

GUTACHTEN 25-08-15 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Eigentumswohnung im Dachgeschoss und Dachboden der Liegenschaft Luisenstraße 43 in 60316 Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-Ost.



Ostfassade zur Luisenstraße.

Die Lage der zu bewertenden Wohnung im Dachgeschoss und Dachboden nach Aufteilungsplan ist markiert.

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: **843 K 3/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 *Hinweise zur Marktwertermittlung	6
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.3 Gewährleistung	6
1.4 Haftung	6
1.5 Salvatorische Klausel	7
1.6 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	11
2.8 Baulasten	12
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	12
2.10 Bodenbeschaffenheit	12
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	13
2.12 Baugenehmigung	13
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.14 Energieausweis	16
2.15 Brandschutz	16
2.16 Liegenschaftskennwerte	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	18
3.3 Umstände des Einzelfalls	18
3.4 Ertragswertverfahren	18
3.5 Vergleichspreise / Kaufpreisfälle	19
4 WERTERMITTLUNG	19
4.1 Bodenwert	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	22
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.4 Ertragswertverfahren	26

4.5	Vergleichspreise.....	31
5	MARKTWERTABLEITUNG	36

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen.....	43
Anlage V	Baubeschreibung	48
Anlage VI	Flächenberechnung zur Dachgeschossenerweiterung	49
Anlage VII	Energieausweis.....	51
Anlage VIII	Wirtschaftsplan 2025.....	54
Anlage IX	Betriebskostenabrechnung 2023.....	55

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX 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	Luisenstraße 43 in 60316 Frankfurt am Main Nordend-Ost.
Bewertungsgegenstand <u>gemäß Aufteilungsplan</u>	<u>Sondereigentum Nr. 6</u> Maisonettewohnung mit 4-Zimmern, Flur, Küche, Dusche / WC im Dachgeschoss zzgl. einem Zimmer mit Dusche im Dachboden.
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. 3: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Der Mietstatus ist dem Unterzeichner abschließend nicht bekannt. Nach telefonischer Auskunft einer Bewohnerin aus dem Haus stehe die Wohnung circa seit Herbst 2024 leer.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	271,34 € - gemäß Wirtschaftsplan 2025
Instandhaltungsrücklage	Nach Auskunft des Hausverwalters sei die Instandhaltungsrücklage durch die Fassadenrenovierung im Jahr 2023 vollständig aufgebraucht worden und befinde sich derzeit wieder im Aufbau. Stand Ende 2024 belaufe sich die Instandhaltungsrücklage auf rund 6.000 €. Die Rücklagenanteile der zu bewertenden Wohnung sind dabei nicht eingerechnet, da seit dem 01.01.2024 keine Hausgeldzahlungen mehr erfolgt seien.
Ortstermin	02. Juli 2025 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Erich Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA) - Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. -
Wertermittlungsstichtag	02. Juli 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	02. Juli 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 18: 184 m ²

Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 6: 187 / 1.000
Baujahr	Ca. 1900 nach Energieausweis.
Mietfläche gemäß Flächenberechnung aus der Bauakte	Dachgeschoss: ca. 60,55 m² Dachboden / Spitzboden (Studio und Dusche) anteilig zu 50%*: <u>ca. 13,87 m²</u> Gesamt rund 74 m² *Siehe Ausführungen unter Ziffer 2.16.2 im Gutachten. Eine Überprüfung der Wohnfläche vor Ort war nicht möglich. Es konnte keine Innenbegehung erwirkt werden.
PKW-Stellplätze	Die zu bewertende Wohnung weist keinen PKW-Stellplatz auf.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Soweit vom öffentlichen Straßenraum einsehbar, ist die Fassade in einem gepflegten und malertechnisch renovierten Zustand. Die Hauseingangstür wurde in der Vergangenheit mal modernisiert. Die Dachdeckung ist älteren Baujahres (Schiefer oder Eternitschindel). <u>Sondereigentum</u> Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand und die Ausstattung im Innenbereich sind nicht bekannt.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VII im Gutachten. Nach Auskunft des Hausverwalters sei im Jahr 2014 ein Gasbrennwertkessel für die Zentralheizung installiert worden und im Jahr 2009 die rückwärtige Fassade zum Hinterhof mit 18 cm Dämmstärke gedämmt worden.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes: ./ 22.000 €
Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Soweit vorhanden Einbauküche(n) und sämtliche Möblierung.
*MARKTWERT	400.000 bis 500.000 € ausgewiesen mit 450.000 €

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 *HINWEISE ZUR MARKTWERTERMITTLUNG

Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Der Marktwert ist in dem Segment maßgeblich von der Ausstattung und des Bautenzustandes abhängig. Ohne Innenbegehung kann der Marktwert im vorliegenden Bewertungsfall nur sehr überschlägig ermittelt werden. Die zu bewertende Maisonettwohnung liegt im Dachgeschoss und Spitzboden. Gemäß vorliegenden Bauunterlagen weisen die Geschosse Dachschrägen zur Straßen- und Gartenseite auf ohne Gauben. Die maximale lichte Raumhöhe beträgt 2,20 m gemäß Bauunterlagen, siehe Anlage IV im Gutachten.

1.2 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.

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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 JEWELTS 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

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 INFORMATIONSQLUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.05.2023 und 01.07.2024, Wirtschaftsplan 2025, Abrechnung 2023
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Grundbuchamt: Aufteilungspläne, Teilungserklärung, Nachtrag zur Teilungserklärung
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, gehobene Wohnlage im Stadtteil Nordend-Ost, nordöstlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>U-Bahn Merianplatz:</td><td>ca. 0,5 km</td></tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):</td><td>ca. 2 km</td></tr> <tr> <td>Autobahn A661 Anschluss Frankfurt-Ost</td><td>ca. 4 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt:</td><td>ca. 14 km</td></tr> </table>	U-Bahn Merianplatz:	ca. 0,5 km	Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 2 km	Autobahn A661 Anschluss Frankfurt-Ost	ca. 4 km	Flughafen Frankfurt:	ca. 14 km
U-Bahn Merianplatz:	ca. 0,5 km								
Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 2 km								
Autobahn A661 Anschluss Frankfurt-Ost	ca. 4 km								
Flughafen Frankfurt:	ca. 14 km								
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden. Die Merianschule liegt unmittelbar zur Westseite.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Südwest- und Nordostseite belichtet. Ein Balkon oder eine Dachterrasse ist gemäß vorliegender Planunterlagen nicht ausgeführt.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.								
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, die über den durchschnittlichen Lärmpegel einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen. Zur Nordseite liegt der Martin-Luther-Platz mit der Lutherkirche. Temporäre „Lärmimmissionen“ durch Kirchenglocken sind nicht auszuschließen.								

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main:	767.434 (30.06.2023)
Stadtteil Nordend:	55.617 (31.12.2024)

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

Tatsächliche Nutzung: Nicht bekannt – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.
Zulässige Nutzung: Eigentumswohnung.

Das Mehrfamilienhaus liegt im Geltungsbereich des nachfolgend dargestellten rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: planAS Frankfurt.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Erhaltungssatzungen	
E51 - rechtsverbindlich	
E42 - 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

Der Mietstatus ist dem Unterzeichner abschließend nicht bekannt. Nach Auskunft einer Bewohnerin aus dem Haus stehe die Wohnung circa seit Herbst 2024 leer.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung sind in der Abteilung II nur gelöschte Eintragungen geführt.

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 03.05.1988, Urkundenrolle Nr. 235/1988

Gegenstand des Sondereigentums

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Auszug aus der Änderung der Teilungserklärung / Zuordnung des Dachbodens zu der Wohnung gemäß Bewilligung vom 24.10.1995

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Auszug aus der Bewilligung vom 19.07.1996

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage vom 02.07.2025 bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Die Grundstücke weisen eine polygonale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topografisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Erkenntnisse oder Hinweise, die den Verdacht auf Bodenkontamination begründen, liegen nicht vor. Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist jedoch nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

2.12 BAUGENHEHMIGUNG

In der digitalen Bauakte liegt zum Dachbodenausbau nachfolgende Baugenehmigung vom 22.03.1993 vor:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Auszug aus den Auflagen zur o.a. Baugenehmigung:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Bauzustandsmeldung über die abschließende Fertigstellung:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis

Augenscheinlich vom öffentlichen Straßenraum ist das Austrittspodest ohne Absturzsicherung ausgeführt. Die Dimension des Rettungsfensters konnte nicht überprüft werden.

2.13 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:

02. Juli 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Luisenstraße = Ostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM**Fassade**

Putzfassade mit gestrichenen Sandsteingesimsen oder Imitat (kann vom öffentlichen Straßenraum abschließend nicht beurteilt werden). Im Erdgeschossbereich die Fassade teils mit Bossenputz abgesetzt. Die Fassade wurde in der Vergangenheit augenscheinlich malertechnisch renoviert und ist im gepflegten Zustand. Eine Balkonanlage wurde zur Luisenstraße nachträglich angebaut. Die Fenster sind Holz- oder Kunststofffenster.

Dachdeckung

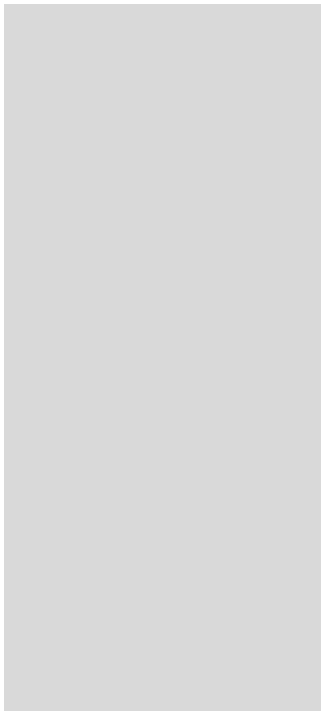
Schieferdeckung oder Eternitdeckung (kann auf die Entfernung vom öffentlichen Straßenraum abschließend nicht beurteilt werden). Es sind zahlreiche Dachflächenfenster erkennbar und ein größeres Dachflächenfenster augenscheinlich als Notausstieg mit davorliegendem Austritt – jedoch gänzlich ohne Absturzsicherung:

**Außenanlagen**

Kleiner Vorgarten zur Luisenstraße. Einfriedigung Metallzaun mit Korrosionsschäden auf massivem Sandsteinsockel. Malertechnisch besteht renovierungsbedarf. Zuwegung zum Hauseingang über Waschbetonplatten. Im Bereich der Zuwegung ein offener Mülltonnenabstellplatz.

**Hauseingangsbereich
und Treppenhaus**

Ein Zutritt zur Liegenschaft / Treppenhaus wurde nicht erwirkt. Die Hauseingangstür wurde in der Vergangenheit modernisiert mit einer Holztür mit Glasfüllung. Der Hauseingang ist überdacht.



Hauseingang

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an
der Wohnung Nr. 6

Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt gemäß Aufteilungsplan im Dachgeschoss und Dachboden und ist als Maisonettewohnung ausgebildet.

Allgemein gemäß Aufteilungsplan

Maisonettewohnung mit 4-Zimmern, Flur, Küche, Dusche / WC im Dachgeschoss zzgl. einem Zimmer mit Dusche im Dachboden.

-Ein Zutritt zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden-

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

2.14 ENERGIEAUSWEIS**Energieausweis**

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage VII beigelegt. Die Richtigkeit der Angaben im Energieausweis wurden nicht überprüft.

2.15 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.

Zugleich ist in der vorliegenden Baugenehmigung zum Dachbodenausbau explizit aufgeführt, dass die Flächen im Dachboden nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig sind, siehe Auszug aus den Auflagen zur Baugenehmigung unter Ziffer 2.12 im Gutachten.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 18: 184 m²

Miteigentumsanteil

Wohnung Nr. 6: 187 / 1.000

2.16.2 Mietfläche

Ein örtliches Aufmaß der bewertungsgegenständlichen Wohnung war nicht möglich – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.

Die Mietfläche wird auf Basis der Flächenberechnung, siehe Anlage VI im Gutachten, anhängig zur Bewilligung vom 24.10.1995 zur Zuordnung des Dachbodens als Sondereigentum wie folgt zum Ansatz gebracht:

Geschoss	ggf. Erläuterung	Mietfläche ca.
Dachgeschoss	inkl. Putzabschlag i.H.v. 3%	60,55 m ²
Dachboden / Spitzboden mit 27,74 ausgewiesen, anteilig zu 50% berücksichtigt*	Ein Putzabschlag ist in der Flächenberechnung nicht ausgewiesen. Zugleich ist auch nicht auszuschließen, dass es sich um Flächen aus einem örtlichen Aufmaß handelt. Es wird kein Putzabschlag zum Ansatz gebracht.	13,87 m ²
Σ ca. rund		74 m ²

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den o.a. Mietflächen zu einem qualifizierten örtlichen Aufmaß nach Wohnflächenverordnung bestehen können, insbesondere aufgrund der Dachschrägen. Ohne Innenbegehung und ohne qualifiziertes örtliches Aufmaß kann dies jedoch abschließend nicht beurteilt werden.

***Hinweis und Wertung zur Mietfläche im ausgebauten Dachgeschoss / Spitzboden**

Gemäß vorliegender Baugenehmigung zur Nutzungserweiterung im Dachgeschoss mit Einbau einer Dusche und eines Studios, sind die Flächen im Dachboden **nicht** für den dauernden Aufenthalt von Personen, insbesondere zum Schlafen, zulässig. Siehe auch Auszug aus den Auflagen zur Baugenehmigung unter Ziffer 2.12 im Gutachten. Ferner weisen die Flächen gemäß Schnittzeichnung in der Bauakte (siehe Anlage IV) und soweit vom öffentlichen Straßenraum sichtbar, über beide Geschosse deutliche Dachschrägen ohne Gauben auf. Die lichten Raumhöhen weisen maximal 2,20 m auf gemäß Planunterlagen, siehe Anlage IV im Gutachten.

Marktteilnehmer werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Abschlägen reagieren und nicht den vollen €/m²-Preis für die Fläche im Spitzboden entrichten aufgrund der Nutzungseinschränkung nach Baugenehmigung. Vorgenannte Fläche wird aufgrund der vorgenannten Sachverhalte bei der Wertermittlung zu 50% berücksichtigt.

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. 6 bezeichneten Eigentumswohnung / Maisonette im Dachgeschoss und Dachboden.

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.

Für das zu bewertende Sondereigentum liegen bedingt vergleichbare Kauffälle vor. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte auch das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert auf Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

3.4 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.

3.5 VERGLEICHSPREISE / KAUFPREISFÄLLE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Immobilientypus und Baujahr, Wohnfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

Sowie anhand des aktuellen Immobilienmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschuss.

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;

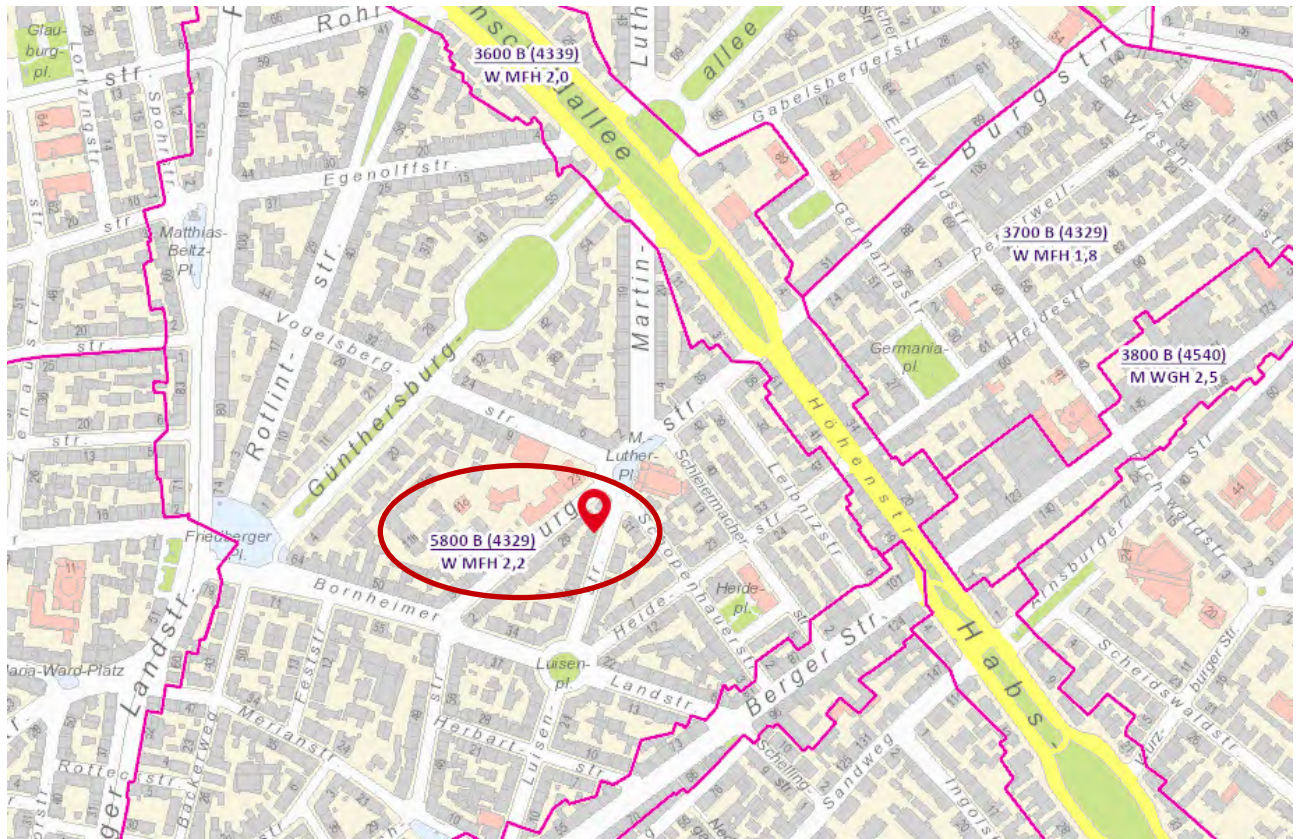
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

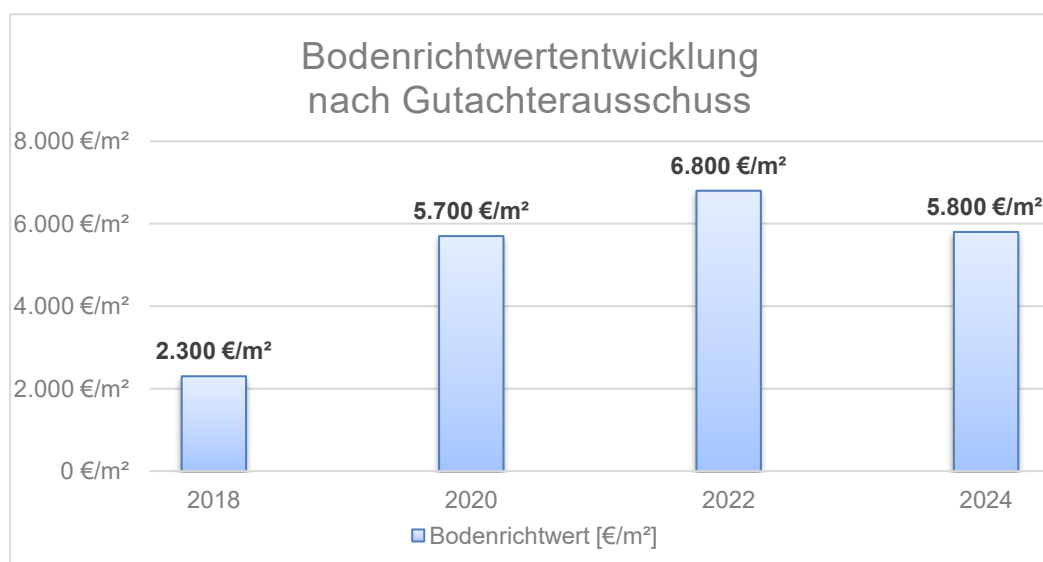
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 5.800 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage bei einer mittleren WGFZ* von 2,2.

*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

rund minus 8%

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 Juli 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 2,2 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 3,5 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf Basis der Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025:

Umrechnungskoeffizient nach				WGFZ BWO	3,4	=	2,222	
Immobilienmarktbericht für:				WGFZ BRW	2,2	=	1,658	
Angepasster Bodenwert								
Bodenrichtwert bei WGFZ	2,2	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert	
5.800 €/m ²		x	2,222	/	1,658	x	1	= ca. 7.773 €
Bodenwert des Grundstücks								
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks	
184 m ²		x	7.773 €/m ²			=	ca.	1.430.228 €
Bodenwertanteil								
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
187,000 / 1.000		x	1.430.228 €			=	rund	267.000 €

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

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 aufgrund unbekannten Bautenzustandes

Eine Innenbegehung der zu bewertenden Wohnung wurde nicht erwirkt. Die Ausstattung und der Bautenzustand im Innenbereich sind nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 600 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 300 €/m²-WoFl. zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, überschlägig ca.	Sicherheitsabschlag			ausgewiesen mit rund
	von	-	bis	
	0 €/m ²	-	600 €/m ²	300 €/m ²
74 m ²	0 €	-	44.000 €	22.000 €

Hinweis

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

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:	ca. 1900
Bewertungsstichtag:	Juli 2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	rund 125 Jahre*

*Der Dachgeschossausbau erfolgte gemäß Bauakte in den 90er Jahren. Zugleich ist die Bausubstanz / Erscheinungsbild der Liegenschaft und des Gemeinschaftseigentums soweit von außen sichtbar nicht Baujahr 90er Jahre. Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist in diesem Fall das Ursprungsbaujahr maßgebend.

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 der Stadt Frankfurt am Main 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.

Nach Auskunft der Hausverwaltung wurden in der Vergangenheit folgende Investitionen und Maßnahmen zur Modernisierung am Gemeinschaftseigentum ergriffen:

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Investitionen durchgeführt:

2004: Anbau von Balkonen (betrifft allerdings [REDACTED] Wohnung nicht, da sich seine Wohnung ausschließlich im Dachgeschoß befindet)

2009: Wärmedämmung der Fassade zum Hinterhof mit 18 cm Dämmmaterial
Einbau neuer Haustüre und Briefkastenanlage

2014: Einbau Gasbrennwertkessel als Zentralheizung
(Warmwasser wird etagenweise durch Durchlauferhitzer erzeugt)

2022: Einbau einer neuen Stromzähleranlage im Keller

2023: Renovierung der Vorderfassade

Quelle: Hausverwaltung

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände, Fassadensanierung	4	2,5
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	0
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	4

*Unter Berücksichtigung des Kostenansatzes für überdurchschnittlichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

0 - 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Wertung

Unter Berücksichtigung des ermittelten Punktwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **19 Jahren** zum Ansatz gebracht.

Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen nach ImmoWertV

Gebäudealter >=	70 Jahre		
GND =	70 Jahre		
Ermittelte Modernisierungspunkte			4
a =	0,73		
b =	1,577		
c =	1,1133		
RND nach Anlage II ImmoWertV			19

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Mietfläche mit **rund 74 m²** zum Ansatz gebracht, siehe auch Ausführungen unter Ziffer 2.16.2 des Gutachtens.

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Der Mietstatus ist dem Unterzeichner abschließend nicht bekannt. Nach Auskunft einer Bewohnerin aus dem Haus stehe die Wohnung circa seit Herbst 2024 leer.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2024/25

Nordend			
Eigentumswohnungen (m²)	4.200	10.000	6.650
Reihenhäuser Doppelhaushälften	475.000	1.150.000**	690.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	600.000	3.000.000	n. v.***
Wohnungsmieten (m²)	10,50	23,00	16,25
Jahresmietfaktor	21	32	26

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 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 2025

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m²,
alle Anlagengrößen, gerechnet auf den BRW 2024, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026) 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 2024:	9,79 €/m ² (Baualtersklasse bis 1977)
gehobene Wohnlage:	0,31 €/m ²
zentrale Wohnlage:	1,13 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	<u>1,00 €/m²</u>
Σ	12,23 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von 12,23 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss kann von der marktüblich erzielbaren Miete deutlich 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 2025

Zentrale Lage

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	118	69	11	69	7
Mittelwert [%]	-0,3	1,2	1,4	0,7	1,3
Minimum [%]	-3,1	-0,3	0,2	-0,3	1,3
Maximum [%]	2,8	2,7	2,5	2,3	1,4
Median [%]	-0,4	1,1	1,7	0,6	1,3
Standardabweichung	1,3	0,8	0,7	0,6	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	7.252	6.175	6.683	8.351	6.832
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	89	67	85	86	94
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	28	55	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.887	8.720	11.664	11.812	12.332
Mittleres Vertragsdatum	07.07.24	14.07.24	20.06.24	11.08.24	19.02.24

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 Werteinflüsse 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 Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Wertung

Der Gutachterausschuss weist im Immobilienmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen in zentraler Wohnlage und der Baualtersklasse bis 1949 eine Liegenschaftszinssatzspanne von minus 3,1% bis plus 2,8% aus, im Mittel minus 0,3%.

Auf Grundlage der o.a. Veröffentlichungen und des unbekannten Bautenzustandes und Ausstattung der zu bewertenden Wohnung, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz über den Mittelwert nach Veröffentlichung im Immobilienmarktbericht mit minus 0,3% zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	267.000 €		
Jahresrohertrag:	10.860 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-MiFl.	*MiFl.
Nettomiete/Monat	905 €	12,23 €/m²	74 m²
Σ	905 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	16,0%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	-0,30%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	19 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
> Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich:	-22.000 €		
Nettomiete/Monat		905 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	10.860 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	16,0%	-1.737 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		9.124 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	-0,30%	801 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		9.925 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	19		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	19,58		
Gebäudeertragswert		194.348 €	
Bodenwertanteil		267.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		461.348 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		6.234 €	
n-facher-Jahresrohertrag		42,5	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		1,8%	
Marktanspassung:		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		461.348 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-22.000 €	
Ertragswert		439.348 €	
Rundung		439.000 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		5.932 €	

*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.

*MiFl. = Mietfläche im Spitzboden zu 50 % angerechnet, siehe Ziffer 2.16.2 im Gutachten.

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 als Maisonettewohnungen, Lage: Grundbuchbezirk Nordend, Bornheim, Baujahr: vor 1945, Wohnfläche: kleiner 140 m²

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	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage ¹	Mietstatus	Bau-jahr	BRW 01.01.2024	Kaufpreis bereinigt	Marktangepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.	Lage
1	Adlerflychtstraße	1/ 2023		DG	unvermietet	1900	6.500 €, 2,2			9.469 €/m ²	gehoben
2	Neuhofstraße	2/ 2023		DG	unvermietet	1894	6.500 €, 2,2			7.379 €/m ²	gehoben
3	Hermannstraße	3/ 2023		2. OG	unvermietet	1910	6.500 €, 2,2			7.078 €/m ²	gehoben
4	Hallgartenstraße	6/ 2023		DG	unvermietet	1903	5.300 €, 2,2			5.674 €/m ²	gehoben
5	Hegelstraße	9/ 2023		4. OG	unvermietet	1870	6.500 €, 2,2			8.688 €/m ²	gehoben
6	Lenastraße	10/ 2023		4. OG	unvermietet	1900	6.500 €, 2,2			5.941 €/m ²	gehoben
7	Friedberger Landstraße	11/ 2023		DG	unvermietet	1904	4.600 €, 2,0			4.146 €/m ²	gehoben
8	Friedberger Landstraße	2/ 2024		4. OG	unvermietet	1900	5.800 €, 2,2			6.491 €/m ²	gehoben
9	Gluckstraße	2/ 2024		3. OG	unvermietet	1895	6.500 €, 2,2			4.808 €/m ²	gehoben
10	Martin-Luther-Straße	8/ 2024		4. OG	unvermietet	1905	5.300 €, 2,2			9.556 €/m ²	gehoben
11	Hegelstraße	11/ 2024		4. OG	unvermietet	1900	6.500 €, 2,2			5.288 €/m ²	gehoben
12	Zeißelstraße	1/ 2025		4. OG	unvermietet	1900	6.500 €, 2,2			8.597 €/m ²	gehoben
Mittelwert		2024	125 m ²			1898		866.354 €	866.354 €	6.954 €/m ²	
Mittelwert bereinigt um Wohnflächen >130 m ²			115 m ²			1902		835.714 €	835.714 €	7.240 €/m ²	
Mittelwert bereinigt um Kaufpreise >8.000 €/m ² -WoFl.		2023	123 m ²			1901		718.406 €	718.406 €	5.859 €/m ²	
Bewertungsobjekt			74 m ²	DG+SB		1900	5.800 €, 2,2				mittel
Vergleichspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt in €/m²-WoFl.											
€/m ² -Wohnfläche			Mietfläche Bewertungsobjekt						b.o.G.*		
5.859 €/m ²			74 m ²						-22.000 €	=	412.000 €
									entspricht		5.568 €/m ²
€/m ² -Wohnfläche			Mietfläche Bewertungsobjekt						b.o.G.*		
7.240 €/m ²			74 m ²						-22.000 €	=	514.000 €
									entspricht		6.946 €/m ²

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 die Hausnummern anonymisiert.

² Marktanpassung: Aufgrund der Aktualität der Kauffälle, die nach der Zinswende im Januar 2022 getätigt wurden, erfolgt keine weitere Marktanpassung.

*b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten.

**MiFl. = Mietfläche im Spitzboden zu 50 % angerechnet, siehe Ziffer 2.16.2 im Gutachten.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 12 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Die Kauffälle weisen sehr heterogene Kaufpreise mit einer Spanne von 4.146 €/m² bis 9.556 €/m²-WoFl. auf.

Kaufpreise korrelieren neben der Lage maßgeblich mit der Ausstattung. Ohne Innenbegehung und ohne Kenntnis über den Bautenzustand und die Ausstattung der zu bewertenden Wohnung kann eine Bewertung nur überschlägig erfolgen. Die bewertungsgegenständliche Wohnung verfügt gemäß Aufteilungsplänen weder über einen Balkon, noch über eine Loggia oder Dachterrasse. Zudem sind nach äußerem Erscheinungsbild der Dachform und der vorliegenden Bauunterlagen starke Dachschrägen in der gesamten Wohnung vorhanden. Die Kauffälle wurden vom öffentlichen Straßenraum besichtigt und sind vom äußeren Erscheinungsbild teilweise deutlich repräsentativer und hinsichtlich der Dachformen der Dachgeschosswohnungen vorteilhafter im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Die Vergleichspreise wurden deshalb seitens des Unterzeichners um Kaufpreise > 8.000 €/m²-WoFl. bereinigt.

Es verbleiben acht Vergleichspreise mit einer Kaufpreisspanne von 4.146 bis 7.379 €/m²-WoFl., im Mittel 5.859 €/m²-WoFl.

Die Vergleichspreise ergeben bezogen auf das Bewertungsobjekt inkl. b.o.G. einen Wert von rund 412.000 €. Bezogen auf den bereinigten Mittelwert ohne Kauffälle mit Flächen über 130m² Wohnfläche liegt inkl. b.o.G. ein Wert von rund 514.000 € vor.

4.5.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025

Nettoanfangsrenditen

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.8.3 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,

Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,

Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,

Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026):

Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,

Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV

0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

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 Nettoanfangsrenditen 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 der Wohnung ist.

3.8.8.3.1 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum, Zentrale Lage

Baujahr	vor 1950	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	120	66	11	70	6
Mittelwert [%]	1,6	1,9	1,9	1,6	1,8
Minimum [%]	0,8	1,4	1,5	1,0	1,8
Maximum [%]	3,0	2,5	2,3	2,5	1,8
Median [%]	1,6	1,9	2,0	1,5	1,8
Standardabweichung	0,5	0,3	0,3	0,4	0,0
Ø Bereinigter Kaufpreis pro m ² WF/NF [€/m ²]	7.342	6.203	6.897	8.385	6.866
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	89	66	87	86	88
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	28	56	68
Ø Jahresreinertrag [€]	10.865	8.539	11.806	11.800	11.597
Mittleres Vertragsdatum	06.07.24	12.07.24	08.07.24	11.08.24	14.02.24

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

4.5.3 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2024/25

Nordend

Eigentumswohnungen (m²)	4.200	10.000	6.650
Reihenhäuser Doppelhaushälften	475.000	1.150.000**	690.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	600.000	3.000.000	n. v.***
Wohnungsmieten (m²)	10,50	23,00	16,25
Jahresmietfaktor	21	32	26

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen, Lage im Geschoss: DG oder DG-Maisonettewohnung; Wohnfläche 75-100 m², Baujahr bis 1945, Lage: Bewertungsobjekt mit 1 km Radius; Recherchezeitpunkt 08/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m²-WoFl.	Beschreibung
1	Nordend-West	DG Maisonette	85 m²	1905	525.000 €	6.176 €/m²	2,5 Zimmer DG-Maisonettewohnung mit Skylineblick.
2	Westend-Nord	DG Maisonette	100 m²	1900	770.000 €	7.700 €/m²	4 Zimmer DG-Maisonettewohnung mit Skylineblick. Dachterrasse mit Skylineblick.
3	Bornheim	DG	78 m²	1906	549.000 €	7.037 €/m²	1-Zimmer DG Loftwohnung.
5	Nordend	DG	91 m²	1898	695.000 €	7.637 €/m²	3 Zimmer DG-Wohnung.
Mittelwert			89 m²	1902	634.750 €	7.172 €/m²	
Bewertungsobjekt		DG Maisonette	74 m²	1900			

Wertung

Die Angebotspreise liegen im Mittel mit 7.172 €/m² im Bereich des Mittelwertes der vorliegenden, nicht bereinigten Kaufpreisfälle. Der Angebotspreis maßgeblich von der Ausstattung und dem Bautenzustand abhängig. Die Ausstattung und der Bautenzustand im Innenbereich der zu bewertenden Wohnung ist nicht bekannt.

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.
- Nachgefragte Wohnlage im Stadtteil Nordend.

Schwächen

- Kein Aufzug.
- Instandhaltungsrücklage annähernd aufgebraucht zum Wertermittlungstichtag.

Chancen

- Steigende Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Risiken

- Unbekannter Bautenzustand und Ausstattung im Innenbereich der zu bewertenden Wohnung.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Je nach Umfang der Instandhaltungsrücklage sind zukünftig Sonderumlagen aufgrund von Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum nicht ausgeschlossen bzw. aufgrund der nicht vorhandenen Instandhaltungsrücklage eher wahrscheinlich.

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 aufgrund des unbekannten Bautenzustandes der Wohnung mit eventuellem Instandsetzungsbedarf - 22.000 €

Ertragswert inkl. b.o.G.. rd. 439.000 €
 $\triangle$ in €/m²-Wohnfläche rd. 5.932 €/m²

Vergleichspreis auf Grundlage von bereinigten Kauffällen inkl. b.o.G. rd. 412.000 €
 $\triangle$ in €/m²-Wohnfläche rd. 5.568 €/m²

Vergleichspreis auf Grundlage von Kauffällen im Mittelwert inkl. b.o.G. rd. 514.000 €
 $\triangle$ in €/m²-Wohnfläche rd. 6.946 €/m²

Im vorliegenden Bewertungsfall kann der Marktwert ohne Innenbegehung und ohne Kenntnis über die Ausstattung und den Bautenzustand des Bewertungsobjekt nur sehr überschlägig ermittelt werden und wird mit einer erhöhten Marktwertspanne ausgewiesen.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und der nachgefragten Wohnlage wird der Marktwert der zu bewertenden Wohnung mit rund **400.000 € bis 500.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 450.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Liegenschaft Luisenstraße 43 in 60316 Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-Ost, der

***Marktwert des Sondereigentums an der Wohneinheit Nr. 6**

im Juli 2025 mit **- 450.000 € -** in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro.

*Siehe Hinweise zur Marktwertermittlung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.

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 55 Seiten inklusive IX-Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung im PDF und in einfacher Papieraufbereitung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 15.08.2025

.....
 Erich FINDER

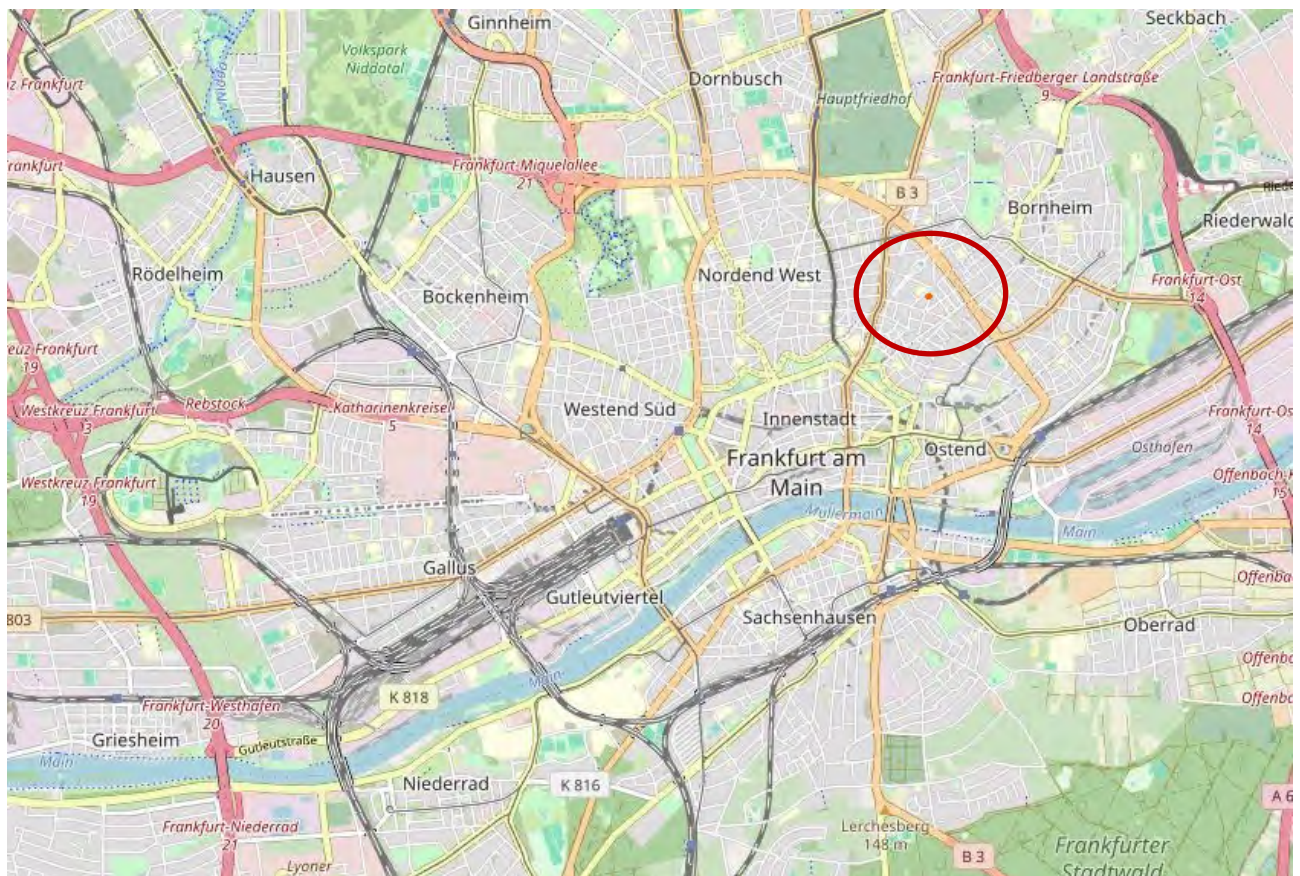
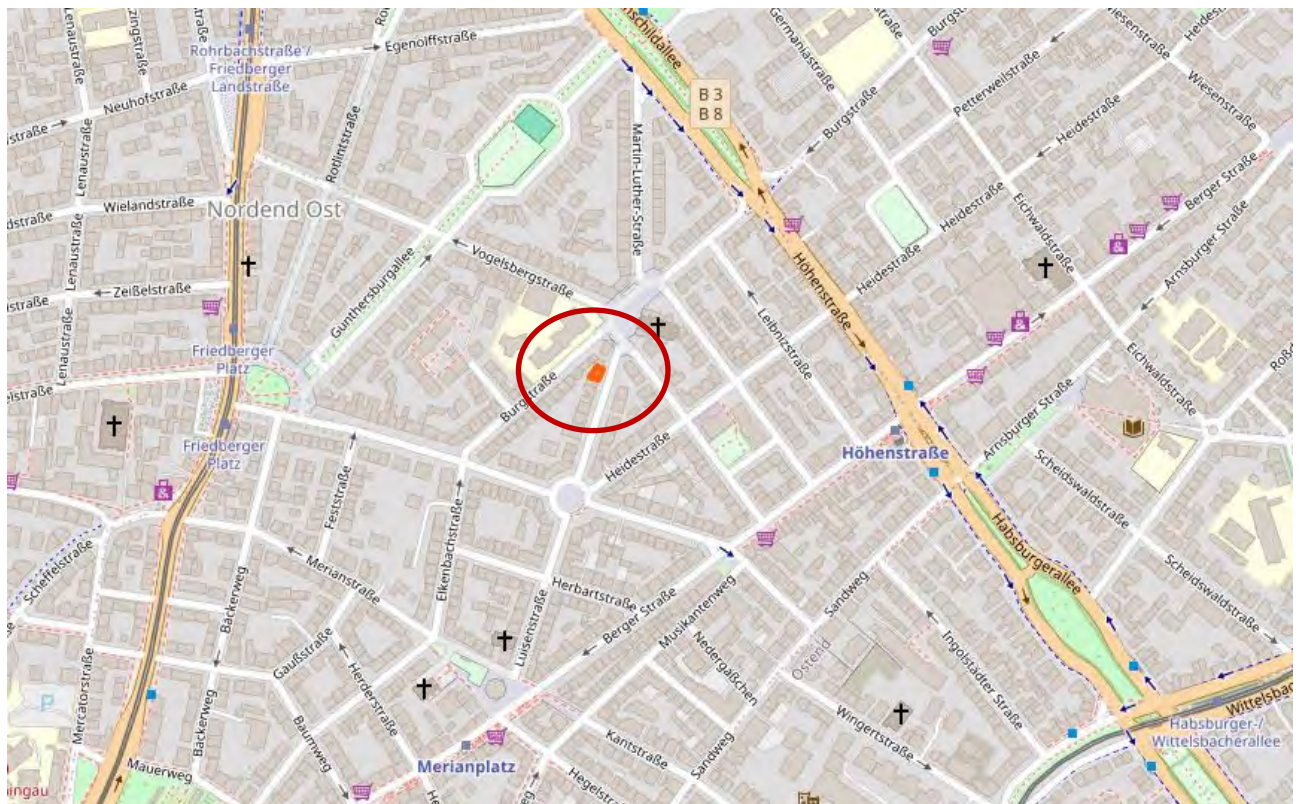
ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen.....	43
Anlage V	Baubeschreibung	48
Anlage VI	Flächenberechnung zur Dachgeschossenerweiterung	49
Anlage VII	Energieausweis.....	51
Anlage VIII	Wirtschaftsplan 2025.....	54
Anlage IX	Betriebskostenabrechnung 2023.....	55

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX 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

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III FOTODOKUMENTATION

1) Gesamteindruck.



2) Wie vor.



- 3) Blick auf die Dachfläche mit diversen Dachflächenfenstern und einer Ausstiegsluke / Austritt ohne Absturzsicherung.



- 4) Einfriedigung zur Straßenseite.



- 5) Hauseingang. Die Eingangstür wurde erneuert.



6) Hauseingangsbereich innen.



7) Mülltonnenabstellplatz am Hauseingang.



8) Blick nach Norden zum Martin-Luther-Platz.

