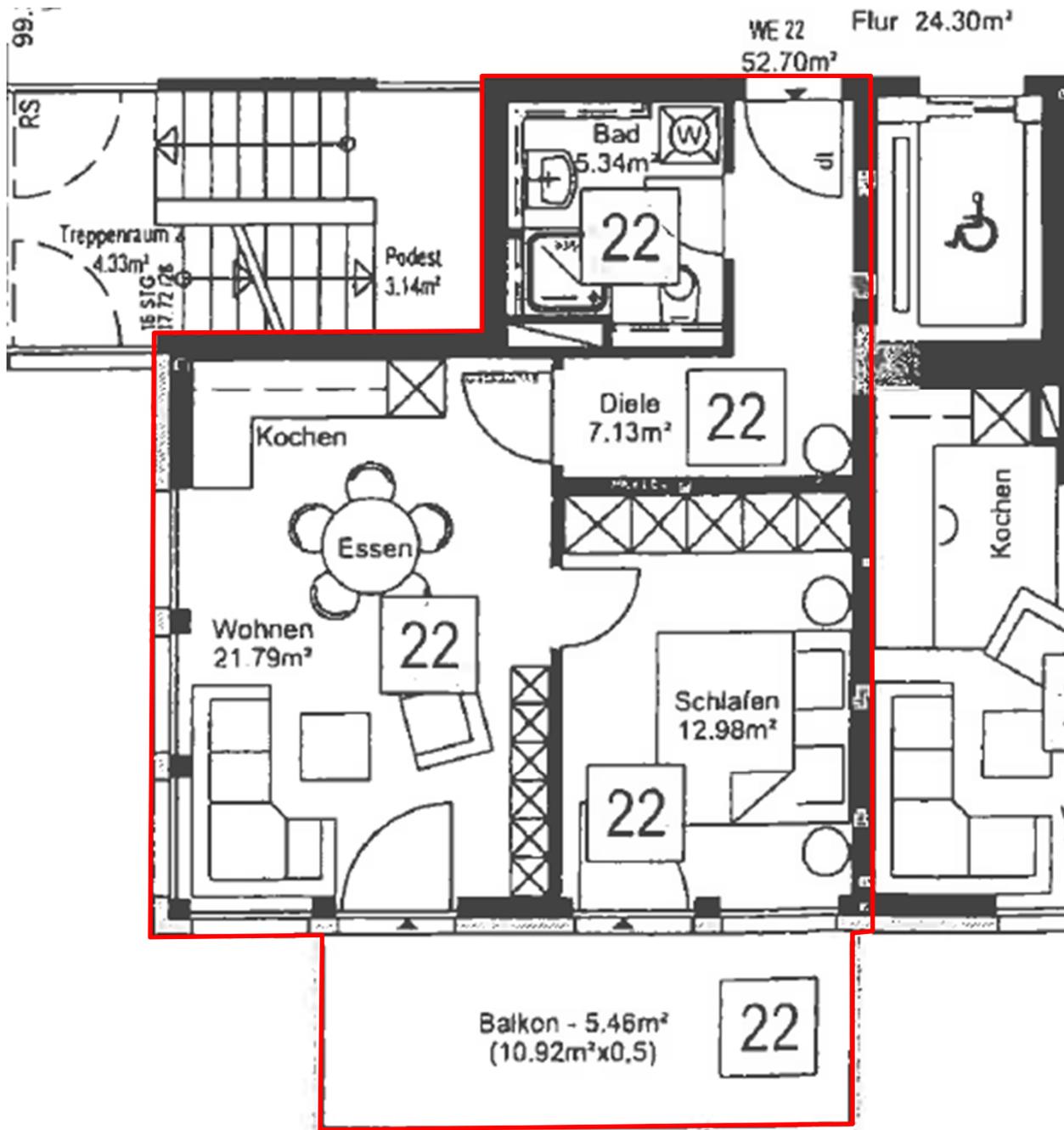
Der Sachverständige haftet insoweit nicht, als er zum Zeitpunkt der Fertigstellung sein Wertgutachten bei gewissenhafter Prüfung und nach Ausschöpfung aller Erkenntnisse der Wissenschaft und Praxis als richtig ansehen durfte. Das Wertgutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Die Haftung des Sachverständigen für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, für Vermögensschäden ist diese auf 3 Jahre beschränkt.

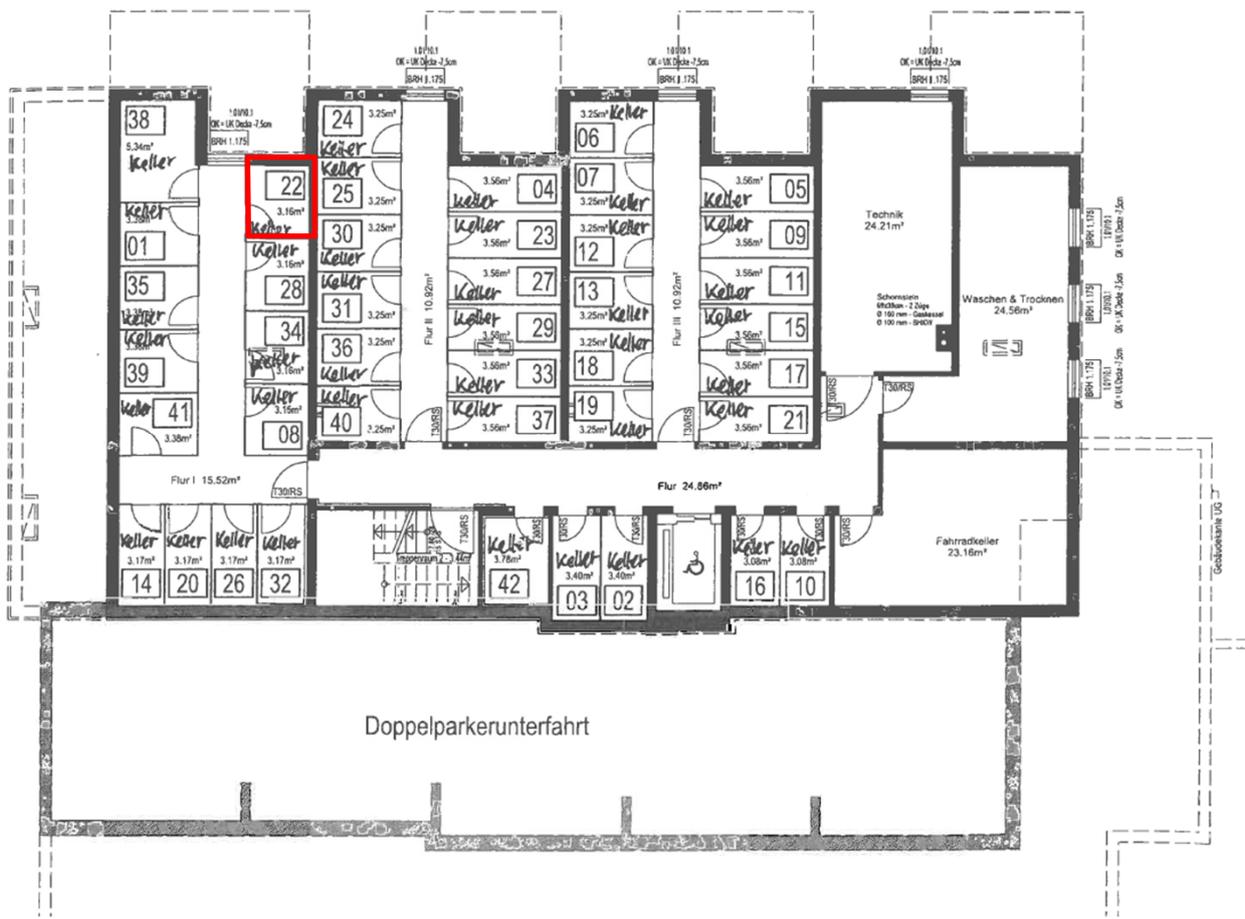
Frankfurt am Main, 18.05.2023



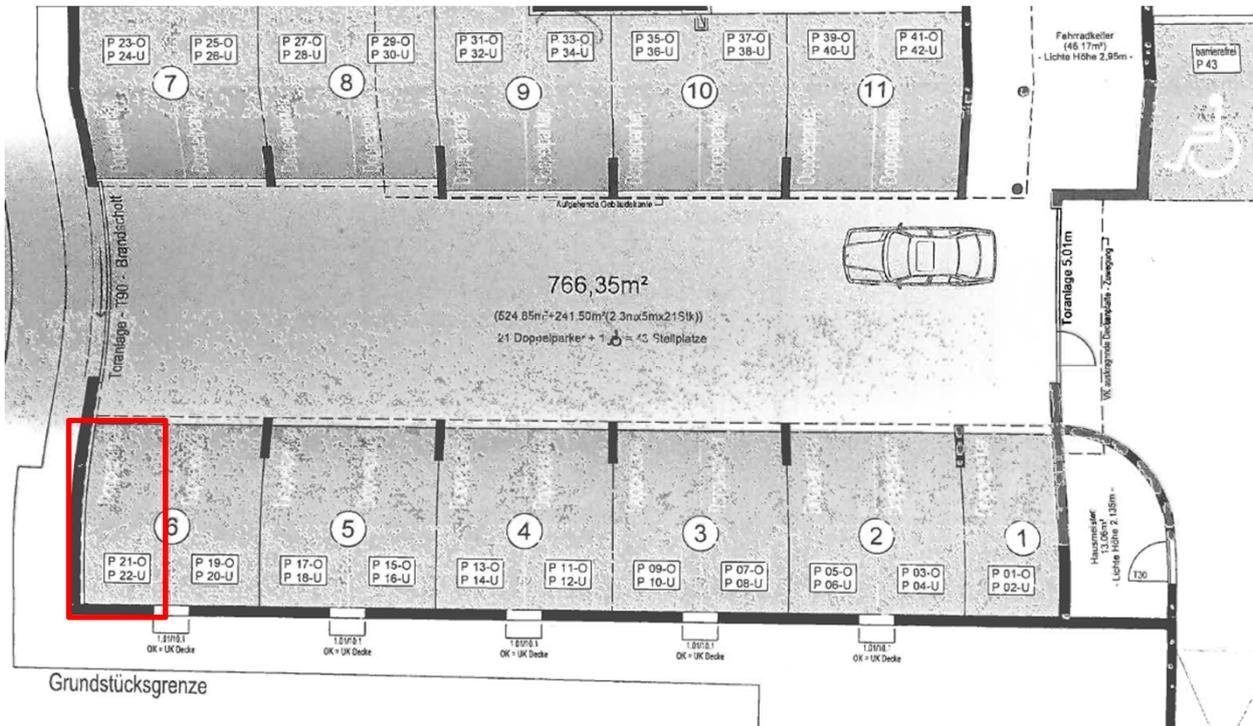
ö.b.u.v. Sachverständiger Heiko Glatz

Grundrisspläne





2. UG Kellerraum 22



1. UG PKW-Stellplatz P 22-U

Fotodokumentation



Offenbacher Landstraße



Offenbacher Landstraße 495



Zufahrt Tiefgarage



Wohnung 22



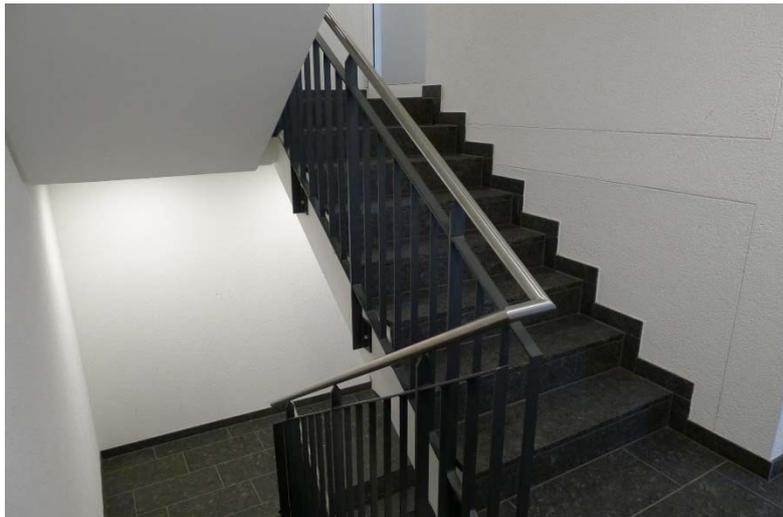
Gebäudezugang



Rückansicht



EG Eingang



Treppenhaus



2. OG Flur, Zugang Wohnung 22



1. UG Allgemein



1. UG 2 Keller 22



2. UG Heizungsraum



1. UG Tiefgarage



1. UG Tiefgarage



1. UG PKW-Stellplatz P 22-U