

CHRISTIAN ANGERSBACH
Dipl.-Ing. Architekt und Dipl.-Ing. Bauwesen
Mitglied der Architektenkammer Hessen

Von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
und Schäden an Gebäuden

61348 Bad Homburg, Heuchelheimer Straße 14
Tel. (06172) 303424 Fax (06172) 935695
Info@Angersbach.online www.Angersbach.online

WERTGUTACHTEN

zur Feststellung des derzeitigen Markt- /Verkehrswertes
für das Objekt: **Eigentumswohnung-Nr. 78
im 1. OG - Mitte**

Straße und Hausnummer: **Ben-Gurion-Ring 70**

Ort: **60437 Frankfurt am Main,
Nieder-Eschbach**



Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main,
842 K 48/24, Zwangsversteigerungssache betr. den im Wohnungsgrundbuch
von Nieder-Eschbach, Bl. 4215 unter lfd. Nr. 1 eingetragenen
Miteigentumsanteil

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 10.02.2025 (Besichtigung)

Qualitätsstichtag: 10.02.2025

Derzeitiger MARKT- /VERKEHRSWERT: € 150.000,-

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

1. Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeine Angaben	1
2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen	2
3. Grundbuchdaten	2 + 3
4. Grundstücksbeschreibung	4
5. Beschreibung der baulichen Anlagen	4-8
6. Wertermittlung	9-16
7. Besondere Bemerkungen	17
<u>Anlagen:</u>	
1. Grund- und wertrelevante Geschoss- flächenzahl	
2. Wohn- und Nutzfläche	
3. Baulastenauskunft	
4. Energieausweis	
5. Straßenkartenausschnitt	
6. Flurkartenausschnitt	
7. Aufteilungspläne / Baupläne	
8. Fotos	

2. Objektbezogene Arbeitsunterlagen:

- Auftragsschreiben vom 16.01.2025 nebst Anlagen (Beschluss, Grundbuchauszug, Flurkartenausschnitt);
- Notizen und Kopien aus den Grundbuchakten;
- Angaben der Mieter;
- Angaben und Unterlagen der WE-Verwaltung;
- Baulastauskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main;
- Notizen, Aufmaß und Fotos des Unterzeichners vom Ortstermin.

3. Grundbuchdaten:

Wohnungseigentümer:

Wohnungsgrundbuch von Nieder-Eschbach (beim Amtsgericht Frankfurt am Main)

Blatt 4215	Gemarkung Nieder-Eschbach	Flur 2
Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe
186/34	- Gebäude- und Freifläche, Ben-Gurion-Ring 64-88 -	26.943 m ²
17.674/10.000.000	- Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den Räumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 78	
Grundstücksgröße, insgesamt =		26.943 m²

Eintragungen in Abt. II:

- Lfd. Nr. 1: Geh-, Fahr- und Versorgungsleitungsrecht für die Stadt Frankfurt am Main, der Wertansatz für das Erlöschen des Rechts in der Zwangsversteigerung beträgt DM 40,-/m² Dienstbarkeitsfläche, gem. Bewilligung vom 12.07.1974, lastend auf dem ehem. Flurstück 186/7;
- lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten als Gesamtberechtigte der Flurstücke 186/13 - 186/22, 186/25 - 186/30, gem. Bewilligung vom 11.11.1980, lastend auf den früheren Flurstücken 186/7/10/11;
- lfd. Nr. 3: Transformatoren- und Kabelrecht für die Stadtwerke Frankfurt am Main, gem. Bewilligungen vom 24.10.1980, 02.09.1983, 18.08.1983, lastend auf dem ehemaligen Flurstück 186/7;
- lfd. Nrn. 4+5: sind gelöscht;
- lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Frankfurt am Main, Abt. 842, 842 K 48/24) vom 23.12.2024.

Anmerkung:

Die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches werden als nicht den Verkehrswert beeinflussend angesehen.

4. Beschreibung des Grundstücks:

4.1 Lage (Ortsangaben, Wohn- und Geschäftslage, Verkehrslage, Entfernungen):

Das Grundstück liegt im nördlichen Stadtgebiet von Frankfurt am Main, im Stadtteil Nieder-Eschbach, nahe der Oskar-Schindler-Straße, in verkehrsgünstiger, einfacher bis mittlerer Wohnlage einer größeren Wohnanlage.

In der Umgebung befinden sich vornehmlich aneinandergebaute Mehrfamilien-Wohnhäuser mit 3 bis 9 Vollgeschossen, sowie Einfamilien-Reihenhäuser zu 2 Vollgeschossen.

Die nächste Omnibushaltestelle ist in ca. 3 Gehminuten zu erreichen und die nächste U-Bahn-Station in 15 Geh- bzw. 5 Fahrminuten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Nieder-Eschbach in ca. 5 bis 10 Gehminuten erreichbar. Fahrtzeit zum nächsten Autobahnanschluss ca. 5 Minuten, in die Innenstadt von Frankfurt am Main ca. 15 Minuten und zum Flughafen ca. 25 Minuten. Kindergarten, Kindertagesstätte und Grundschule in der Nähe, weiterführende Schulen in Nieder-Eschbach vorhanden. Spaziergeh- und Spielmöglichkeiten für Kinder in einer Parkanlage neben dem Grundstück.

Wirtschaftliche Daten von Frankfurt am Main (Internetrecherche):

Einwohnerzahl: ca. 775.000;

Arbeitslosenquote: ca. 6,9 %;

Kaufkraftindex: ca. 110,8 (rd. 11 % über dem Bundesdurchschnitt);

Bevölkerungsentwicklungsprognose bis zum Jahr 2045: + 11,9 %.

4.2 Grundstück (Zuschnitt, Nivellement, Boden, Oberfläche, Straßenausbau, Leitungen, Erschließungskosten):

Ein Lageplan im Maßstab 1:1.500 ist dem Gutachten beigelegt.

Das Reihengrundstück ist vieleckig geschnitten und grenzt im Süden mit ca. 39 m an den Ben-Gurion-Ring, und im Südosten mit ca. 177 m ebenso an den Ben-Gurion-Ring.

Das Grundstück ist im Mittel ca. 240 m lang und ca. 112 m tief. Gebäudeabstand des Hauses Ben-Gurion-Ring 70 zur Straße ca. 67 m.

Vorgartentiefe ca. 30 m. Höhenlage des Grundstücks zur Straße normal.

Das Gelände ist annähernd eben.

Die Straße ist mit beidseitigen Bürgersteigen, Baumreihen und Parkplatzstreifen alleinartig ausgebaut und endgültig fertiggestellt.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

4.3 Bauliche Nutzung (vorh./zul. Bebauung, ggf. Baulasten, ggf. Denkmalschutz, ggf. Stellplatzverpflichtungen):

Nach Angaben des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt am Main liegt das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans – Nr. 250 „Bonames - Niedereschbach“ vom 21.06.1977.

Der B-Plan gibt für das Grundstück folgendes Planungsrecht vor:

WA = Allgem. Wohngebiet;

IX = max. 9 Vollgeschosse;

g = geschlossene Bauweise;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl).

Gemäß schriftlicher Auskunft des Bauaufsichtsamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 22.01.2025 gebe es keine Baulasten für das Grundstück (vgl. Anl. 3).

5. Beschreibung der baulichen Anlagen:

5.1 Übersicht über die vorhandenen Gebäude aus beigelegter Flurkarte:

Gebäude	Grundfläche	Baujahr
	ca.	ca.
Mehrfamilien-Wohnhaus Ben-Gurion-Ring 70	308 m ²	1976

5.2 Einteilung des Gebäudes:

Beidseitig angebautes Mehrfamilien-Wohnhochhaus Ben-Gurion-Ring 70, bestehend aus:

- KG:** Haushaltskeller, Technikräume, Flure, Treppenhaus;
Hier: Keller - Nr. 78;
- EG:** Hauseingang; 1 Wohnung, Aufzugsanlage, Treppenhaus, Abstellräume, Wäschetrockenraum, Fahrradraum;
- 1. OG:** 3 Wohnungen, Aufzugsanlage, Treppenhaus;
Hier: ETW - Nr. 78 zu Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Abstellkammer, Loggia;
- 2. - 8. OG:** je 3 Wohnungen, Aufzugsanlage, Treppenhaus;
darüber Flachdach und Dachaufbauten.

5.3 Bauliche Beschaffenheit:

5.3.1 Konstruktion / Fassade:

- Fundamente:** Stahlbeton, Einzel- und Streifenfundamente;
- Ansichtsflächen:** Sichtbetonflächen, Waschbetonflächen (Treppenhaus), Alufensterbänke;
- Verkleidung:** Alubleche auf den Dachrändern;
- Decke über Keller und übrige Geschossdecken:** Stahlbetondecken mit schwimmendem Estrich;
- Umfassungswände:** Stahlbeton-Sandwichelemente;
- Zwischenwände:** tragende Wände aus Stahlbeton, leichte Trennwände aus Gipsdielen bzw. Gasbetonsteinen;
- Dachstuhl:** Stahlbetondecke, Flachdach, Wärmedämmung;
- Dacheindeckung:** bekieste Flachdachabdichtung, innere Dachentwässerung mit Dacheinläufen.

5.3.2 Innere Ausstattung:

- Treppen:** Innere Kellertreppe aus Stahlbeton mit Farbanstrich und Stabstahl-Brüstungsgeländer;
- Geschoßtreppe:** Stahlbetontreppe mit Farbanstrich, Stabstahl-Brüstungsgeländer;
- Fußböden in Wohnräumen:** Laminatboden, Fliesenboden;
- Fußböden im Keller:** Zementestrich, z. T. mit Farbanstrich;
- Fußböden in Küche und Bad/WC:** Fliesenböden;
- Fenster:** Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Baujahr ca. 2012);

Innentüren:	lackierte Holztüren mit Futter und Bekleidung;
Außentür/Hauseingang:	Stahl-/Glaskonstruktion (Haustür), Stahltür (Kelleraußentür);
Rollläden:	keine Rollläden vorhanden;
Küche:	Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektroherd;
Bad/WC:	eingebaute emaillierte Stahlblech-Badewanne, Waschbecken mit Unterschrank, wandhängendes Tiefspül-WC mit Unter-Putz-Spülkasten;
Wandbekleidung:	Raufasertapeten;
Platten im Bad/WC:	Wände ringsum ca. 2 m hoch gefliest;
Sonstige Anstriche:	Lackierung auf Holzwerk und Metall;
Elektro:	normale Ausstattung, Klingel- und Sprechanlage, elektrischer Türöffner, Außenbeleuchtung am Gebäude, Blitzableiter auf dem Dach;
Heizung:	Fernwärmeheizung mit Übergabestation, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, zentrale Brauchwassererwärmung in Verbindung mit der Fernwärme-Heizung.

5.3.3 Sonstige Einrichtungen:

- Aufzugsanlage (für 8 Personen, 10 Haltestationen, 600 kg bzw. 8 Personen zul. Traglast,
- Baujahr 2009);
- Kelleraußentreppe;
- Vordach am Hauseingang;
- Kellerlichtschächte;
- Dachaufbauten (Treppenhaus, Attika, Aufzugsüberfahrt);
- Loggia mit Stahlbeton-Fertigteilebrüstung.

Belichtung und Belüftung: Gut, innenliegender Nassraum mit Anschluss an den Entlüftungsschacht.

5.3.4 Außenanlagen:

Hausanschlüsse:	Wasser, Kanalanschluss (Trennentwässerung), Fernwärme, Strom/Starkstrom, Telefon, TV-Kabel;
Straßeneinfriedung:	Stahlgitterzaun, Schlagbaum, Pforten;
Grenzeinfriedung:	Maschendrahtzäune, Stahlgitterzäune, teilweise offene Grenzen;
Hofbefestigung:	Betonsteinpflaster;
Zugang:	Betonsteinpflaster;
Sonstiges:	Grünanlage mit großem Kinderspielplatz, Mülltonnenstandplatz.

5.4 Bauzustand (Schäden, Reparatur- und Fertigstellungskosten):

Die Wohnanlage ist ca. 49 Jahre alt und befindet sich in allgemein sanierungsbedürftigem Zustand. Nach Angabe der WE-Verwaltung habe die Instandhaltungsrücklage der WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) zum 31.12.2024 € 1.741.000,- betragen.

Folgende Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum seien derzeit geplant (Stand: 03.03.2025):

- Erneuerung von 2 Fernwärme-Übergabestationen;
- Sanierung der Balkonanlagen, wo erforderlich;
- Sanierung der Treppenhäuser;
- Instandsetzung der Abdichtungen der Keller und Treppenhäuser;
- Erneuerung der Dachabdichtungen der Parkhäuser.

Veranschlagte Sanierungskosten lt. WE-Verwaltung derzeit ca. € 2.750.000,- (d. s. rd. € 5.000,- für die ETW-Nr. 78).

Folgender Reparaturbedarf wurde festgestellt:

Maßnahmen	Geschätzte Kosten bzw. angemessene Rücklagen für mittelfristige Maßnahmen (€)	Geschätzte Werterhöhung (Abschlag „NEU für ALT“) bei Durchführung der Maßnahmen (€)
- Schönheitsreparaturen für einen Neubezug (Maler- und Tapezierarbeiten)	5.000,-	5.000,-
- Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (Fassaden, Balkone, Garagendächer, Fernwärme-Übergabestationen, Keller- und Treppenhäuser)	5.000,-	2.500,-
- sonstige Kleinreparaturen, Wartungs- und Pflegearbeiten für einen Neubezug	1.500,-	1.500,-
Zwischensumme	11.500,-	9.000,-
<u>Zuschlag für:</u> Bauregie, Mietausfall, Reinigungsarbeiten in Verbindung mit der Durchführung der Arbeiten: 10 %	1.150,-	900,-
Instandsetzungsabschlag bzw. Wertverbesserungszuschlag bei Durchführung der Maßnahmen, jeweils geschätzt:	12.650,-	9.900,-
Wertminderung durch Instandhaltungsstau	€ (12.650,- ./ 9.900,-) = € 2.750,-	

Anmerkungen:

- Vorstehend angegebene Instandsetzungskosten wurden überschlägig geschätzt und sind als grober Anhaltswert anzusehen. Genauere Kosten wären erst nach konkreten Mengenermittlungen, weiteren Untersuchungen (wie Bauteilöffnungen), Ausschreibungen, Verhandlungen mit Firmen, Vergabe und Abrechnung zu ermitteln. Zudem hängen die Kosten von der Wahl der Materialien,

- der Art der Durchführung, der gewählten Firmen, dem Geschick der Handwerker u.a. ab, so dass die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger als vorgenannte Kosten ausfallen können.
- Die angegebenen Werterhöhungen stellen eine Verbesserung im Vergleich zu einem normal instandgehaltenen Objekt dar.
 - Die Übereinstimmung der Bauausführung mit den erhaltenen Bauplänen, der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht eingehend überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.
 - Die Standsicherheit wurde nicht überprüft, ebenso nicht die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektrik), auch nicht bewegliche Bauteile (wie Fenster, Türen, Rollläden), sowie der Wärme-, Schall- und Brandschutz nicht.

5.5 Gesamteindruck (Beurteilung d. Gebäude/Grundrisse/Ausstattung/Baustoffe), Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit:

Nach Durchführung der unter Ziff. 5.4 aufgeführten Reparaturen leicht überdurchschnittlicher Gesamtzustand.

Allgemein zweckmäßig geschnittener Grundriss. Das Wohnzimmer ist nach Südosten zum Garten ausgerichtet, ebenso das Schlafzimmer, die Küche und die Loggia. Das Bad/WC ist innenliegend.

Allgemein einfache bis mittlere Gesamtausstattung.

Allgemein gepflegte Wohnung.

Allgemein solide Bauweise (Stahlbeton-Sandwichelemente als Außenwände, Stahlbetondecken, Stahlbetontreppen, Stahlbeton-Flachdach, Stahlbetonkeller).

Wärmedämmende Baustoffe (Isolierglasfenster, schwimmender Estrich, Dämmung in den Fassadenplatten und auf dem Dach).

Energieausweis mit mittleren Verbrauchswerten ist als Anl. 4 beigelegt.

Die Mieter nutzen derzeit den Keller-Nr. 95 anstatt des Kellers-Nr. 78. Die Umstände hierfür sind dem Unterzeichner nicht bekannt. Der Keller-Nr. 78 ist in etwa gleich groß wie der Keller-Nr. 95 (vgl. Anl. 7.2).

Die Vermietbar- und Verkäuflichkeit zu angemessenen Preisen wird als gegeben angesehen.

5.6 Zusammenstellung der Ergebnisse aus Berechnungen der Anlagen 1 und 2:

Wohnflächen (Wohnflächenverordnung)	- ETW-Nr. 78 -	45,80 m ²
GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 Bau NVO/90)		0,2
WGFZ – wertrelevante Geschossflächenzahl (ImmoWertA 2023)		1,6
Anzahl vorhandener Pkw-Stellplätze	- kein Stellplatz vorhanden -	

6. Wertermittlung:

6.1 Wahl der Wertermittlungsverfahren:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung zu 2 Zimmern, deren Verkehrswert sich maßgeblich am Vergleichswert orientiert.

Als weiterer Anhaltswert wird der Ertragswert ermittelt.

6.2 Beschreibung der allgemeinen Marktsituation:

Derzeit werden vergleichbare Wohnungen in Frankfurt am Main zu Preisen zwischen € 2.800,-/m² bis € 3.700,-/m², bezogen auf die Wohnfläche, angeboten, im Mittel um € 3.400,-/m² (ohne Zubehör, wie Pkw-Stellplätze, Einbauküchen).

Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners werden die Angebotspreise im Allgemeinen noch leicht heruntergehandelt.

6.3 Bodenwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main gibt für die Bodenrichtwertzone, in der das Grundstück liegt, einen Bodenrichtwert von € 810,-/m² an, für den unbebauten Zustand, bezogen auf eine WGFZ von 1,0, inkl. Erschließungskosten (Stand: 01.01.2024).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens, einer Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte werden alle 2 Jahre durch Gutachterausschüsse neu ermittelt. Individuelle Eigenschaften des Grundstücks werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Ausgangswert ist der Richtwert, mit = € 810,-/m²

Zuschlag für:

- die Ausnutzung des Grundstücks mit einer WGFZ von 1,6, Zuschlag hierfür, gemäß den Umrechnungskoeffizienten für wertrelevante Geschossflächenzahlen des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main:

€ 810,-/m² x (1,334 / 1,00 - 1) = + € 271,-/m²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert = € 1.081,-/m²

Bebautes Grundstück

26.943 m² netto fertig erschlossen zu € 1.081,-/m² = € 29.125.400,-

17.674/10.000.000 - Miteigentumsanteil am Bodenwert insgesamt, fertig erschlossen, für die ETW-Nr. 78 =

€ 51.500,-

6.4 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer:

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

Modernisierungselemente	Punkte	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	1	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	1	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0	2
Modernisierung der Heizungsanlage	0	2
Wärmedämmung der Außenwände	0	4
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	0	2
Gesamt	5	20

Modernisierungspunkte: **5** (mittlerer Modernisierungsgrad)

Übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): **70 Jahre** (gemäß Sachwertmodell Hessen)

Tatsächliches Baujahr: **ca. 1976**

Tatsächliches Alter: **49 Jahre** (2025 ./ 1976)

Relatives Alter: 49 Jahre (Alter) / 70 Jahre (GND) x 100 = **70 % > 35 %**

Voraussichtliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): $RND = 0,6725 \times \frac{49^2}{70} - 1,4578 \times 49 + 1,0850 \times 70 = \mathbf{28 \text{ Jahre}}$

Fiktives Alter: 70 Jahre (GND) ./ 28 Jahre (RND) = **42 Jahre**

Fiktives Baujahr: 2025 ./ 42 Jahre (fiktives Alter) = **1983**

6.5 Ermittlung des Ertragswertes:

6.5.1 Ermittlung der marktüblich erzielbaren Nettomiete und ggf. der Differenz zu derzeitigen Mieterträgen:

Zur Ertragswertermittlung wird die marktüblich erzielbare Nettomiete ermittelt und der derzeitigen Nettomiete gegenübergestellt.

Die marktübliche Nettomiete wird basierend auf den vom Unterzeichner im Wohnungsmarktbericht 2023/2024 der IHK Frankfurt am Main, im Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt am Main, in der Mietpreissammlung des Unterzeichners und im Internet unter „www.Immobilienscout24.de“ recherchierten Mieten für ähnliche Objekte ermittelt.

Diese betragen zwischen € 10,-/m²/Mon. bis € 13,-/m²/Mon., im Mittel um € 12,-/m²/Mon. für vergleichbare Wohnungen.

Etwaige Mehr- oder Mindereinnahmen aus bestehenden Mietverträgen werden durch entsprechende Zu- und Abschläge am Verkehrswert (Ziff. 6.6) berücksichtigt.

Das Objekt ist von * bewohnt.**

Mieteinheit	Bj. *) ca.	Wohnfläche m ²	derzeitige Nettomiete		marktübliche Nettomiete	
			pro m ²	€	pro m ²	€
ETW-Nr. 78 im 1. OG:	1983	45,80	12,01	550,-	12,01	550,-
Gesamt:		45,80	-	550,-	-	550,-

marktübliche Jahresnettomiete
(im Normalzustand) = € 6.600,-

Anmerkung:

*) Fiktives Baujahr.

6.5.2 Ermittlung der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten:

Die unter Ziffer 6.5.1 angegebene marktübliche Nettomiete beinhaltet kein Entgelt für Betriebskosten (im Sinne der Betriebskostenverordnung), da diese derzeit und im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung, die dem Ertragswertverfahren zugrunde liegt, der/die Mieter als Umlagen trägt/tragen.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für:

Heizung, Warmwasserversorgung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Schornsteinfeger, Aufzug (ohne Reparaturkosten), Gemeinschaftsantenne, Strom für Gemeinschaftsanlagen, Hauswart, Hausreinigung, Gartenpflege, Wasserversorgung und Entwässerung, Gebühren für Kabelfernsehen.

Vorstehende marktübliche Nettomiete und nachstehende Instandhaltungspauschale beinhalten weiter, dass der/die Mieter - ebenso im Rahmen einer ordnungsgem. Bewirtschaftung - vertraglich verpflichtet ist/sind, die Kosten für Schönheitsreparaturen und kleine Instandhaltungen in den Mieträumen zu tragen.

Im nachstehenden werden die Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ ermittelt.

Derzeitiger Verbraucherpreisindex: 120,3 (2020 = 100)

* Verwaltung psch	= €	431,-
* Instandhaltung und Rücklagen 9,8 % aus € 6.600,- (d.s. rd. € 14,08/m ² Wohnfl./Jahr)	= + €	647,-
* sonstige nicht umlegbare Betriebskosten 0,5 % aus € 6.600,-	= + €	33,-
* Mietausfallwagnis 2,0 % aus € 6.600,-	= + €	132,-
Summe der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen Bewirtschaftungskosten pro Jahr	= €	<u>1.243,-</u>

(Das sind 18,8 % der marktüblichen Jahresnettomiete)

6.5.3 Ermittlung des maßgebenden Liegenschaftszinssatzes:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main ist für Eigentumswohnungen in sehr einfachen bis mittleren Lagen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % für das 2. Halbjahr 2023 angegeben.

Hier für die zu bewertende Wohnung wird der maßgebende Liegenschaftszinssatz aufgrund ihrer wertbildenden Merkmale (Art, Lage, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit) wie folgt geschätzt:

Ausgangswert ist der Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, mit = 1,3 %

Marktanpassung für:

./.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz = 1,3 %

6.5.4 Berechnung des Ertragswertes:

marktübliche Jahresnettomiete aus Ziff. 6.5.1	=	€	6.600,-
abzgl. der vom Eigentümer zu tragenden marktüblichen nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten aus Ziff. 6.5.2	= -	€	<u>1.243,-</u>
marktüblicher Jahresreinertrag des bebauten Grundstücks	=	€	5.357,-
abzgl. der Bodenwertverzinsung 51.500,- x 1,3 % Liegenschaftszinssatz	= -	€	<u>670,-</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	€	4.687,-
Der Kapitalisierungsfaktor bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen von 28 Jahren und 1,3 % Liegenschaftszins beträgt: 23,34			
Ertragswert der baulichen Anlagen (Kapitalisierungsfaktor x Reinertragsanteil der baul. Anlagen) 23,34 x € 4.687,-	=	€	109.400,-
zuzüglich Bodenwert aus Ziff. 6.3	= +	€	51.500,-
			<hr/>
Vorläufiger Ertragswert	=	€	160.900,-
 <u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>			
<u>Abschlag für:</u>			
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= -	€	2.750,-
			<hr/>
Ertragswert	=	€	<u>158.150,-</u>

6.6 Vergleichswertverfahren:

6.6.1 Direktes Vergleichswertverfahren:

Nachstehend werden 10 Vergleichspreise der letzten 3 Jahre aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main aufgeführt und die wertbildenden Merkmale der Vergleichsobjekte mittels Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen aus dem GuG-Sachverständigenkalender 2025 auf die zu bewertende Wohnung umgerechnet.

Die allgemeinen Kaufpreissteigerungen seit Erwerb werden mittels der Angaben für den Preistrend von Bestandswohnungen in Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach im Internetportal „www.Immobilienscout24.de“ berücksichtigt.

Datum Kauf	Adresse	Lage	Ge- schoss	vermietet	Wohnfl. (m²)	Bau- jahr	Aus- stattung	Anzahl WE pro Gebäude
03/2022	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	4. OG	nein	58	1976	einfach / mittel	25
06/2022	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	6. OG	nein	77	1976	einfach / mittel	25
04/2023	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	1. OG	nein	71	1976	einfach / mittel	25
05/2023	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	2. OG	nein	46	1976	einfach / mittel	25
06/2024	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	5. OG	nein	46	1976	einfach / mittel	25
07/2024	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	8. OG	nein	58	1976	einfach / mittel	25
09/2024	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	2. OG	nein	46	1976	einfach / mittel	25
09/2024	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	8. OG	nein	77	1976	einfach / mittel	25
09/2024	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	5. OG	nein	71	1976	einfach / mittel	25
10/2024	Ben-Gurion-Ring 64-88	einfach	6. OG	nein	89	1976	einfach / mittel	25

Kaufpreis (€/m²)	UK- Lage	UK- Ge- schoss	UK ver- mietet	UK- Wohnfl.	UK-Bau- jahr	UK-Aus- stattung	UK-An- zahl WE	UK-Preis- veränderung seit Kauf	Vergleichs- preis (€/m²)
3.103,-	-	0,94	-	1,02	-	-	-	0,92	2.737,-
3.351,-	-	0,94	-	1,06	-	-	-	0,91	3.038,-
2.986,-	-	-	-	1,05	-	-	-	0,98	3.073,-
3.218,-	-	0,98	-	-	-	-	-	0,98	3.091,-
3.805,-	-	0,94	-	-	-	-	-	1,01	3.612,-
3.793,-	-	0,94	-	1,02	-	-	-	1,01	3.673,-
1.892,-	-	0,94	-	-	-	-	-	1,01	1.873,-
3.247,-	-	0,94	-	1,06	-	-	-	1,01	3.268,-
3.571,-	-	0,94	-	1,05	-	-	-	1,01	3.560,-
2.955,-	-	0,94	-	1,09	-	-	-	-	3.028,-
Mittelwert									3.095,-

Anmerkung: UK = Umrechnungskoeffizient

<u>Zusammenstellung:</u>	
45,80 m ² Wohnfläche x € 3.095,-/m ²	= € <u>141.750,-</u>
Vorläufiger Vergleichswert	= € 141.750,-
<u>Nachstehend werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG) berücksichtigt:</u>	
<u>Abschlag für:</u>	
- notwendige Reparaturen, Marktabschlag hierfür, gem. Ziff. 5.4, psch	= - € 2.750,-
Vergleichswert	= € <u><u>139.000,-</u></u>

6.7 Verkehrswert:

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung.

Objekte dieser Art werden von Personen zur Eigennutzung, als auch von Kapitalanlegern zur Vermietung erworben.

Nach den Gepflogenheiten am Immobilienmarkt wird der Verkehrswert von Eigentumswohnungen maßgeblich vom Vergleichswert abgeleitet.

Grundlage für die Verkehrswertermittlung ist daher der direkte Vergleichswert aus Ziff. 6.6.1, mit = € 139.000,-

Zuschlag, wegen

- des Ergebnisses aus dem Ertragswertverfahren, weshalb eine weitere Marktanpassung als gerechtfertigt angesehen wird, geschätzte Marktanpassung hierfür:

6,9 % aus € 139.000,- = + € 9.600,-

Summe = € 148.600,-

Aufrundung = + € 1.400,-

Markt- /Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag = € 150.000,-

(in Worten: einhundertfünfzigtausend EURO)

Dies entspricht der 22,7-fachen marktüblichen Jahresnettomiete (€ 6.600,-), und bezogen auf die Wohnfläche von 45,80 m² sind das € 3.275,-/m².

Anmerkung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben im Gutachten übernimmt der Ersteller keine Gewähr.

Eine Verwendung der Daten ist nur zur persönlichen Kenntnisnahme gestattet.

Eine Verwendung des Gutachtens durch Dritte ist nicht gestattet. Änderungen am Gutachten behält sich der Ersteller des Gutachtens ausdrücklich vor!

7. Besondere Bemerkungen:

7.1 Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- ***;
- Herr Dipl.-Ing. Christian Angersbach, unterzeichnender Sachverständiger.

7.2 Literaturverzeichnis:

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Kleiber, Bundesanzeigerverlag, 2017;
- ImmoWertV 2021, Bundesanzeigerverlag, 2021;
- ImmoWertA 2023;
- Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

7.3 Verkehrswertdefinition (§ 194 BauGB):

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.4 Belastungen in Abt. III des Grundbuches:

Etwaige auf dem Grundstück lastende Hypotheken, Grund- und Rentenschulden sind nicht Gegenstand vorstehender Wertermittlung.

7.5 Sonstige Anmerkungen:

- Der Qualitätsstichtag bezieht sich auf den baulichen Zustand, der bei Besichtigung vorlag.
- Untersuchungen hinsichtlich Altlasten sind nicht Gegenstand vorstehender Verkehrswertermittlung. Ein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten besteht nicht. Kosten für das Entfernen etwaiger Altlasten, sonstiger Schadstoffe sind vorstehend nicht enthalten und wären gesondert zu berücksichtigen.
- Bei der Besichtigung der baulichen Anlagen wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt; insofern beruhen die Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.
- **WE-Verwaltung:**
***.
- Die vorstehende Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die „ImmoWertV 2021“ und die „ImmoWertR 2023“.

Bad Homburg,
den 03.03.2025

Der Sachverständige:



**Anlage 1 zum Gutachten Eigentumswohnung-Nr. 78 im 1. OG - Mitte,
Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach**

**1. Ermittlung der GRZ (Grundflächenzahl) und
der WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl):**

$$\begin{array}{l} \text{Grundfläche:} \\ 7 \times 13 \times 21 + 6 \times 14 \times 22 \\ + 35 \times 37 \times 2 \end{array} \quad \begin{array}{l} = \\ = \\ = \end{array} \quad \begin{array}{l} 3.759 \text{ m}^2 \\ \frac{2.590 \text{ m}^2}{6.349 \text{ m}^2} \end{array}$$

$$\text{GRZ} = 6.349 : 26.943 = \underline{0,2}$$

$$\text{WGFZ} = 3.759 \times 9 + 3,5 \times 2.590 : 26.943 = \underline{1,6}$$

**Anlage 2 zum Gutachten Eigentumswohnung-Nr. 78 im 1. OG - Mitte,
Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach**

1. Wohnflächenermittlung:

Nachstehend werden die Wohnflächen anhand des örtlichen Aufmaßes des Unterzeichners vom 10.02.2025 ermittelt.

1.1 Wohnfläche ETW-Nr. 78:

Wohn- u. Esszi.	3,42 x 5,99	=	20,49	m ²
Schlafzimmer	2,25 x 4,12	=	9,27	m ²
Küche	1,93 x 2,23	=	4,30	m ²
Bad/WC	1,51 x 2,22	=	3,35	m ²
	+ 0,30 x 0,71	=	0,21	m ²
Diele	1,69 x 2,30	=	3,89	m ²
	+ 1,00 x 1,20	=	1,20	m ²
Abstellkammer	0,93 x 1,05	=	0,98	m ²
	./. 0,36 x 0,37	= -	0,13	m ²
Loggia	2,08 x 2,15 x ½	=	2,24	m ²
			<hr/>	<hr/>
			45,80	m ²

ETW-Nr. 78 im 1.OG-Mitte, Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach



Bild 001 10.02.2025 11:08:22



Bild 002 10.02.2025 11:05:35

ETW-Nr. 78 im 1.OG-Mitte, Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach



Bild 003 10.02.2025 11:06:01



Bild 004 10.02.2025 11:03:46

ETW-Nr. 78 im 1.OG-Mitte, Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach



Bild 005 10.02.2025 10:57:40



Bild 006 10.02.2025 11:07:27

ETW-Nr. 78 im 1.OG-Mitte, Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach



Bild 007 10.02.2025 10:47:57



Bild 008 10.02.2025 10:48:44

ETW-Nr. 78 im 1.OG-Mitte, Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach



Bild 009 10.02.2025 10:49:06



Bild 010 10.02.2025 10:48:28

ETW-Nr. 78 im 1.OG-Mitte, Ben-Gurion-Ring 70,
60437 Frankfurt am Main, Nieder-Eschbach



Bild 011 10.02.2025 10:49:13



Bild 012 10.02.2025 10:21:23