

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Offenbacher Landstraße 495, D-60599 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 2/23	
Projektnummer / Stichtag	24010_OFF395	30.04.2024
Verkehrswert	<u>470.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. 40 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	30.04.2024 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	60599 Frankfurt am Main Offenbacher Landstraße 495
Bewertungsgegenstand	33,63/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichneten, im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum; Sondernutzungsrecht an der Terrassen- und Gartenfläche „SNR5“ Sondernutzungsrecht an dem Mehrfachparker in der Tiefgarage „P 05-O“
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung) PKW-Stellplatz (Tiefgarage)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Flur 4, Flurstück 153/4, Gebäude- und Freifläche; 1.594 m ²
Baulasten	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	2018
Modernisierungs-Grad des Sondereigentums	Nicht bzw. nicht wesentlich modernisiert
Endenergiebedarfs-Kennwert	50 kWh / (m ² *a) laut Energieausweis
Hausgeld	600,00 € p. M.
Wohnfläche	Ca. 93,00 m ² (laut Grundakte)
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Bewertungs- gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,2	35,6	440.820,00 €	33.000,00 €	474.000,00 €	-4.000,00 €	470.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	10
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	12
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	12
2	Grund- und Bodenbeschreibung	13
2.1	Lage	13
2.1.1	Großräumige Lage	13
2.1.2	Kleinräumige Lage	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung	14
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	15
2.5	Zivilrechtliche Situation	15
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.6.2	Bauplanungsrecht	16
2.6.3	Bauordnungsrecht	17
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	18
3.2	Geschossfläche und Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Gebäude	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Grundrissgestaltung	21
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.3.5	Fenster und Türen	22
3.3.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	22
3.3.8	Energetische Eigenschaften	23
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	24
3.4	Außenanlagen	25
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	25
3.5.1	Beschreibung des Sondernutzungsrechts Terrassen- und Gartenfläche „SNR 5“	25
3.5.2	Beschreibung des Sondernutzungsrechts an dem Mehrfachparker in der Tiefgarage „P 05-O“	26
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	27
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 5	28
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	28
3.7.2	Wohnfläche	28
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	29
3.7.4	Fenster und Türen	30
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	31
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	31
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	31
4	Marktsituation	33
5	Ermittlung des Verkehrswerts	35
5.1	Grundstücksdaten	35
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	35
5.3	Vergleichswertermittlung	36
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	36



5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	36
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	38
5.3.4	Vergleichswert	42
5.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	44
5.5	Verkehrswert	45
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	46
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	48
7	Anlagen	49
7.1	Bauzeichnungen	49
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	49
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
7.1.3	Lageplan	51
7.1.4	Grundriss 2. Untergeschoss	52
7.1.5	Grundriss 1. Untergeschoss	53
7.1.6	Grundriss Erdgeschoss	54
7.1.7	Teilgrundriss Erdgeschoss / gegenständliche Einheit / Aufteilungsplan	55
7.1.8	Teilgrundriss Erdgeschoss / gegenständliche Einheit / ausgeführter Zustand	56
7.1.9	Ansicht von Osten	57
7.1.10	Ansicht von Süden	57
7.1.11	Ansicht von Norden	58
7.1.12	Gebäudeschnitt, Blick Richtung Osten	58
7.2	Baulastenblätter	59
7.2.1	Baulastenblatt BL-2013-381-2	59
7.2.2	Baulastenblatt	60
7.2.3	Lageplan, Baulastenblatt	61
7.2.4	Lageplan, Baulastenblatt	62
7.3	Fotos	63
7.3.1	Offenbacher Landstraße Ecke Wiener Straße, Blick aus der Wiener Straße Richtung Norden	63
7.3.2	Offenbacher Landstraße 495, Südfassade, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Nordosten	63
7.3.3	Süd – und Ostfassade, Tiefgaragenrampe, Blick vom Flurstück 53 Richtung Nordwesten	63
7.3.4	Ostfassade, Blick vom Flurstück 53 Richtung Westen	63
7.3.5	Ostfassade, Blick vom Flurstück 53 Richtung Südwesten	63
7.3.6	Ostfassade, Blick vom Flurstück 53 Richtung Nordwesten	63
7.3.7	Süd – und Ostfassade, Blick von der Tiefgaragenrampe Richtung Nordwesten	64
7.3.8	Südfassade, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Nordosten	64
7.3.9	Südfassade, Blick vom Grundstück Richtung Nordwesten	64
7.3.10	Südfassade, Teilbereich, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Nordosten	64
7.3.11	Nordfassade und nördlicher Grundstücksbereich, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen	65
7.3.12	Südfassade und südlicher Grundstücksbereich, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen	65
7.3.13	Östliche Grundstücksgrenze, Erschließungsweg, Blick vom östlichen Hauseingang Richtung Süden	65
7.3.14	Hauseingang mit Vordach und Briefkastenanlage an der östlichen Fassade	65
7.3.15	Teilbereich Fassade, gegenständliche Einheit, Eingang an der Südfassade, Blick Richtung Norden	65
7.3.16	Nordfassade und nördlicher Grundstücksbereich, Blick von der gegenständlichen Einheit Richtung Osten	65
7.3.17	Erschließungsweg, Tiefgaragenrampe (Einfahrt), östliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Norden	66
7.3.18	Außenstellplatz, Tiefgaragentor (Einfahrt)	66

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.3.19	Fahrweg in der Tiefgarage, Blick Richtung Westen	66
7.3.20	Fahrweg in der Tiefgarage, Blick Richtung Westen	66
7.3.21	Doppelparker mit gegenständlichem Stellplatz Nr. P05-O	66
7.3.22	Doppelparker mit gegenständlichem Stellplatz Nr. P05-O	66



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)**

Objektadresse: **60599 Frankfurt am Main
Offenbacher Landstraße 495**

Grundbuchangaben: **Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Oberrad, Blatt 7822**

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

**33,63/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung Oberrad, Flur 4, Flurstück 153/4, Gebäude- und Freifläche,
Offenbacher Landstraße 495; 1.594 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5
gekennzeichneten im Erdgeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.**

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 7818 bis Blatt 7859).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Ausnahmen von der Zustimmungspflicht:

Veräußerung

- durch den teilenden Eigentümer -Erstveräußerung-.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 26.09.2016 (...) Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 7605 hierher übertragen und eingetragen am 14.11.2016.

Lfd. Nr. 2 / zu 1:

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der **Terrassen- und Gartenfläche "SNR 5"**; gemäß Bewilligung vom 26.09.2016(...) eingetragen am 14.11.2016.

Lfd. Nr. 3/ zu 1:

Hier zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an dem **Mehrfachparker in der Tiefgarage "P 05-O"**; gemäß Bewilligung vom 11.12.2017 (...) eingetragen am 22.12.2017.

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:



Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenzufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Flurstücke 131/1, 130, 132, Flur 5 Flurstücke 436/1, 436/3, 436/4 (eingetragen in Blatt 5034), gemäß Bewilligung vom 31.03.1981, zuerst eingetragen am 03.06.1981 in Blatt 4398, anschließend eingetragen am 26.02.2014 in Blatt 7605 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 7818 bis 7859 übertragen am 14.11.2016.

- Hier nicht bewertet –

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Tiefgaragenzufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 31 Flurstücke 131/1, 130, 132, Flur 5 Flurstücke 436/1, 436/3, 436/4 (eingetragen in Blatt 5034), gemäß Bewilligung vom 31.03.1981, zuerst eingetragen am 03.06.1981 in Blatt 4398, anschließend eingetragen am 26.02.2014 in Blatt 7605 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 7818 bis 7859 übertragen am 14.11.2016.

- Hier nicht bewertet –

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 31 Flurstück 130/1, eingetragen in Bezirk 38 Blätter 5148 bis mit 5216, gemäß Bewilligung vom 05.07.1982/ 22.07.1982, zuerst eingetragen am 16.08.1982 in Blatt 4398, anschließend eingetragen am 26.02.2014 in Blatt 7605 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 7818 bis 7859 übertragen am 14.11.2016.

- Hier nicht bewertet –

Lfd. Nr. 4 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Überbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 31 Flurstück 130/1, eingetragen in Bezirk 38 Blätter 5148 bis mit 5216, gemäß Bewilligung vom 05.07.1982/ 22.07.1982, Gleichrang mit Abt. II Nr. 5, zuerst eingetragen am 16.08.1982 in Blatt 3536, nach Blatt 4398 übertragen am 22.12.1982, eingetragen am 26.02.2014 in Blatt 7605 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 7818 bis 7859 übertragen am 14.11.2016.

- Hier nicht bewertet –

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung eines Entlüftungsschachtes) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flur 31 Flurstück 130/1, eingetragen in Bezirk 38 Blätter 5148 bis mit 5216, gemäß Bewilligung vom 05.07.1982/ 22.07.1982, Gleichrang mit Abt. II Nr. 4, zuerst eingetragen am 16.08.1982 in Blatt 3536, nach Blatt 4398 übertragen am 22.12.1982, eingetragen am 26.02.2014 in Blatt 7605 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 7818 bis 7859 übertragen am 14.11.2016.

- Hier nicht bewertet –

Lfd. Nr. 6 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 4 Flurstück 153/3 (Gemarkung Oberrad Blatt 4398); gemäß Bewilligung vom 05.04.2013 (...) und vom 10.12.2013(...); eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 26.02.2014 in Blatt 7605 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 7818 bis 7859 übertragen am 14.11.2016.

- Hier nicht bewertet –

Lfd. Nr. 7 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Anlagenrecht zur Wärmeversorgung, Geh- und Fahrrecht, Bebauungsbeschränkung) für [Hier anonymisiert] (...); gemäß



Bewilligung vom 22.12.2016 (...) eingetragen am 18.01.2017.

- *Hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 9 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (...); eingetragen am 14.12.2023.

-

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend* -



1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	843 K 2/23
Grundlage:	Auftrag vom 25.03.2024, Beschluss vom 12.12.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	30.04.2024
Ortsbesichtigung:	30.04.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Oberrad, Blatt 7822 vom 14.12.2023 Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.11.2013 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 25.03.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 03.04.2024 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022 und 01.01.2024 Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 09.04.2024 Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 17.05.2024 und am 23.05.2024 in die Eintragungsbewilligungen vom 26.09.2016 und vom 11.12.2017 Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 03.04.2024 Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 04.04.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 03.04.2024 Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022; (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922) Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)



Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022; (Quelle: Mietspiegel Frankfurt 2022);

Angebotskaufpreise für Wohnungseigentum (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: www.gds.hessen.de)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 02.05.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main)

HLNUG Lärmviewer Hessen 2022 (Quelle: www.laerm-hessen.de)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Sonstige Auskünfte des örtlichen Gutachterausschusses

Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 30.04.2024 und vom 04.05.2024

Auskünfte der Eigentümer beim Ortstermin

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen: ---

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen: ---



1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Verkehrswert ist der fiktiv unbelastete Wert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 2023, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Oberrad: 13.443 (Stand: 2021, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden Ca. 2,0 km (Luftlinie) südwestlich von der Offenbacher Innenstadt Ca. 2,0 km (Luftlinie) westlich vom Offenbacher Hauptbahnhof
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (04/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Oberrad Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,8 km (Luftlinie) östlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,0 km (Luftlinie) östlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich vom Main Rd. 200 m (Luftlinie) westlich von der Bundesautobahn BAB 661 Straßenlage Offenbacher Landstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, weiterführende Schule
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 700 m (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 661 (Bad Homburg- Egelsbach) Anschlussstelle „Frankfurt a. M. Kaiserlei“



ÖPNV:

Ca. 2 Minuten (ca. 40 m) Fußweg zur Straßenbahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Wiener Straße“, von hier rd. 23 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zur S-Bahn am Frankfurt (Main) Lokalbahnhof zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 10-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)

Ca. 2 Minuten (ca. 40 m) Fußweg zur Straßenbahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Wiener Straße“, von hier rd. 17 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zum Niederflerbus „Offenbach (Main) Westend“ zum Offenbacher Hauptbahnhof, im 30-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und geschlossene, vorwiegend 3- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Anfang bis Ende des 20. Jahrhunderts sowie 7- bis 12-geschossige Bebauung Ende des 20. und Anfang des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 65-69 [dB(A)] max.
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)] min.

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete

(Tag / Nacht):

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 55 / 40 [dB(A)]

Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59/ 49 [dB(A)]

Topografie: Leichte Süd - / Nord-Hanglage

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Polygonal

Oberfläche: Annähernd eben, geschossweise versetzt

Maximale Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 35,5 m

Maximale Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 61,0 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 7,5 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **1.594 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Offenbacher Landstraße

Straßenart: Kreisstraße K 816

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert und gepflastert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig, Straßenbahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Fernwärme

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „in Ihrer Anfrage vom 03.04.2024 bitten Sie um Auskunft, ob für das o.g. Grundstück ein Eintrag in der Altflächendatei des Landes Hessen vorliegt. In der Altflächendatei sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das o. g. Grundstück kein Eintrag ergibt. Weitere Erkenntnisse über das Grundstück liegen mir nicht vor. Grundwasserverunreinigungen, die einen Einfluss auf das Grundstück haben, sind mir nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Nicht ersichtlich

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bestehen für das Bewertungsgrundstück Baulasteintragungen : Baulastenblatt BL-2013-381-2 Belastende und begünstigende Baulast (Sicherung mehrerer Buchgrundstücke als ein Baugrundstück) Belastende und begünstigende Baulast (Bauverpflichtung) Siehe Baulastenblätter, Anlage Ziff. 7.2
------------	---



Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz.**

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans**. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Einfacher
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen **Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) rechtsverbindlich F389 B11** vom 05.12.1895. Die im Plan festgestellten Baufluchtlinien wurden aufgehoben.

Einfacher
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen **Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) rechtsverbindlich F699 B13** vom 08.11.1910.

Einfacher
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen **Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) rechtsverbindlich F928** vom 22.12.1916.

Grundstücks-
eigenschaften: Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften:

Art der baulichen Nutzung: Mehrfamilienhaus
Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ)²: 0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)³: 2,3
Geschossigkeit: Gartenseitig 8-geschossig
Hofseitig 7-geschossig
Bauweise: Teiloffen

Stellplatzsatzung: **S002** Stellplatzsatzung 2020
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %

Freiraumsatzung: **FR001** Gestaltungssatzung Freiraum und Klima
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023
Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen

Vorgartensatzung: **VG002**
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979
Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

² GRZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: B-2013-1829-3 „Neubau einer Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 42 Pkw-Stellplätzen sowie einem barrierefreien Stellplatz = 43 Stellplätze“

Stellplätze:
(laut Bauakte) Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich 43 KFZ-Stellplätze, hiervon sind 42 Garagenstellplätze im Tiefgeschoss -1 und ein barrierefreier Stellplatz an der Tiefgarageneinfahrt im Außenbereich gelegen.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind bzw. genehmigungsfähig sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Die **bewertungsgegenständliche Wohnung und der Stellplatz** sind zum
Vermietungssituation: Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben der Eigentümer **eigengenutzt**. Hiernach bestehen keine Vermietungen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können.

Das gemeinschaftliche Eigentum wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen des Erdgeschosses, der Tiefgarage und des 2. Untergeschosses besichtigt. Die übrigen Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums wurden nur von außen besichtigt.



3.2 Geschossfläche und Maß der baulichen Nutzung

Geschossfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Geschossfläche wurde der Bauakte entnommen.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten Geschossfläche nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.

Berechnung: OFF495
Berechnung der Geschossfläche (GF) und des Maßes der baulichen Nutzung
 Grundlage: Bauakte

Mehrfamilienhaus / Ebene	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Geschossfläche [m ²]
0	2. UG	Bauakte			k. A.	1,00	k. A.
1	1. UG	Bauakte			376,58	1,00	377
2	EG	Bauakte			488,21	1,00	488
3	1. OG	Bauakte			483,67	1,00	484
4	2. OG	Bauakte			483,67	1,00	484
5	3. OG	Bauakte			483,67	1,00	484
6	4. OG	Bauakte			483,67	1,00	484
7	5. OG	Bauakte			434,21	1,00	434
8	6. OG	Bauakte			434,21	1,00	434
Geschossfläche (GF)							3.668

GRZ-relevante GF	Ebene 2	488
GFZ-relevante GF	Ebene 1 bis 8	3.668
WGFZ-relevante GF	Ebene 1 bis 8	3.668
Grundstücksfläche	Grundbuch	1.594
GRZ I	BauNVO 1990	0,3
GFZ	BauNVO 1990	2,3
WGFZ	ImmoWertV 2021	2,3



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: (laut Bauakte)	7-geschossiges Mehrfamilienhaus mit zwei Untergeschossen Anlage mit 42 Eigentumswohnungen und 42 Kfz-Stellplätzen in der Tiefgarage
Bauart:	Teiloffene Bauweise und Grenzbebauung
Baujahr:	2018 (abschließende Baufertigstellung laut Bauakte)
Modernisierungen:	Nicht bekannt
Außenansicht:	Dach: Flachdach mit extensiver Begrünung (laut Bauakte) Fassade: Glattputz auf Wärmedämmung, mit Anstrich in verschiedenen Grau- und Beige-Tönen Fensterbänke in Aluminiumblech Fenster: 1- bis mehr-flügelige, außenseitig anthrazitfarbene, 3-fach verglaste Fenster in Metall bzw. Kunststoff; Kunststoffrollläden Türen: 1-flügelige, außenseitig anthrazitfarbene, 3-fach verglaste Hauseingangstüren in Metall, mit festverglastem Seitenteil Eingangsüberdachung; massives Vordach Balkone: massive Balkonplatten mit Metallstabgeländer Dachterrassen: Metallstabgeländer

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung: (Laut Grundakte)	Tragende Bodenplatte soweit erforderlich in wasserundurchlässigem Stahlbeton
Außenwände Kellergeschoss, Tiefgarage: (Laut Grundakte)	Außenwände soweit erforderlich in wasserundurchlässigem Stahlbeton
Umfassungswände: (Laut Bauakte)	Massiv, Stahlbeton und Mauerwerk Wärmedämmverbundsystem
Wohnungstrennwände: (Annahme)	Massiv, Stahlbeton bzw. Mauerwerk
Innenwände Kellergeschoss: (Laut Grundakte)	Massiv, Mauerwerk
Tragende Innenwände Erd-, Obergeschoss/e: (Laut Grundakte)	Massiv, Stahlbeton oder Mauerwerk



Nicht tragende Innenwände Erd-, Obergeschoss/e: (Laut Grundakte)	Trockenbaukonstruktion oder Gipsdielen
Decke über 1. und 2. Untergeschoss: (Laut Grundakte)	Stahlbetonmassivdecken
Geschossdecken: (Laut Grundakte)	Stahlbetonmassivdecken
Geschosstreppen: (Laut Grundakte)	Stahlbeton Natursteinbelag
Aufzug: (Laut Grundakte)	Personenaufzug
Dachkonstruktion: (Laut Bauakte)	Stahlbetonkonstruktion
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (Laut Bauakte)	Extensive Dachbegrünung
Entwässerung Gebäude:	Innenliegende Entwässerung Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Entwässerung Dach, Dachterrassen: (Teilw. Annahme)	Einlauf und Ableitung im Aufbau der Dachterrasse Innenliegende Entwässerung Teilweise verzinktes Fallrohr vor der Fassade
Entwässerung Balkone:	Verzinkte Fallrohre mit Balkoneinläufen

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Zwei Treppenhäuser mit Mehr-Spänner-Erschließung Mittelgang-Erschließung Gemeinsame Tiefgarage mit dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück Tiefgaragen-Einfahrt vom Bewertungsgrundstück Tiefgaragen-Ausfahrt über das Nachbargrundstück
Belichtung und Besonnung:	3-seitig



3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

2. Untergeschoss (Laut Grundakte)	Nebenträume (Abstellräume, Technikräume etc.) - Hier: gegenständlicher Kellerraum Nr. 5 -
1. Untergeschoss: (Laut Grundakte)	Wohnungen Tiefgarage mit 42 Stellplätzen - Hier: gegenständliches Sondernutzungsrecht an dem Mehrfachparker (Tiefgaragenstellplatz) Nr. 05-O - Fahrradstellplätze Nebenträume (Abstellräume, Technikräume etc.)
Erdgeschoss: (Laut Grundakte)	Wohnungen - Hier: gegenständliche Wohnung Nr. 5 -
Obergeschosse: (Laut Grundakte)	Wohnungen
Anzahl der Wohneinheiten:	42 Wohnungen

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:	Mehrflügelige, 3-fach verglaste Fenster Innenseitig Kunststoff, weiß, außenseitig Kunststoff oder Metall, anthrazit Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Teilweise abschließbare Fenstergriffe
Hauseingangstüren:	1-flügelige, außenseitig anthrazitfarbene, 3-fach verglaste Hauseingangstüren in Metall, mit festverglastem Seitenteil
Wohnungs- Eingangstüren: (Laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich)	Holzkonstruktionen Kunststoff-beschichtete Holzwerkstoff-Zargen Kunststoff-beschichtete Holzwerkstoff-Türblätter mit Metallbeschlägen
Kellertüren:	Kellerräume: Metalltüren Kellerabteile: System-Metallprofil-Türen
Tiefgaragentor:	Elektrisches Rolltor als Metallgittertor mit Metallgitter-Schlupftür

3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

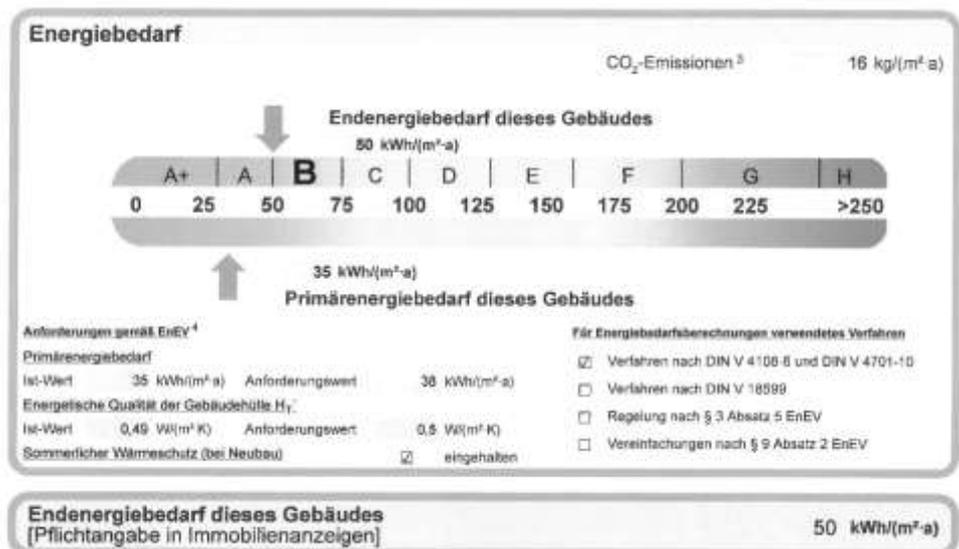
Elektroinstallation:	Klingelanlage, Video-Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilungen Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder Personenaufzug
Sanitärinstallation: (Laut Protokoll der Eigentümerversammlung)	Hebeanlage im Unter- und Erdgeschoss Einbau einzelner Hebeanlagen in den Wohnungen 1 bis 4 beschlossen



Heizung: (Laut Energieausweis)	Zentralheizung (Fernwärme, fossile Brennstoffe) Fußbodenheizung
Warmwasser- versorgung:	Zentral

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (Annahme)	Baujahresadäquate Wärmedämmung vorhanden
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: (soweit ersichtlich)	Leitungs-dämmung in Untergeschossen vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 2018
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s: (laut Energieausweis)	2018
Endenergiebedarfs-Kennwert: (laut Energieausweis)	Endenergiebedarf des Gebäudes: 50 kWh / (m ² * a)





3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand:	Keller: gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung bestand im Jahr 2022 im Untergeschoss (Wohnungen 1 bis 4) ein Bauschaden infolge eines Baumangels (defekte Hebeanlage im Unter- und Erdgeschoss) 1.Untergeschoss: Abgrabung an der Fassade im nordöstlichen Gebäude-Eckbereich Dach: Flachdach nicht besichtigt Fassade: --- Treppenhaus: --- Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt)
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Außenanlagen

Hofseitiger Bereich (Richtung Straße): (Soweit ersichtlich)	Seitliche Einfriedungen mit Metallstabzäunen Kiesstreifen am Gebäude Begrünte Tiefgaragendecke Tiefgaragenlüftungsschächte Kellerlichtschächte Gepflasterte Wege, Flächen und Stellplatz Teilüberdachter, gepflasterter Eingangsvorplatz mit freistehender Briefkastenanlage mit integrierter Klingel-/Video-Sprechanlage Betonierte Tiefgaragenrampe mit seitlicher Abstellung als Betonwand mit aufgesetztem Metallstabzaun
Gartenseitiger Bereich: (Soweit ersichtlich)	Seitliche und nördliche Einfriedungen mit Metallgitterzäunen Kiesstreifen am Gebäude Kellerlichtschächte Rasenfläche Gepflasterte Wege und Flächen
Baumängel und Bauschäden:	---
Zustand:	Durchschnittlicher, baujahresadäquater Zustand

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Laut Teilungserklärung besteht eine Sondernutzungsregelung. Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum sind zur ausschließlichen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer Sondernutzungsrechte zugeordnet (siehe Ziff. 3.5.1, 3.5.2).
Hausgeld: (Angaben der Hausverwaltung WEG)	Gemäß Wirtschaftsplan 01.01.2024 – 31.12.2024 beträgt die monatliche Vorauszahlung für den gegenständlichen Miteigentumsanteil 600,00 € .
Instandhaltungs- rücklage: (Angaben der Hausverwaltung WEG)	Gemäß Jahresabrechnung vom 22.06.2023 beträgt die Rücklage per 31.12.2022 für das Gesamtobjekt [hier anonymisiert]. Auf den gegenständlichen Miteigentumsanteil entfallen hiernach [hier anonymisiert].

3.5.1 Beschreibung des Sondernutzungsrechts Terrassen- und Gartenfläche „SNR 5“

3.5.1.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Terrassen- und Gartenfläche im Gebäude:	Die bewertungsgegenständliche Terrassen- und Gartenfläche ist laut Aufteilungsplan im Erdgeschoss unmittelbar vor der gegenständlichen Wohnung gelegen. Sie ist nach Süden Richtung Hof (Grünfläche) und Erschließungsweg orientiert.
--	--



3.5.1.2 Nutzfläche

Nutzfläche: Ca. 49,00 m² abzüglich Terrassenfläche 6,76 m² = ca. **42,00 m²**
(Planskizze Aufteilungsplan,
geoportal.hessen.de)

3.5.2 Beschreibung des Sondernutzungsrechts an dem Mehrfachparker in der Tiefgarage „P 05-O“

3.5.2.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage des Stellplatzes im Gebäude: Das bewertungsgegenständliche Sondernutzungsrecht an einem Mehrfachparker (Tiefgaragenstellplatz) ist laut Aufteilungsplan im **1. Untergeschoss** gelegen. Es befindet sich auf der oberen, rechten Plattform eines Vierfach-Parkers. Der Stellplatz ist im vorderen, südlichen Bereich der Tiefgarage, von der von der Ein- und Ausfahrt gesehen links, gelegen.

Vom Wohnhaus aus wird er über das Mehr-Spänner-Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Von der Offenbacher Landstraße ist er über eine Rampe und stufenlos über die Einfahrt anfahrbar.

Grundrissgestaltung: **Tiefgaragenstellplatz (Duplex)**
Das Sondernutzungsrecht besteht an der oberen, rechten Plattform eines Vierfach-Parkers.

Die Fahrspurbreite zur Anfahrt des Stellplatzes beträgt ca. 6,43 m.

Belichtung / Belüftung: Es besteht natürliche Belichtung, Belüftung und Entlüftung der Tiefgarage im Untergeschoss.

3.5.2.2 Nutzfläche / Abmessungen

Abmessungen: Lichte Rohbau-Breite: ca. 2,37 m
(örtliche Maße)

Lichte Raumhöhe: Unterkante Unterzug: ca. 1,26 m
(örtliche Maße)

Parksystem: Stapel-Parker, obere Plattform

Fahrzeug-Abmessungen und Lasten: **Obere Plattform**
(laut Hersteller)
Nur PKW (kein Kombi)
Max. Länge: 500 cm
Max. Breite: 190 cm
Max. Höhe: 150 cm (Höhe über alles, inkl. aller Dachaufbauten etc.)
Max. Belastung: 2000 kg
Max. Radlast: 500 kg



3.5.2.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Tiefgaragen-Stellplatz:

Bodenbelag: Metallplattform

Wandbekleidung: Anstrich

Deckenbekleidung: Anstrich

3.5.2.4 Sonstiges

Elektro-Ladestation: Nicht vorhanden

3.5.2.5 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondernutzungsrechts

Baumängel und Bauschäden⁵ / Zustand des Sondernutzungsrechts: Keine bewertungsrelevanten Baumängel bzw. Bauschäden ersichtlich

Allgemeine Beurteilung des Sondernutzungsrechts: Der Stellplatz verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in baujahresadäquatem, gepflegtem Zustand.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und gepflegtes Erscheinungsbild.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 5

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Erdgeschoss**, vom Treppenhaus gesehen links, gelegen. Aufgrund der unterschiedlichen Gelände-Niveaus befindet sich die Wohnung hofseitig im Erdgeschoss, während sie gartenseitig im 1. Obergeschoss liegt.

Sie wird über das 3-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Süden (Hof Richtung Straßenseite) und nach Norden (Gartenseite) orientiert.

Grundrissgestaltung: **3-Zimmer-Wohnung**
Das Sondereigentum besteht aus

- einem Flur,
- einem Wohnzimmer
- mit angrenzender offener Küche und
- angrenzendem Balkon,
- zwei weiteren Zimmern mit
- angrenzender Terrasse,
- einem Abstellraum und
- einem Badezimmer.

Die Räume sind bis auf die Küche vom zentralen Flur begehbar.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Raumtiefe, Fenstergröße, innenliegendes Bad) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Grundakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle). Die Wohnfläche wurde aufgrund stichprobenartiger Maße vor Ort auf Plausibilität geprüft.



Wohnfläche: OFF495
Wohnflächenberechnung
 Grundlage: Grundakte

EG / Wohnun g Nr. 5	Raum-Nr.	Ansatz	Raum-bezeichnung	Nutzfläche [m ²]	Flächen- faktor (WoFIV)	Wohn- fläche [m ²]
	05-1_EG	Grundakte	Diele	8,89	1,00	8,9
	05-2_EG	Grundakte	Bad	7,75	1,00	7,8
	05-3_EG	Grundakte	Wohnen / Essen / Kochen	39,24	1,00	39,2
	05-4_EG	Grundakte	Schlafen	17,13	1,00	17,1
	05-5_EG	Grundakte	Ankleide	6,78	1,00	6,8
	05-6_EG	Grundakte	Kind	12,25	1,00	12,3
	05-T_EG	Grundakte	Terrasse	6,76	0,25	1,7
	05-B_EG	Grundakte	Balkon	7,64	0,25	1,9
Summe				106		95,6
Putzabzug (05-1 bis 05-6) -3 %						-2,8
Wohn-/Nutzfläche						93

KG / Räume Nr. 5	Ansatz	Raum-bezeichnung	Nutzfläche [m ²]	Flächen- faktor (WoFIV)	Wohn- fläche [m ²]
	Grundakte	Kellerraum	3,38	0,00	0,0
Summe			3,38		0,0
Putzabzug -3 %			-0,1		0,0
Wohn-/Nutzfläche			3		0

Lichte Raumhöhe: Ca. 2,47 m

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Spachtelung, Anstrich
 Im Wohnzimmer: umlaufender Gipskarton-Fries mit integrierten „Down-Lights“

Flur:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Spachtelung, Anstrich



Offene Küche:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad:

Bodenbelag: Fliesen
Wandbekleidung: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidung: Spachtelung, Anstrich

Balkon:

Bodenbelag: Betonoberfläche
Umwehrung: Metallstabgeländer
Überdachung: Überdachung durch darüberliegenden Balkon

Terrasse:

Bodenbelag: Betonsteinplatten
Umwehrung: Keine
Überdachung: Teilüberdachung durch darüberliegenden Balkon

Kellerraum:

Bodenbelag: Estrich
Wandbekleidung: Kellerraumabtrennung Systemtrennwand Metallprofile
Deckenbekleidung: Holzwolle-Leichtbauplatten

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster: Siehe Gemeinschaftseigentum
Abschließbare Fenstergriffe



Wohnungs-Eingangstür: Siehe Gemeinschaftseigentum

Zimmertüren /
Innentüren: Kunststoff-beschichtete Holzwerkstoff-Zargen
Kunststoff-beschichtete Holzwerkstoff-Türblätter mit Metallbeschlägen, teilweise mit
Glasausschnitt

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:
(Teilw. laut Grundakte) Klingelanlage, Video-Gegensprechanlage
Separat abgesicherte Unterverteilung
Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter
Putz
Außenbeleuchtung (Terrasse)
Rauchwarnmelder
Telefonleerrohre/Leitungen mit jeweiliger Anschlussdose
TV-Anschluss

Heizung: Siehe Gemeinschaftseigentum
Fußbodenheizung
Im Bad Handtuchheizkörper

Warmwasser-
versorgung: Siehe Gemeinschaftseigentum

Sanitäre Installation: Bad: Badewanne, Dusche (bodengleich), Waschbecken, WC, Waschmaschinen-
Anschluss, Wasserzähler (Warm-/Kaltwasser)
Abstell-Raum: Wasser-Anschlüsse, WC-Anschluss (Angaben der Eigentümer)
Küche: Spülen-Anschluss
Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz

Klimatechnik: ---

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht vorhanden

Einbaumöbel: Nicht vorhanden

Küchenausstattung: Baujahrestypische Küchenausstattung vorhanden

Anmerkung: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht
enthalten.*

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bäder/Küche: baujahresadäquat
Wohnzimmer: baujahresadäquat, punktuell Putzabplatzung bzw. -Beschädigung im
Deckenbereich, Putzabplatzung bzw. -Beschädigung im Wanddeckbereich



Bauschäden ⁶ / Zustand des Sondereigentums:	Zimmer: baujahresadäquat Elektro-Installation: baujahresadäquat Heizungs-Installation: baujahresadäquat Sanitär-Installation: baujahresadäquat Kellerraum: baujahresadäquat
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums- einheit:	Das Sondereigentum verfügt über eine mittlere bis gehobene Ausstattung und befindet sich in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand.

⁶ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (Ø)
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
Erwartete Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)
Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (Ø +)
Anbindung an den ÖPNV (Ø +)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)
Baujahr und baulicher Zustand des Mehrfamilienhauses (Ø +)
Energetische Eigenschaften der Bebauung (Ø +)
Erschließung der Wohnung ohne Überwindung von Stufen (Ø +)
Erschließungsmöglichkeit der Wohnung über einen seitlichen, 2. Hauseingang (Ø)
2-seitige Orientierung der Wohnung (Ø)
Grundrissgestaltung der Wohnung (Ø)
Mittlere bis gehobene Ausstattung und Zustand der Wohnung (Ø +)
Terrassen- und Gartenfläche zugeordnet (+)
Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt (-)
Abgeschwächte Konjunktur (-)
Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
Restriktivere Kreditbedingungen (-)
Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø-)
Sehr breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (-)
Breites Mietangebot an Wohnungen in einem Umkreis von 2 km (Ø -)
Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
Immissionen des Flughafens Frankfurt am Main, des Bahn- und Straßenverkehrs (-)
Mittelgroße Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
Hohe monatliche Hausgeldvorauszahlung (Ø -)
Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø)



Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 33,630/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt, Offenbacher Landstraße 495, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 5 sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit "SNR 5" bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit "P05-O" bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oberrad	7822	1, 2/zu1, 3/zu1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oberrad	4	153/4	1.594 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die verfügbaren Kauffälle in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag aus der Mikrolage sind quantitativ begrenzt, qualitativ sind die verfügbaren Vergleichsobjekte jedoch gut geeignet und mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmend.

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, dem Ertragsfaktor und dem Gebädefaktor plausibilisiert.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV



2021 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

5.3.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigengutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.



5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 02.05.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2021 bis 2023
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad
- in mittlerer Lage
- im Bodenrichtwertniveau 1.420 €/m² (1.100 – 1.500 €/m²)
- in der unmittelbaren Umgebung (max. 600 m) der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs 2014 - 2018
- für Wohnungen der Größe 53 – 111 m²

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichten Indexreihe (Basis 2006 = 100), lange Indexreihe, Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, Objektart Eigentumswohnungen, mittlere Lage in Frankfurt am Main, Baujahresstufe ab 1991 ohne Neubau)
- Anpassung der Daten hier:
- Jährliche Veränderung 2021 -2022 (Stichtag der Jahreswerte: 1. Januar des angegebenen Jahres)
- Halbjährliche Veränderungen 1. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2023 (Stichtag der Halbjahreswerte jeweils 1. April (1. Halbjahr) und 1. Oktober (2. Halbjahr)).

Die Kaufpreise werden bezüglich der **Geschosslage** und der **Wohnungsgröße** auf Grund pauschaler Schätzungen in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter) angepasst.



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	5
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	93,00	56,00	55,00	88,00	111,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 30.04.2024					
Kaufdatum/Stichtag	30.04.2024	05.2021	06.2021	05.2023	09.2023
zeitliche Anpassung		× 0,90	× 0,90	× 0,91	× 0,91
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	93,00	56,00	55,00	88,00	111,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 0,99	× 1,02
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	3. OG	EG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 1,00	× 0,98
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	k. A.	k. A.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,10	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	2018	2018	2018	2017	2014
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	42	42	42	11	34
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 5)

E159 Lage: Frankfurt / Oberrad

E259 Lage: Frankfurt / Oberrad

E359 Lage: Frankfurt / Oberrad

E459 Lage: Frankfurt / Oberrad



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		8			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	93,00	53,00			
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 30.04.2024					
Kaufdatum/Stichtag	30.04.2024	12.2023			
zeitliche Anpassung		× 1,00	×	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	93,00	53,00			
Anpassungsfaktor		× 0,98	×	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Geschosslage	EG	2. OG			
Anpassungsfaktor		× 0,96	×	×	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Baujahr	2018	2018			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Wohneinheiten	42	42			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (8)

E159 Lage: Frankfurt / Oberrad



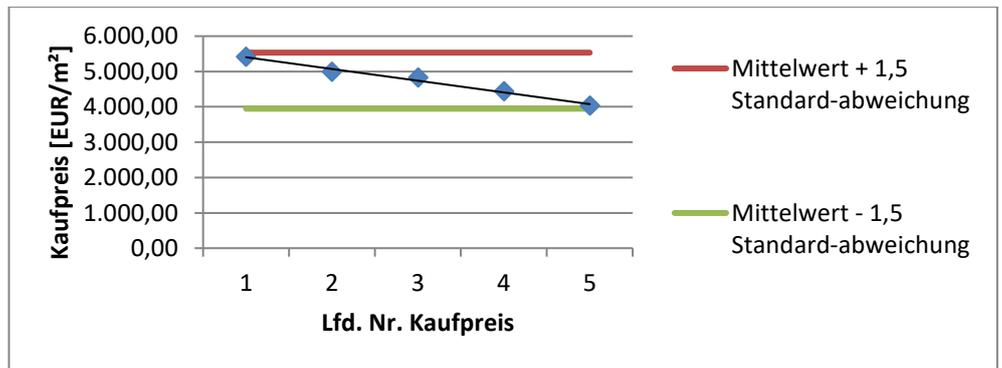
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.740,08 €/m²** (Standardabweichung +/- 528,70 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.947,04 €/m² bis 5.533,13€/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,11 lässt auf eine niedrige bis mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Vier der fünf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	23.700,42 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	4.740,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.740,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.740,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 93,00 m ²	
Zwischenwert	= 440.820,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 440.820,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 440.820,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 33.000,00 €	
Vergleichswert	= 473.820,00 € rd. 474.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 mit rd. **474.000,00 €** ermittelt.

5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.3.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Das Sondereigentum ist nicht vermietet. Abweichungen zur marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete sind nicht zu berücksichtigen.

5.3.5.2 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, 3.5.2.5, 3.7.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

Hier: keine wertbeeinflussenden Baumängel bzw. Bauschäden.



5.3.5.3 Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Gartenfläche: Betreffend Gartenfläche wird auf Ziff. 3.5.1 verwiesen.

Der Wertzuschlag für die Gartenfläche wird auf der Grundlage

- des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts
- als zusätzliche Wohnfläche
- mit 25 % angerechnet in Anlehnung an eine Terrassenfläche
- und für die eingeschränkte Nutzbarkeit
- wegen der Lage, der Einsehbarkeit und der Ausrichtung
- gemindert mit einem Wohnwertfaktor 0,3

mit rd. **15.000,00 €** bemessen.

Wertermittlung Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Vergleichswertermittlung	Fläche i. A. an Wohnfläche [m ²]	Vergleichswert [EUR/m ²]	Wohnwertfaktor	Betrag (EUR)	
Zuschlag Garten	Wohnflächenansatz (wie Terrasse) 42,00 m ² x 0,25	10,50	4.740,00	0,30	14.931,00
Vergleichswert					14.931,00
Sondernutzungsrecht Gartenfläche					15.000,00

5.3.5.4 Sondernutzungsrecht Tiefgaragenstellplatz

Tiefgaragen-Stellplatz: Betreffend Tiefgaragenstellplatz wird auf Ziff. 3.5.2 verwiesen.

Der Wertzuschlag für den Tiefgaragenstellplatz wird auf der Grundlage

- des im Immobilienmarktbericht 2024
- ausgewiesenen Mittelwerts von 22.700 €/Tiefgaragen-Stellplatz
- in Frankfurt am Main außerhalb des Innenstadtdistrikts
- im Teilmarkt Wiederverkauf
- und für die eingeschränkte Nutzbarkeit
- wegen der Lage in einem automatischen Vierfach-Parker und den damit verbundenen Einschränkungen gegenüber einem Einfach-Stellplatz
- gemindert mit einem Wohnwertfaktor 0,8

mit rd. **18.000,00 €** bemessen.

5.3.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	33.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sondernutzungsrecht Gartenfläche 15.000,00 € • Sondernutzungsrecht Tiefgaragenstellplatz 18.000,00 € 	
Summe	33.000,00 €



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

OFF495

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			11.289
Vergleichswert [EUR]			474.000
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{11.289}{521.400} = 2,2 \%$
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			1,6 %
			(1,0 - 2,5 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			13.325
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=	474.000	= 35,6
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			45,9
			(29,7 - 61,1)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			93,00
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=	474.000	= 5.097
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m ² , mittlere Lage sonstiges Stadtgebiet (außer Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr 1991-2020 [EUR/m ² 4.870			
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)			
			93



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei breitem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,2	35,6	440.820,00 €	33.000,00 €	474.000,00 €	-4.000,00 €	470.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **474.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **5.097 €/m²** (Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 30.04.2024** für angemessen:

Der Verkehrswert für den 33,630/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt, Offenbacher Landstraße 495, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, dem Kellerraum Nr. 5 sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassen- und Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit "SNR 5" bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit "P05-O", bezeichnet

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch Oberrad	Blatt 7822	lfd. Nr. 1, 2/zu1, 3/zu1
---	---------------	-----------------------------

Gemarkung Oberrad	Flur 4	Flurstück 153/4
----------------------	-----------	--------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.04.2024 mit rd.

470.000 €

in Worten: vierhundert-siebzigttausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

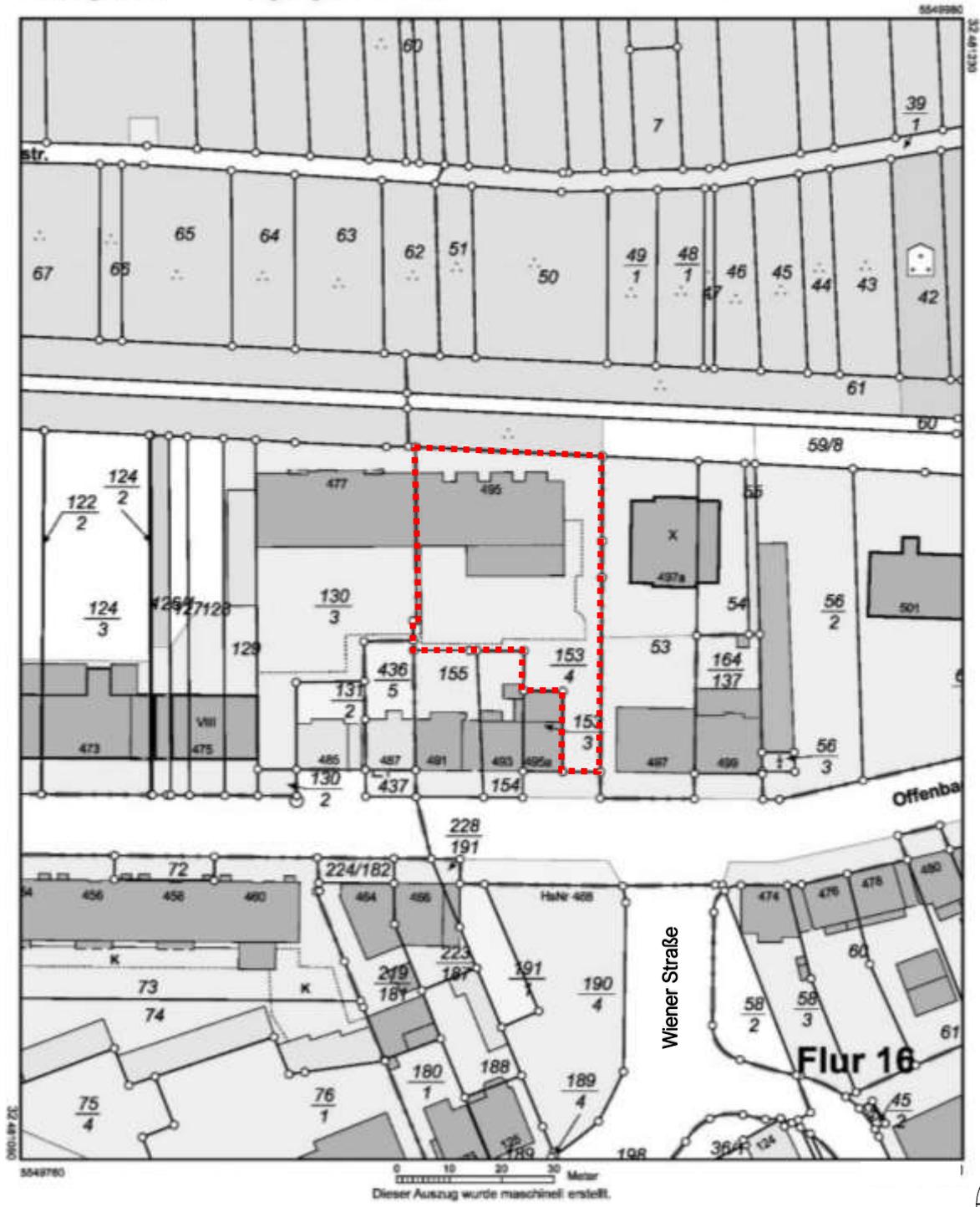
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskataster
Hessen

Erstellt am 29.04.2024
Antrag: 202536395-2
AZ: 24010_OFF495

Flurstück: 153/4
Flur: 4
Gemarkung: Oberrad

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.3 Lageplan

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

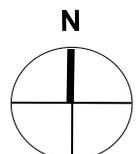
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.4 Grundriss 2. Untergeschoss

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.5 Grundriss 1. Untergeschoss

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.6 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

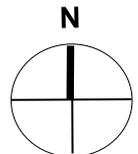
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.7 Teilgrundriss Erdgeschoss / gegenständliche Einheit / Aufteilungsplan

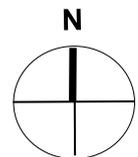
(Quelle: Grundakte, Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.1.8 Teilgrundriss Erdgeschoss / gegenständliche Einheit / ausgeführter Zustand

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.9 Ansicht von Osten

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.10 Ansicht von Süden

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.11 Ansicht von Norden

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.12 Gebäudeschnitt, Blick Richtung Osten

(Quelle: Aufteilungsplan. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Baulastenblätter

7.2.1 Baulastenblatt BL-2013-381-2

(Quelle: Stadtverwaltung Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.2.2 Baulastenblatt

(Quelle: Stadtverwaltung Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.2.3 Lageplan, Baulastenblatt

(Quelle: Stadtverwaltung Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



7.2.4 Lageplan, Baulastenblatt

(Quelle: Stadtverwaltung Frankfurt am Main. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.3 Fotos



7.3.1 Offenbacher Landstraße Ecke Wiener Straße, Blick aus der Wiener Straße Richtung Norden



7.3.2 Offenbacher Landstraße 495, Südfassade, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Nordosten



7.3.3 Süd – und Ostfassade, Tiefgaragenrampe, Blick vom Flurstück 53 Richtung Nordwesten



7.3.4 Ostfassade, Blick vom Flurstück 53 Richtung Westen



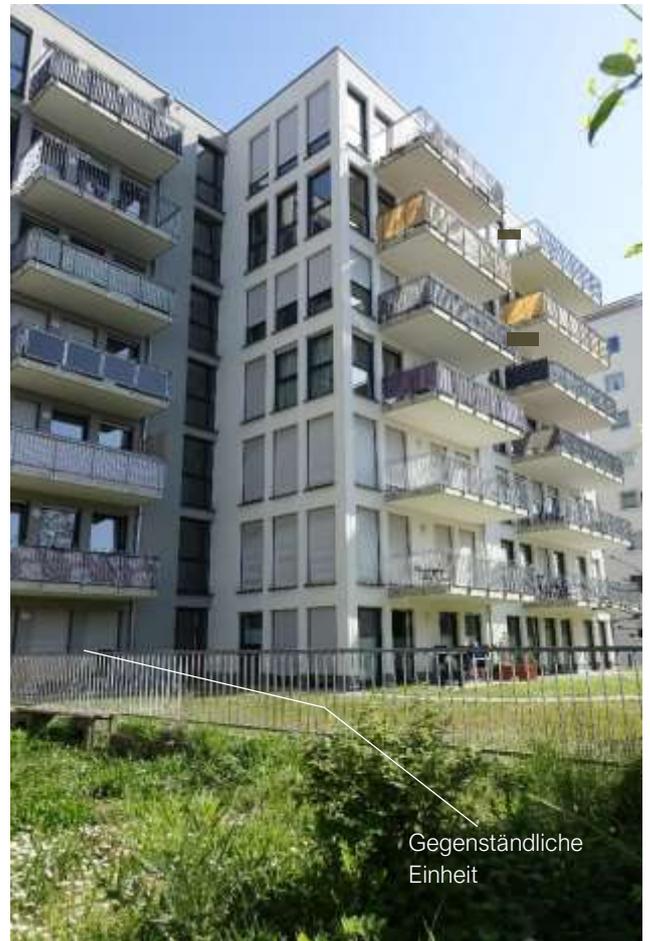
7.3.5 Ostfassade, Blick vom Flurstück 53 Richtung Südwesten



7.3.6 Ostfassade, Blick vom Flurstück 53 Richtung Nordwesten



7.3.7 Süd – und Ostfassade, Blick von der Tiefgaragenrampe Richtung Nordwesten



7.3.8 Südfassade, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Nordosten



7.3.9 Südfassade, Blick vom Grundstück Richtung Nordwesten



7.3.10 Südfassade, Teilbereich, Blick vom Flurstück 130/3 Richtung Nordosten



7.3.11 Nordfassade und nördlicher Grundstücksbereich, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen



7.3.12 Südfassade und südlicher Grundstücksbereich, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze Richtung Westen



7.3.13 Östliche Grundstücksgrenze, Erschließungsweg, Blick vom östlichen Hauseingang Richtung Süden



7.3.14 Hauseingang mit Vordach und Briefkastenanlage an der östlichen Fassade



7.3.15 Teilbereich Fassade, gegenständliche Einheit, Eingang an der Südfassade, Blick Richtung Norden



7.3.16 Nordfassade und nördlicher Grundstücksbereich, Blick von der gegenständlichen Einheit Richtung Osten



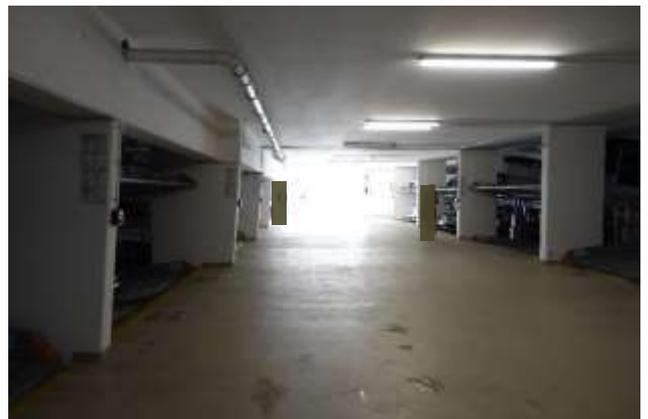
7.3.17 Erschließungsweg, Tiefgaragenrampe (Einfahrt), östliche Grundsücskgrenze, Blick Richtung Norden



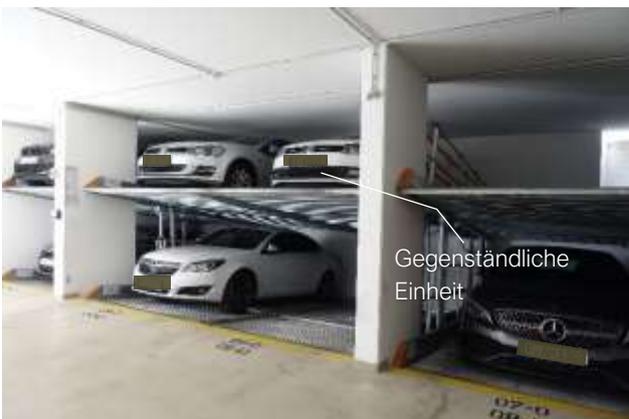
7.3.18 Außenstellplatz, Tiefgaragentor (Einfahrt)



7.3.19 Fahrweg in der Tiefgarage, Blick Richtung Westen



7.3.20 Fahrweg in der Tiefgarage, Blick Richtung Westen



7.3.21 Doppelparker mit gegenständlichem Stellplatz Nr. P05-O



7.3.22 Doppelparker mit gegenständlichem Stellplatz Nr. P05-O