

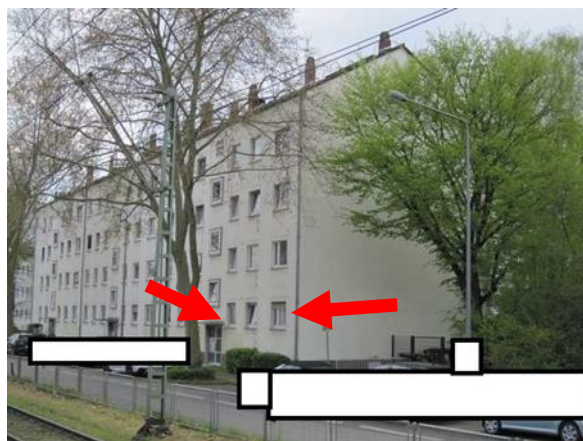
Amtsgericht Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Datum: 26.06.2023
Az.: 842 K 63/18

EXPOSEE **des** **Gutachtens**

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Hausen, Blatt 2210 eingetragenen **314/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60488 Frankfurt am Main, Am Hohen Weg 27, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplans mit Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum BD.**



im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft

Az. des Gerichts: 842 K 63/18

1.1 Allgemeine Angaben

Aktenzeichen: 842 K 63/18

Besonderheiten:

In Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 2210 ist folgende Eintragung vorhanden:

- **Wohnungsbesetzungsrecht**, besteht nach Rücksprache mit dem Berechtigten nicht mehr

Eigentümer: sind dem Amtsgericht bekannt

Objekt:

-Eigentumswohnung (3 ZKB), Wohnfläche ca. 76 m²

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG rechts und dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 27 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum in Dachgeschoss mit der Bezeichnung BD.

-Aufteilung der Wohnung Nr. 27: 3 Zimmer, Flur, Küche, Badezimmer bestehend aus Badewanne, WC, Waschbecken; Balkon

-Baujahr: Mehrfamilienhaus ca. 1961

Grundstück:

Gemarkung Hausen, Flur 7, Flurstücke 43/2 (2.705 m²) und 43/3 (122 m²)

Objektadresse: Am Hohen Weg 27, 60488 Frankfurt am Main

Wertermittlungstichtag: 20.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

baulicher Zustand: im Verkehrswert berücksichtigt

baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Bauauflagen:
sind keine bekannt

Altlasten: sind nicht bekannt

Zubehör: Einbauküche wurde nicht mit bewertet

Vermietung: nein

Verdacht auf Hausschwamm: nein

Gewerbebetrieb: nein

Hausverwaltung: ja

1.2 Bodenwertermittlung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.700,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.04.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.700,00 €/m ²	
WGFZ	1	1,1	× 1,06	E1
Fläche (m ²)		2.827	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 1.802,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.802,00 €/m ²	
Fläche	× 2.827 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 5.094.254,00 € <u>rd. 5.094.000,00</u> €	

1.2.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

WGFZ-Anpassung gemäß Vorgaben des zuständigen Gutachterausschusses.

1.2.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 314/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	5.094.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	5.094.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 314/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	159.951,59 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=159.951,59 € <u>rd. 160.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.04.2023 **160.000,00 €**.

1.3 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Wohnfläche ca. (m²)	Anzahl Stck.	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd Nr	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung Nr. 27, EG rechts	76,00			760,00	9.120,00
Summe			76,00			760,00	9.120,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.120,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (18,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.641,60 €
jährlicher Reinertrag	= 7.478,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,60 % von 160.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 960,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.518,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 0,60 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 27,380
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 178.473,79 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 160.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 338.473,79 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 338.473,79 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	318.473,79 €
	rd.	318.000,00 €

1.4 Vergleichswertverfahren

Ermittlung des Vergleichswertes anhand des Gebädefaktors		
Wohnfläche		76,00 m ²
Gebädefaktor	x	4.184,00 €/m ²
Vergleichswert aufgrund des Gebädefaktors		rd. 318.000,00 €

Das Gebädefaktorenmodell dient lediglich der Plausibilisierung und wurde anhand der ermittelten Daten abgeleitet.

Der ermittelte Vergleichswert von 4.184,00 €/m² entspricht der Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses.

1.5 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 (anteilig an Flurstück 43/2 und 43/3)

318.000,00 € (311.100,00 € + 6.900,00 €)

1.6 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 anteilig an Flurstück 43/3

Flurstück 43/3 mit **122 m²** (unbebaut) X **1.802 €/m²** X **ME 314/10.000**

= 6.903,10 € = rd. **6.900 € = Anteil an Flurstück 43/3**

1.7 Verkehrswert Wohnung Nr. 27 anteilig an Flurstück 43/2

Verkehrswert Wohnung (Flurstück 43/2 und 43/3) 318.000 €

– Verkehrswert anteilig an Flurstück 43/3 -6.900 €

= Verkehrswert Wohnung 27 anteilig an Flurstück 43/2 = 311.100 €

Frankfurt am Main, den 26.06.2023

Andreas Ruof

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 3

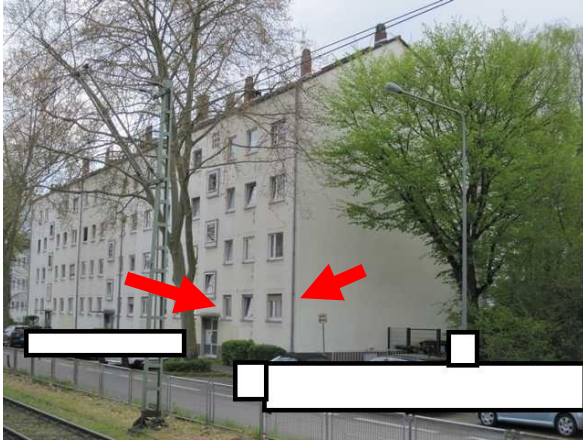


Bild 1 Gebäudeaußenansicht mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung



Bild 2 Gebäudeaußenansicht mit Kennzeichnung der zu bewertenden Wohnung