

GUTACHTEN 24-02-18 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 40 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss, inkl. Sondernutzungsrecht am Pkw-Stellplatz Nr. S 21, der Liegenschaft Glaserstraße 20 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad.



Nordfassade der Glaserstraße 20.

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 49/24**

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



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	6
1.2 Gewährleistung.....	6
1.3 Haftung.....	6
1.4 Salvatorische Klausel.....	7
1.5 Datenschutz.....	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung.....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren.....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug.....	10
2.7 Teilungserklärung	13
2.8 Baulasten.....	15
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie.....	16
2.10 Bodenbeschaffenheit	16
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse.....	16
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	16
2.13 Energieausweis.....	17
2.14 Brandschutz.....	18
2.15 Liegenschaftskennwerte	18
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	19
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	19
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	19
3.3 Ertragswertverfahren	19
3.4 Vergleichswertbetrachtung.....	19
4 WERTERMITTLUNG	20
4.1 Bodenwert.....	20
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)	23
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4.4 Ertragswertverfahren	26
4.5 Vergleichspreise	31
5 MARKTWERTABLEITUNG	35

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	41
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	42
Anlage III	Fotodokumentation	43
Anlage IV	Planunterlagen.....	47
Anlage V	Energieausweis.....	49
Anlage VI	Einzelabrechnung 2022	54
Anlage VII	Eintrag aus dem Baulastenverzeichnis.....	58

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Glaserstraße 20 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad.
Bewertungsgegenstand gemäß Aufteilungsplan	<p><u>Sondereigentum Nr. 40</u> 4-Zimmer Wohnung mit Küche, Flur, Tageslicht-Badezimmer, separatem WC innen liegend, Essdiele sowie einer Loggia zur Südseite im 2. Obergeschoss, zzgl. Kellerabstellraum und Sondernutzungsrecht am Pkw-Außenstellplatz Nr. S 21.</p> <p>- Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt. -</p> <p>Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus den Hausnummern 14 und 20 zusammen, mit insgesamt 43 Wohneinheiten, sowie Außenstellplätzen.</p>
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 nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 2 A): [anonymisiert] zu ½ Lfd. Nr. 2 B): [anonymisiert] zu ½
Mietstatus zum Ortstermin	<p>Die Eigentumswohnung wird gemäß Beschluss des Amtsgerichts seitens der Eigentümer bewohnt. Das Klingelschild der Liegenschaft weist ebenfalls den Namen der Eigentümer auf.</p> <p>Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.</p>
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	395,13 €/ Monat, gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 07.01.2025.
Instandhaltungsrücklage	Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde von der Hausverwaltung nicht mitgeteilt.
Ortstermin	Zeitpunkt des Ortstermins: 10. Januar 2025 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Erich Finder - Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt. -
Wertermittlungsstichtag	10. Januar 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.

Qualitätsstichtag	10. Januar 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße Grundbuch	gemäß Flurstück 21/2: 426 m ² Flurstück 21/6, 21/7, 21/9: 2.402 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 40: 276 / 10.000
Baujahr gemäß Energieausweis	1970
Wohnfläche	Ca. 79,5 m ² , siehe Ziffer 2.15.3 im Gutachten.
PKW-Stellplätze Grundbuchauszug.	gemäß Die Liegenschaft verfügt Außenstellplätze, von denen zwei als Besucherparkplätze ausgeführt sind. Die Wohnung Nr. 40 weist ein Sondernutzungsrecht für Außenstellplatz Nr. S 21 auf.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Augenscheinlich gepflegter, dem Baualter entsprechend einfacher Bautenzustand. Die Außenanlagen sind ebenfalls gepflegt. Die Fassadenverkleidung mit Faserzementplatten sind vermutlich asbesthaltig aufgrund der Baualtersklasse. <u>Sondereigentum</u> Ein Zutritt zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand im Innenbereich ist nicht bekannt. Nach mündlicher Auskunft des Eigentümers/Schuldners sei die Wohnung mit Schimmel und Asbest belastet.
Energetischer Bautenzustand	Der energetische Bautenzustand des Gebäudes entspricht augenscheinlich dem ursprünglichen Baujahr. Die Fassade weist keine energetische Ertüchtigung auf. Die Fenster sind alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Gemäß Energieausweis weist der Energieerzeuger ein Baualter von ca. 31 Jahren auf. Beheizt wird mit Gas gemäß Energieausweis. Der Energieausweis ist dem Gutachten in der Anlage V beigelegt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentums. Eine Innenbegehung vom Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden: Der Marktwert kann ohne Kenntnis der Ausstattung und des Bautenzustandes nur überschlägig ermittelt werden. Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz
MARKTWERT	260.000 bis 290.000 €, ausgewiesen mit 275.000 €

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 Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche.

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau.

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden.

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht.

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung.

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Grundbuchamt: Teilungserklärung und Aufteilungspläne.
- Hausverwaltung: Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.09.2023 und 27.11.2024, Angaben zur Höhe des Hausgeldes, Teilungserklärung, Aufteilungsplan, Energieausweis.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, mittlere Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte, im Stadtteil Oberrad.												
Umliegende Bebauung	Geschosswohnungsbau aus den 70ern und Wohnhochhäuser bis zu 8 Geschossen.												
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Stadtbahn-Haltestelle Flaschenburgstraße</td> <td style="text-align: right;">ca. 400 m</td> </tr> <tr> <td>S-Bahnhaltestelle Offenbach-Kaiserlei:</td> <td style="text-align: right;">ca. 2,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 6,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt HBF:</td> <td style="text-align: right;">ca. 6,5 km</td> </tr> <tr> <td>A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:</td> <td style="text-align: right;">ca. 3 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 18,5 km</td> </tr> </table>	Stadtbahn-Haltestelle Flaschenburgstraße	ca. 400 m	S-Bahnhaltestelle Offenbach-Kaiserlei:	ca. 2,5 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 6,5 km	Frankfurt HBF:	ca. 6,5 km	A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:	ca. 3 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 18,5 km
Stadtbahn-Haltestelle Flaschenburgstraße	ca. 400 m												
S-Bahnhaltestelle Offenbach-Kaiserlei:	ca. 2,5 km												
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 6,5 km												
Frankfurt HBF:	ca. 6,5 km												
A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:	ca. 3 km												
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 18,5 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	<p>Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Die Eigentumswohnung weist ein Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. S 21 nach Teilungserklärung auf. Der Stellplatz weist eine kurze Distanz zum Hauseingang auf.</p>												
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Gas sind vorhanden.												
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Nord- und Südseite belichtet. Die Loggia ist nach Süden gerichtet.												
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.												

Lärmimmissionen

Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen. Zugleich kann je nach Windrichtung Fluglärm vorhanden sein.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 767.434 (30.06.2023)
 Stadtteil Oberrad: 13.774 (30.06.2023)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

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

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Vorhandene Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Wohnungseigentümergeinschaft liegt im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans.

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

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Glaserstraße 20, 60599 Frankfurt am Main
 Lagekoordinaten: R: 480605.1 / H: 5549664.7
 Ortsbez.: 5
 Stadtteil: Oberrad
 Flurstück: Oberrad 507, Flur 44, Flurstücknr. 21/7

Bebauungspläne

[F1046 - rechtsverbindlich](#)

[F1552 - rechtsverbindlich](#)

Weitere Satzungen

[Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich](#)

[Freiraumsatzung - rechtsverbindlich](#)

[Vorgartensatzung - rechtsverbindlich](#)

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Vermutlich Eigennutzung seitens der Eigentümer. Ein Mitverhältnis ist nicht bekannt.

2.6 GRUNDBUCHAUZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Nr. 40

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

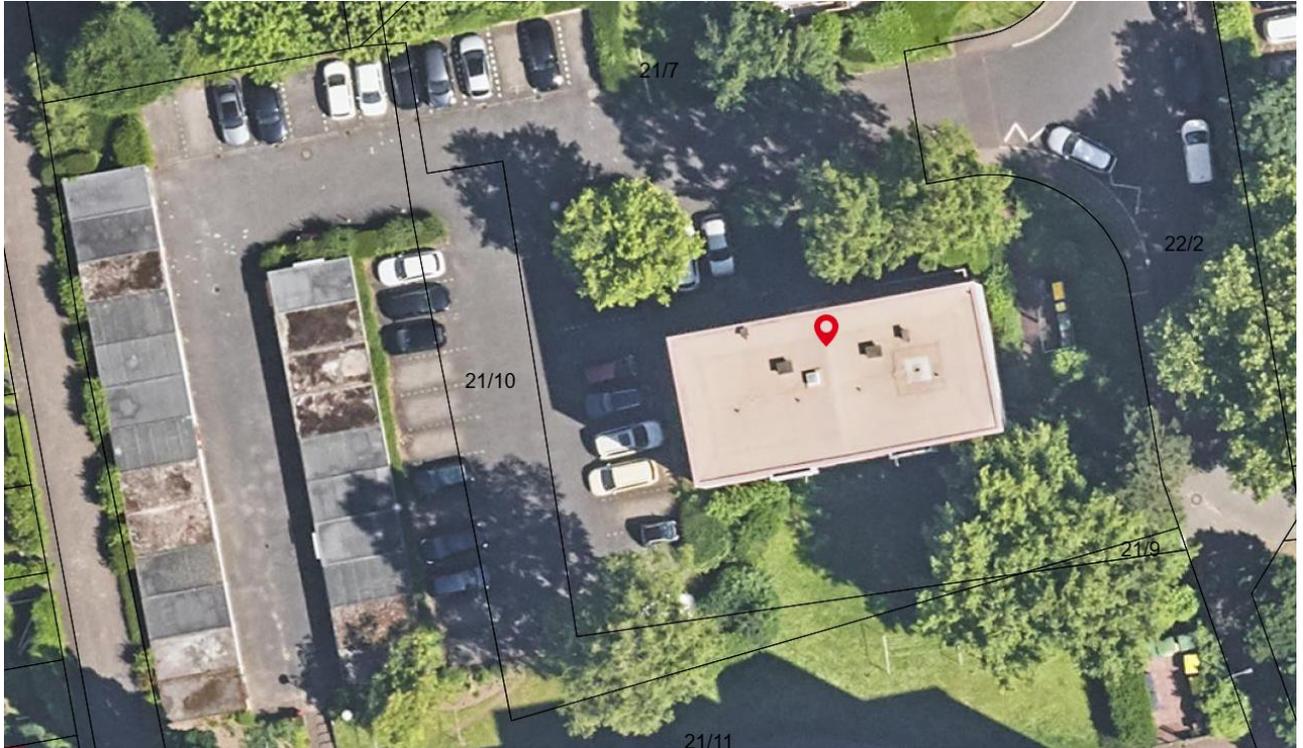
[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

Die Bewilligung der Grunddienstbarkeit wurde nicht eingesehen. Das Geh- und Fahrrecht ist für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 21/10 und 21/11 eingetragen. Es handelt sich mutmaßlich um die Erschließungsbereiche für den westlich angrenzenden Garagenhof. Um die Stellplätze auf dem zu bewertenden Grundstück anzufahren sind vorgenannte Erschließungsflächen ebenfalls notwendig. Ein monetärer Abschlag für die Eigentumswohnung erfolgt nicht.



Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsbesetzungsrecht, befristet)

Die Bewilligung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Deutsche Post AG wurde nicht eingesehen. Dem Unterzeichner des Gutachtens liegt der Kaufvertrag der zu bewertenden Wohnung mit Nr. 688 der Urkundenrolle für 2002 vom 17. Dezember 2022 des Notars [anonymisiert] vor. Hierin sind die aus der Dienstbarkeit begründeten Verpflichtungen unter § 16 erläutert. Gleichzeitig ist aufgeführt, dass diese Verpflichtungen bis zum 19. August 2020 befristet sind. Der Wertermittlungsstichtag liegt im Jahr 2025. Nach den Ausführungen im vorliegenden Kaufvertrag ist die befristete Dienstbarkeit zum Wertermittlungsstichtag 2025 ausgelaufen.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 16.10.2002, Nr. 492/2002

Sondereigentum ETW Nr. 40

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage am 30.01.2025 bei der Bauaufsicht Frankfurt bestehen für das im Grundbuch eingetragenen Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VII.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine polygonale und funktionale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden im Rahmen der Wertermittlung über eine Eigentumswohnung nicht eingeholt.

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:

10. Januar 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Glaserstraße = Ostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungserklärung	Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus den Hausnummern 14 und 20 zusammen, mit insgesamt 43 Wohneinheiten, sowie ca. 33 Außenstellplätzen, davon 2 Besucherparkplätze.
Fassade	Fassade mit vermutlich asbesthaltigen Faserzementplatten verkleidet. Einige Platten weisen Beschädigungen an den Ecken auf. Fenster sind alte Kunststoffenster mit Isolierverglasung.
Dach	Als Flachdach ausgeführt.
Außenanlagen	Gepflegter Zustand. Separater Mülltonnenabstellplatz vorhanden.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Wohnungseingangstür, mit kleinem Vordach und Briefkastenanlage mit integrierter Klingelvorrichtung. <u>Treppenhaus</u> Vertikale Erschließung über zweiläufige Stahlbetontreppe mit elastischem Bodenbelag. Wände verputzt. Die Wohnungseingangstüren sind einfache Holzblattdüren mit Spion. Vor der Wohnungseingangstür des Bewertungsobjektes befindet sich die Elektrounterverteilung. Treppenhaus befindet sich in gepflegtem Zustand.

SONDEREIGENTUM

<p>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 40 nach Aufteilungsplan</p>	<p><u>Allgemein</u> Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 2. OG des Mehrfamilienhauses Glaserstraße 20.</p> <p><u>Wohnungsbeschreibung gemäß Grundrissplan</u> 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Tageslicht Badezimmer, separatem WC innen liegend, Flur, Essdiele und Loggia zur Südseite im 2. Obergeschoss, zzgl. Kellerabstellraum.</p> <p><u>Hinweis</u> Ein Zugang zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden. Die Innenausstattung ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.</p> <p>Vom Außenraum aus ist erkennbar, dass die Loggia des Bewertungsobjektes augenscheinlich mit einer Vielzahl an Sperrgut verstellt ist und notdürftig mit Kunststoffpaneelen als Regenschutz versehen ist.</p>
<p>Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. S21</p>	<p>Der zu bewertende Außenstellplatz ist der zum Hauseingang am nächstgelegenen Stellplatz und kann funktional angefahren werden.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Stellplatz augenscheinlich seit längerer Zeit mit einem abgemeldeten Pkw ohne Kennzeichen parkiert.</p>

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde dem Gutachten beigelegt, siehe Anlage V.

Energetischer Bauzustand

Der energetische Bauzustand des Gebäudes entspricht augenscheinlich dem ursprünglichen Baujahr. Die Fassade weist keine energetische Ertüchtigung auf. Die Fenster sind alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Beheizt wird das Haus mittels Gas, der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 1994 gemäß Energieausweis.

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 und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstückfläche

Flurstück 21/2:	426 m ²
Flurstück 21/6, 21/7, 21/9:	2.402 m ²

Miteigentumsanteile

Sondereigentum Wohnung Nr. 40:	276 / 10.000
--------------------------------	--------------

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand digitaler Lagepläne überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 1,5** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

Die vom Grundbuchamt übermittelten Aufteilungspläne weisen Maßketten auf, aus denen eine Wohnfläche ermittelt werden konnte. Die daraus errechnete Wohnfläche, mit Berücksichtigung der Loggia zu 50% gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV), entspricht ca. 82 m².

Ob sich die ausgewiesenen Flächen auf den baulichen Ist-Zustand oder auf Rohbaumaße beziehen, ist nicht bekannt und konnte abschließend nicht überprüft werden. Ein Putzabschlag von 3% wird berücksichtigt. Die daraus resultierende Wohnfläche beträgt ca. 79,5 m².

Eine Innenbegehung des Sondereigentums konnte nicht erwirkt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit rund 79,5 m² berücksichtigt. Die Loggia ist zu 50 % bei der Wohnfläche angerechnet.

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. 40 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum und Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. S21.

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 vergleichbare Kauffälle vor. 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 Marktwertableitung.

3.3 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.

3.4 VERGLEICHSWERTBETRACHTUNG

Eine Vergleichswertbetrachtung erfolgt anhand von Marktberichten und Kauffällen.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

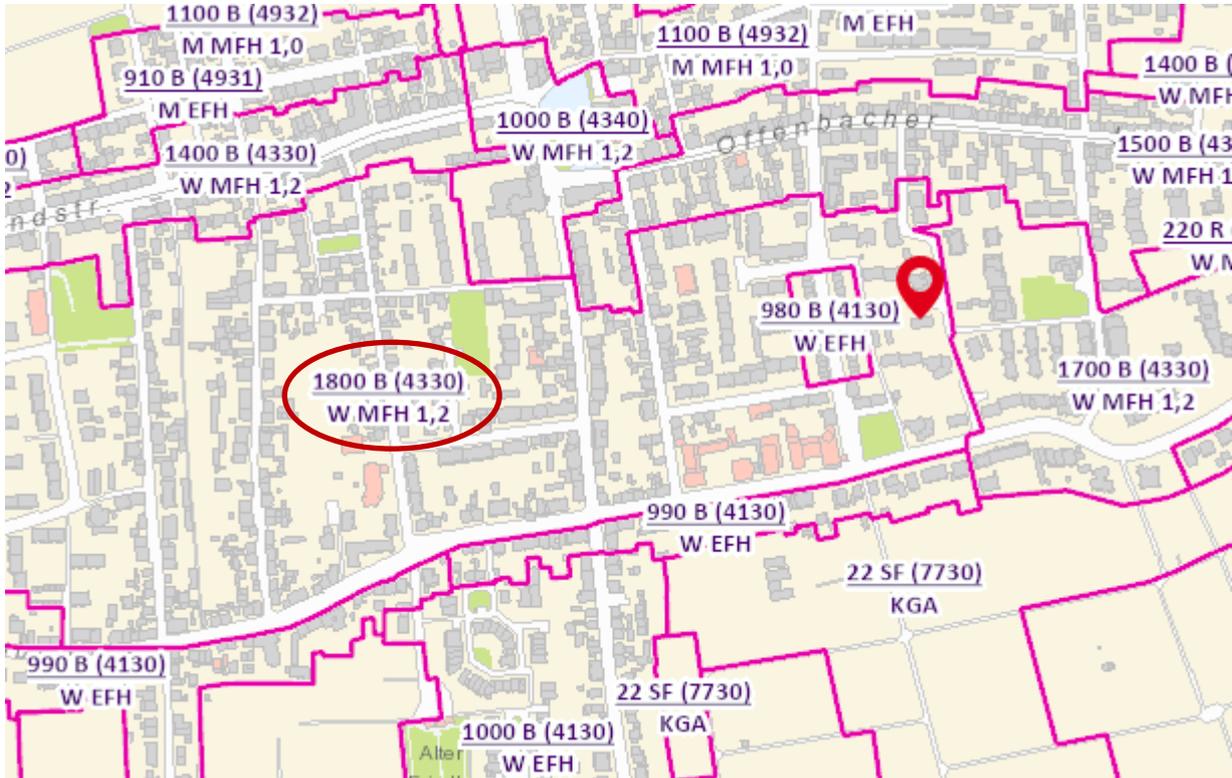
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

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

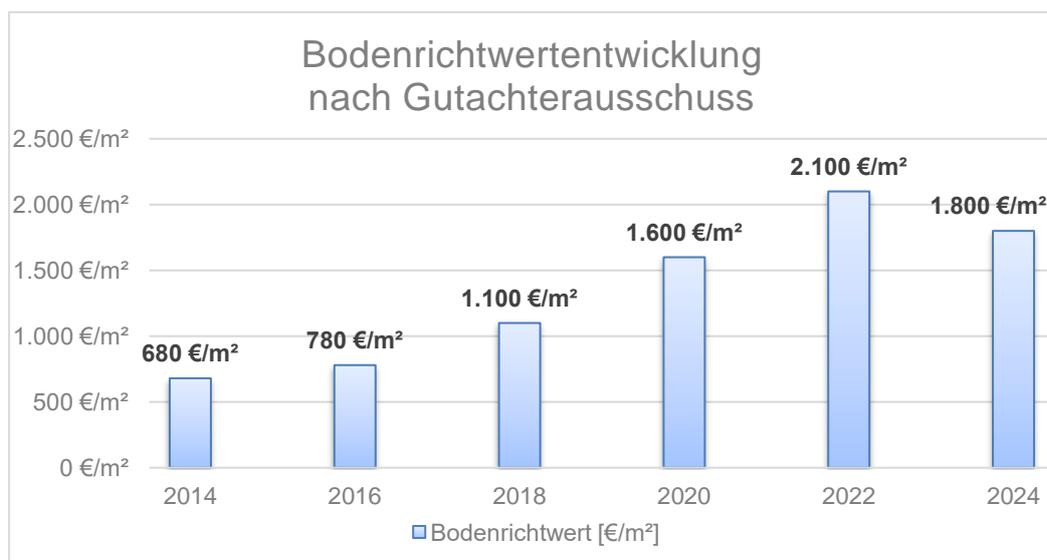
- 1.800 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage bei einer mittleren WGFZ* von 1,2, erschließungsbeitragsfrei.

*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 Preissteigerung im Zeitraum von 2014 bis 2024:
- Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2020 bis 2022:
- Ø jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

- ca. + 10,2% p.a.
- ca. + 14,6 % p.a.
- ca. - 7,4 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2024 vs. Wertermittlungsstichtag 02/2025 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt worden.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 1,2 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 1,5 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

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

Umrechnungskoeffizient nach Immobilienmarktbericht 2024 für:				WGfZ BRW	1,2	=	1,111		
				WGfZ BWO	1,5	=	1,278		
<u>Angepasster Bodenwert</u>									
Bodenrichtwert bei WGFZ	1,2	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert		
1.800 €/m ²		x	1,278 / 1,111	x	1	=	ca.	2.071 €	
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>									
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks		
2.828 m ²		x	2.071 €/m ²			=	ca.	5.855.564 €	
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>									
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.			=	Bodenwertanteil		
276,00 / 10.000		x	5.855.564 €			=	rund	162.000 €	

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

Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Frankfurt am Main

WGfZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	2,085	2,131	2,177	2,222	2,268	2,312	2,357	2,401	2,445
4,	2,488	2,531	2,574	2,617	2,659	2,701	2,743	2,784	2,825	2,866
5,	2,907	2,947	2,987	3,027	3,066	3,105	3,144	3,182	3,221	3,259
6,	3,297	3,334	3,371	3,408	3,445	3,481	3,517	3,553	3,589	3,624
7,	3,659	3,694	3,729	3,763	3,797	3,831	3,865	3,898	3,931	3,964
8,	3,997	4,029	4,062	4,094	4,125	4,157	4,188	4,219	4,250	4,281
9,	4,311	4,341	4,371	4,401	4,431	4,460	4,489	4,518	4,547	4,575

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.2.1 Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand des Sondereigentums

Eine Innenbegehung wurde nicht erwirkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf besteht.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 300 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 150 €/m²-WoFl. bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, überschlägig ca.	Sicherheitsabschlag			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	0 €/m ²	-	300 €/m ²	150 €/m ²
79,50	0 €	-	24.000 €	12.000 €

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekanntem Bautenzustandes im Innenbereich. Je nach Umfang eventuell notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen.

4.2.2 Gemeinschaftseigentum

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.11.2024 gehen keine beschlossenen Sonderumlagen hervor.

Gasdichtigkeitsprüfung im 1. Quartal 2025: max. 3000€ + 5000€ für eventuell anfallende Instandhaltungsmaßnahmen.

Instandsetzung der Heizungsanlage: ca. 55.000€

Spülung des Heizungswassers: ca. 6.000€

Die Finanzierung erfolgt gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung aus der Erhaltungsrücklage.

Hinweis: Es wurde im o.a. Protokoll ebenfalls über eine eventuelle Fassadendämmung diskutiert und dafür überschlägige Kosten von ca. 1.700.000 € ermittelt. Die Verteilung dieser Kosten und deren Finanzierung würden in einem separaten Beschluss entschieden werden.

Die Entscheidung, ob die Fassadendämmung durchgeführt werden soll, wurde jedoch mehrheitlich abgelehnt.

Ein zukünftiger Beschluss zur energetischen Sanierung der Fassaden kann nicht ausgeschlossen werden.

4.2.3 Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz

Ein Pkw-Stellplatz hat werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung. Das Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. S 21 wird mit 20.000 € bei den Wertermittlungen berücksichtigt.

4.2.4 Zusammenfassung

➤ Sicherheitsabschlag überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf:	- 12.000 €
➤ Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz:	<u>+ 20.000 €</u>
	8.000 €

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Baujahr gemäß Energieausweis:	1970
Bewertungsstichtag:	Januar 2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 55 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 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 des unbekanntem Bautenzustandes und von zeitnahen Instandhaltungsmaßnahmen, entnommen aus den Protokollen der Eigentümerversammlung, wird die Restnutzungsdauer mit rund **20 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 im vorliegenden Gutachten. Folgende Wohnflächen werden im Rahmen der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnung Nr. 40

ca. 79,5 m²

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Vermutlich Eigennutzung vom Eigentümer. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2023/24

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Oberrad			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.400	5.750	3.600
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	285.000	625.000	380.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	300.000	775.000	475.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	15,50	11,50
Jahresmietfaktor	16	25	18

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:	8,57 €/m ² (Baualterklasse bis 1977)
Mittlere Wohnlage:	0,00 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	1,00 €/m ²
Σ	9,57 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von **9,57 €/m²** Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

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

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 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 nach 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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Bodenwertanteil:	162.000 €		
Jahresrohertrag:	9.130 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	761 €	9,57 €/m²	79,5 m²
	Σ	761 €	
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	19,4%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	1,30%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20	Jahre	
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
Siehe Ziffer 4.2 ff im Gutachten	8.000 €		
Nettomiete/Monat		761 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	9.130 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	19,4%	-1.770 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		7.360 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,30%	-2.106 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		5.254 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	20		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	17,51		
Gebäudeertragswert		92.000 €	
Bodenwertanteil		162.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		254.000 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		3.195 €	
n-facher-Jahresrohertrag		27,8	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,6%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		254.000 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		8.000 €	
Ertragswert		262.000 €	
	Rundung	262.000 €	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		3.296 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 429 €/Wohneinheit– jeweils p. a.

Hinweis:

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

4.5 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

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

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen, ohne Dachgeschosswohnungen
 Gemarkung: Oberrad
 Bodenrichtwertzone: mittel
 Baujahr: 1945 bis 1980
 Wohnfläche: 60 m² bis 110 m²
 Zeitraum: 2024 bis 2025

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

Lfd. Nr.	Lage ¹	Kaufzeit-punkt	WoFl.	Geschoss-lage ¹	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktange-passter Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.	Lage
1	Georg-Treser-Straße	3/ 2024	85 m ²	EG	unvermietet	1969	332.500 €	332.500 €	3.912 €/m ²	mittel
2	Bleiweißstraße	3/ 2024	80 m ²	2. OG	unvermietet	1970	320.000 €	320.000 €	4.000 €/m ²	mittel
3	Georg-Treser-Straße	4/ 2024	69 m ²	2. OG	unvermietet	1969	205.000 €	205.000 €	2.971 €/m ²	mittel
4	Glaserstraße	4/ 2024	97 m ²	EG	unvermietet	1975	320.000 €	320.000 €	3.299 €/m ²	mittel
5	Wiener Straße	8/ 2024	61 m ²	EG	unvermietet	1972	234.000 €	234.000 €	3.836 €/m ²	mittel
6	Buchrainstraße	8/ 2024	92 m ²	3. OG	unvermietet	1979	227.000 €	227.000 €	2.467 €/m ²	mittel
7	Georg-Treser-Straße	9/ 2024	69 m ²	EG	unvermietet	1967	338.000 €	338.000 €	4.899 €/m ²	mittel
8	Wiener Straße	10/ 2024	60 m ²	EG	unvermietet	1971	202.000 €	202.000 €	3.367 €/m ²	mittel
9	An der Mannsfaust	11/ 2024	65 m ²	2. OG	unvermietet	1963	250.000 €	250.000 €	3.846 €/m ²	mittel
10	De-Neufville-Straße	12/ 2024	70 m ²	4. OG	unvermietet	1971	253.000 €	253.000 €	3.614 €/m ²	mittel
Mittelwert		2024	75 m ²		unvermietet	1971	268.150 €	268.150 €	3.585 €/m ²	mittel
Bereinigt > 4.000 €/m ²		2024	75 m ²			1971	260.389 €	260.389 €	3.451 €/m ²	mittel
Bewertungsobjekt			79,5 m ²	2. OG		1970				mittel
Plausibilitätswert auf Grundlage des Mittelwert der bereinigt um unvermietete Wohneinheiten										
€/m ² -Mietfläche			Wohnfläche Bewertungsobjekt				b.o.G.*	Plausibilitätswert rund		
3.451 €/m ²			79,50 m ²				8.000 €	=	282.000 €	

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

²Marktanpassung, siehe nachfolgende Ziffer 4.5.2.

4.5.2 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

Oberrad			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.400	5.750	3.600
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	285.000	625.000	380.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	300.000	775.000	475.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	15,50	11,50
Jahresmietfaktor	16	25	18

4.5.3 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Oberrad

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Grundbuchbezirke 38 (Oberrad)												
2022	6	3.260	0	-	24	4.220	2	..	5	4.010	2	..
2023	0	-	1	..	27	3.330	8	3.580	7	4.290	4	6.810

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

- 21,1% p.a.

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 60-100 m², Baujahr 1945-1980, Lage: 1km um das Bewertungsobjekt

Recherchezeitpunkt: 2/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Glaserstraße 14	1.OG	63 m ²	1970	225.000 €	3.583 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, gepflegt, Gaszentralheizung Liegt in WEG des Bewertungsobjekts
2	Glaserstraße 14	4.OG	63 m ²	1970	225.000 €	3.583 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, gepflegt, Gaszentralheizung Liegt in WEG des Bewertungsobjekts
3	Wiener Straße 31	7.OG	63 m ²	1974	230.000 €	3.662 €/m ²	2,5-Zimmer Wohnung, gepflegter Zustand, Gaszentralheizung
4	Oberrad	1.OG	75 m ²	1974	355.000 €	4.733 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, gepflegt, 2023 renoviert, Gaszentralheizung
Mittelwert			66 m ²	1972	258.750 €	3.929 €/m ²	
Bewertungsobjekt		2.OG	80 m ²	1970			

Wertung

Angebotspreise liegen in einer Spanne von 3.593 €/m² bis 4.733 €/m², im Schnitt bei 3.929 €/m² Wohnfläche.

Der Angebotspreis von 4.733 €/m² weist einen zeitnah renovierten Bautenzustand auf und ist nicht mit dem Bewertungsobjekt nicht vergleichbar. Die lfd. Nr. 1 bis 3 jedoch weisen zu den Kauffällen und den in den Marktberichten veröffentlichten Daten vergleichbare, plausible Werte auf. Zudem befinden sie die ersten beiden Angebotsobjekte in derselben WEG wie das Bewertungsobjekt, welches auf einen vergleichbaren Zustand des Gemeinschaftseigentums schließen lässt. Angebotspreise liegen derzeit in der Regel über den zu erzielenden Kaufpreisen.

4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion
- Funktionale Grundrissgestalt
- Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz liegt kurz vor der Hauseingangstür.

Schwächen

- Unbekannter Bautenzustand des Sondereigentums
- Baualtersklasse mit Baumaterialien die Schadstoffe aufweisen

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv
- Steigende Mietpreisentwicklung

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Unbekannter Bautenzustand des Sondereigentums
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

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.)

- Sicherheitsabschlag für unbekanntem Bautenzustand im Innenbereich vom Sondereigentum 0 € bis 24.000 €, Mittelwert 12.000 €
- Sondernutzungsrecht Pkw-Außenstellplatz 20.000 €

Ertragswert inkl. b.o.G.

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 262.000 €

rd. 3.296 €/m²-WoFl

Vergleichspreis auf Grundlage von Kaufpreisen inkl. b. o. G.

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 282.000 €

rd. 3.547 €/m²-WoFl

Im vorliegenden Bewertungsfall kann ohne Innenbegehung und ohne Kenntnisstand über die Ausstattung der Wohnung, der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und des unbekanntem Bautenzustandes des Sondereigentums und unter Berücksichtigung des Pkw-Außenstellplatzes wird der Marktwert der zu bewertende Eigentumswohnung mit **rund 260.000 € bis 290.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 275.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt ETW Nr. 40, Glaserstraße 20 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr.40 im 2. Obergeschoss

- eingetragen im Grundbuch Blatt 7359 -

im Februar 2025 mit **- 275.000 € -** in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend 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 51 Seiten inklusive VI-Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 20.02.2025

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen.....	43
Anlage V	Energieausweis.....	47
Anlage VI	Baulastennegativbescheid	52

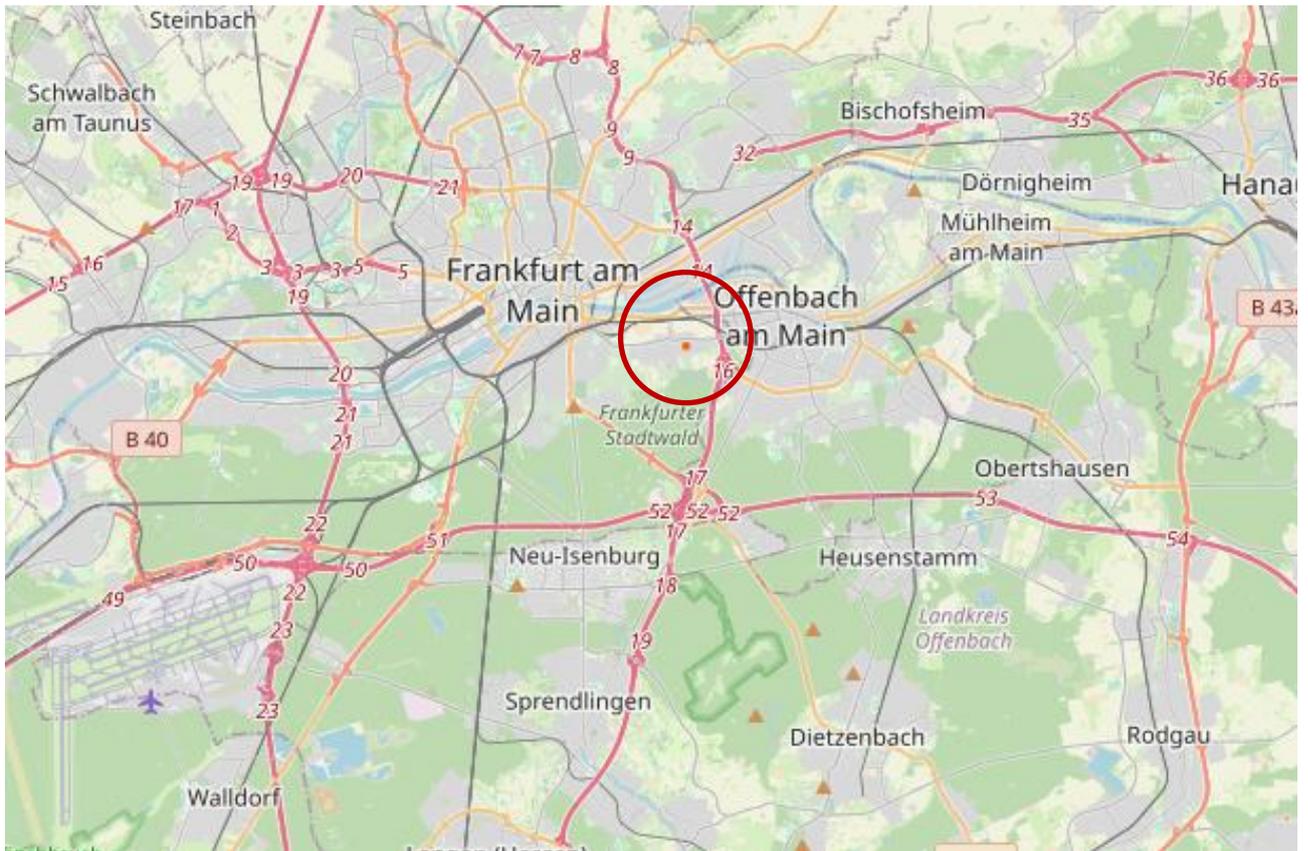
Hinweis:

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

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

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Haus Nr. 20 im 2. Obergeschoss laut Teilungserklärung.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de



Anlage III FOTODOKUMENTATION

Hinweis: Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt, Eigentumswohnung Nr. 40, konnte nicht erwirkt werden.

- 1) Gesamteindruck Glaserstraße 20. Blick auf die Nordfassade und das Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. S21. Die Lage der Eigentumswohnung und des Sondernutzungsrechts sind jeweils markiert.



- 2) Hauszugang mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage.



3) Treppenhaus.



4) Wohnungseingangstür des Bewertungsobjekts. Ein Zugang konnte nicht erwirkt werden.



- 5) Südfassade. Die Loggia des Bewertungsobjektes ist augenscheinlich mit Sperrgut verstellt und mittels Kunststoffpaneelen bedeckt.



- 6) Blick auf die Westfassade



- 7) Ostfassade.

