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	1 x Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung) 1 x Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)
Adresse	Schalksbornstraße 7 60388 Frankfurt am Main
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 843 K 6/25
Projektnummer / Stichtag	25020_SCH07 17.06.2025
Verkehrswerte gesamt	800.000, -- EUR

Ausfertigung Nr.: Onlineversion
Dieses Gutachten besteht aus 72 Seiten inkl. 24 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_-signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	17.06.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zu Wohnung Nr. 4)
Liegenschaft	**Schalksbornstraße 7** **60388 Frankfurt am Main**
Bewertungsgegenstand	245,94 /1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 des Aufteilungsplanes 208,56/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplanes
Objektart	**1 x Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)** **1 x Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)**
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 25, Flurstück 42/1, Gebäude- und Freifläche, Schalksbornstraße 7; 553 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1959 (laut Bauakte) 2022 (Kernsanierung laut Bauakte)
Modernisierungs-Zustand der Sondereigentume	Vollmodernisiert
Endenergieverbrauchs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche des Wohnungseigentums	**Wohnung Nr. 1 im UG Ca. 90,00 m²** **Wohnung Nr. 4 im DG Ca. 79,00 m²** (laut Bauakte)
Hausgeld	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums	Wohnung Nr. 1: bewohnt (Annahme) Wohnung Nr. 4: vermietet (Annahme)

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Werte
(vorbehaltlich einer vollständigen Innenbesichtigung)

Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudefaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 1	417.600 €	0 €	418.000 €	4644 €/m²	2.000 €	420.000 €
Wohnung Nr. 4	377.936 €	0 €	378.000 €	4785 €/m²	2.000 €	380.000 €
Gesamt		0 €	796.000 €		4.000 €	800.000 €

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Angaben**	**7**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	10
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**12**
2.1	Lage	12
2.1.1	Großräumige Lage	12
2.1.2	Kleinräumige Lage	12
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung	14
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	14
2.5	Zivilrechtliche Situation	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	15
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	16
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**17**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	17
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Gebäude	18
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.3.3	Grundrissgestaltung	20
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	20
3.3.6	Fenster und Türen	20
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	21
3.3.8	Energetische Eigenschaften	21
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	22
3.4	Außenanlagen	22
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	23
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1	24
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	24
3.7.2	Wohnfläche	24
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	25
3.7.4	Fenster und Türen	25
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	26
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	26
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	26
3.8	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4	28
3.8.1	Lage und Grundrissgestaltung	28
3.8.2	Wohnfläche	28
3.8.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	29
3.8.4	Fenster und Türen	30
3.8.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	30
3.8.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	30
3.8.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	31

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

4	**Marktsituation**	**32**
5	**Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 13948, Wohnung Nr. 1**	**34**
5.1	Grundstücksdaten	34
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	34
5.3	Vergleichswertermittlung	35
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
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	45
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	46
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	47
6	**Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 13951, Wohnung Nr. 4**	**48**
6.1	Grundstücksdaten	48
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	48
6.3	Vergleichswertermittlung	48
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	48
6.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	48
6.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	48
6.3.4	Vergleichswert	53
6.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	54
6.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	55
7	**Verkehrswert**	**56**
7.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	58
8	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur**	**59**
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	59
8.2	erwendete Wertermittlungsliteratur	61
9	**Anlagen**	**62**
9.1	Liegenschaftskarten	62
9.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	62
9.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	63
9.2	Luftbild	64
9.2.1	Luftbild 2024	64
9.3	Bauzeichnungen	65
9.3.1	Freiflächenplan	65
9.3.2	Grundriss Untergeschoss (Kellergeschoss) mit Wohnung Nr. 1	66
9.3.3	Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 4	67
9.3.4	Ansichten	68
9.3.5	Schnitt	69
9.4	Fotos	70
9.4.1	Straßenansicht, Blick von der Ecke Nordring Richtung Südwesten	70
9.4.2	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten zum Nordring	70
9.4.3	Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	70
9.4.4	Süd- und Ostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	70
9.4.5	Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Westen	70
9.4.6	Westfassade, Blick vom Garten Richtung Osten	70
9.4.7	Nord- und Westfassade, Blick vom Garten Richtung Südosten	71
9.4.8	West- und Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten	71
9.4.9	Nördliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Osten	71
9.4.10	Westfassade, Untergeschoss (Souterrain) und Erdgeschoss, Blick vom Garten Richtung Südwesten	71
9.4.11	Freifläche im westlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse im Souterrain Richtung Westen	72

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

9.4.12 Terrasse im Souterrain, Garten und nördliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten 72
9.4.13 Rampe zur Garage an der südöstlichen Grundstücksecke, Blick vom Fußweg Richtung Westen ...72
9.4.14 Fußweg und Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Norden 72
9.4.15 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom Fußweg an der nördöstlichen Grunstücksecke Richtung Westen.....72
9.4.16 Hauseingang mit Vordach, Blick vom Fußweg 72

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1 x Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan) 1 x Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Objektadresse:	60388 Frankfurt am Main, Schalksbornstraße 7
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Bergen-Enkheim Blatt 13948 Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1:



Abteilung I:
Eigentümer:
- *Hier anonymisiert -*

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 01.04.2025.

Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Bergen-Enkheim Blatt 13951 Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1:

Keine Veröffentlichung im Internet.

Abteilung I:
Eigentümer:
- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 01.04.2025.

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
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	843 K 6/25
Grundlage:	Auftrag vom 25.04.2025, Beschluss vom 25.03.2025
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	17.06.2025
Ortsbesichtigung:	17.06.2025

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von **Bergen-Enkheim Blatt 13948** vom 01.04.2025 (Quelle: Auftraggeber) Wohnungsgrundbuch von **Bergen-Enkheim Blatt 13951** vom 01.04.2025 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 02.06.2025 (Quelle: www.gds.hessen.de) Luftbild (Quelle: Geoportal Frankfurt) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 11.06.2025 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 07.09.2025 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufe-und-verfahren/baulasten) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 02.06.2025 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 06.06.2025 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 06.06.2025 Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 08.09.2025 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 08.09.2025 HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) Wohnraummieten und Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024; (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel) Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2024/25 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle:https://www.frankfurtmain.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/6514490/5fcf7b671153e2ae2bd493b4d8e87347/wohnungsmarktbericht-2024-2025-data.pdf) Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de) Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Quelle: www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de) Gewerbemarktbericht 2024 IHK Frankfurt am Main

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

(Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540)

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2025 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.
(Quelle: https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 23.06.2025 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2025
(Quelle: https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin vom 17.06.2025

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite übergebene Unterlagen:	---
Von der Schuldnerseite 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.
Zutritt:	Der Zutritt zum Gebäude (Treppenhaus), der Gartenfläche und zum gegenständlichen Sondereigentum Nr. 1 wurde zum Ortstermin ermöglicht. Kein Zutritt bestand zum Technik-/ Heizungsraum im KG. Der Zutritt zum gegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 4 wurde zum Ortstermin

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

nicht ermöglicht. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen nach dem äußeren Eindruck sowie aufgrund der Aktenlage.

Die eigentümerseits angefragten Unterlagen (Mietverträge, WEG-relevanten Daten wie Protokolle der Eigentümerversammlung, Instandhaltungsrücklage, Wohnflächenberechnung etc.) wurden nicht übergeben.

Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör:

Zubehör wurde nicht vorgefunden (Wohnung Nr. 1) bzw. ist nicht bekannt (Wohnung Nr. 4).

Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:

Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 776.843 (Stand: 12-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil „Bergen- Enkheim" rd. 18.281 (Stand: 2024)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik" Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,7 % (2023) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,0 % (Stand: 2023) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,9 % (06/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	**Stadtteil Bergen- Enkheim** Rd. 17,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 9,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 7,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 3,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 850 m (Luftlinie) westlich von der „Hohen Straße" Rd. 600 m (Luftlinie) nordwestlich vom Naturschutzgebiet „Berger Hang" Straßenlage Schalksbornstraße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche, Polizeirevier, Saalbau, Bürgeramt Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gymnasium, weiterführende Schulen, Banken, Sozialeinrichtungen, Schwimmbad, Sportanlage, Hotel, Friedhof, Tankstelle, Polizeirevier

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,2 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt am Main- Fulda), Anschlussstelle Frankfurt Bergen-Enkheim Rd. 3,7 km (Luftlinie) zur A 661 (Egelsbach – Bad Homburg), Anschlussstelle Friedberger Landstraße, von hier ca. 5,3 km zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5) ÖPNV: Ca. 392 m (6 Min.) Fußweg zur Bus-Haltestelle „Frankfurt (Main) Michaelisbrunnen", von hier rd. 9 Minuten Fahrzeit zum Umsteigehalt 12 Minuten zur U-Bahn „Frankfurt (Main) Enkheim", weiter zum Hauptbahnhof in 21 Minuten, im 10 bis 15 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Dauer: 0:48 h	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend offene, vorwiegend 2- geschossige Bebauung, teilweise 3- bis 4-geschossige und vereinzelt bis zu 7-geschossige Gebäude der Entstehungszeit Mitte bis Ende des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen	
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: Gartenseitig: Straßenseitig: Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: Gartenseitig: Straßenseitig: Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm[1]: Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	(Tag): 50-54 [dB(A)] 60-64 [dB(A)] (Nacht): 40-44 [dB(A)] 50-54 [dB(A)] (Tag / Nacht): 55 / 40 [dB(A)] 59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Leichtes Nord- Südgefälle	

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, polygonal, annähernd rechteckig
Oberfläche:	Annähernd eben Terrassiertes Gelände, sehr leichter Niveauunterschied zwischen der Straßenebene und der Gartenebene (ca. 0,50 m laut Bauakte)
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 14,5 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 37,5 m
Straßenfront:	Schalksbornstraße 7: Laut Liegenschaftskarte ca. 14,5 m

[1] TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 553 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung über die Schalksbornstraße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (laut Bauakte)	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

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: „die von Ihnen angefragte Liegenschaft Schalksbornstraße 7 in Frankfurt am Main ist weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Unsere Altstandortdatenbank verzeichnet unter der angefragten Adresse eine ehemalige Gewerbeanmeldung (Taxibetrieb). Von einer Altlastenrelevanz des Betriebs ist u. E. nicht auszugehen. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen ehemaliger Gruben liegen uns nicht vor. Es liegen uns keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.
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.
Grundstücks-eigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: GRZ [2]: 0,3 GFZ [3]: 0,5 Vorhandene Vollgeschosse hier: 2- geschossig (laut Bauakte) Vorhandene Bauweise hier: offene Bauweise
Stellplatzsatzung:	**S002** Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
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

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	B-1959-4545-3 Neubau eines Wohnhauses B-2018-1812-3 Anbau zur Wohnraumerweiterung, Keller- und Dachgeschossausbau zu je einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, Erhöhen des Daches der vorhandenen Garage und Umbau zu einer Doppelparkeranlage B-2019-1017-3 Nachtrag zu B-2018-1812-3: Rückbau und Wiedererrichtung des Daches/ Dachgeschosses in gleicher Form, mit statischer Änderung der Geschossdecke 1. OG/DG an einem Mehrfamilienhaus

[2] Grundflächenzahl i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2
[3] Geschossflächenzahl i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

	B-2020-118-3 Nachtrag zu B-2018-1812-3: Innere Umbauten im Dachgeschoss, Errichtung eines Balkons sowie Vergrößerung der Dachflächenfenster
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte 1 KFZ-Stellplatz in einer Garage und 4 Fahrrad-Stellplätze.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation:	Die Mietverhältnisse wurden auf Anfrage eigentümerseits nicht bekannt gegeben. Der Vermietungszustand der Wohnung Nr. 1 ist nicht bekannt. Die Wohnung ist augenscheinlich bewohnt. Die Wohnung Nr. 4 ist nach Angaben der beim Ortstermin anwesenden Schuldnervertreterin vermietet.

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

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.

Zur gegenständlichen Wohnung Einheit Nr. 4 im Dachgeschoss sowie zum Heizungsraum im Kellergeschoss bestand zum Ortstermin kein Zutritt. Besichtigt wurden das Treppenhaus und die bewertungsgegenständliche Einheit Nr. 1 im Kellergeschoss. Es bestand Zutritt zu den Außenanlagen und zum Garten.

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. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/2013 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Berechnung:

SCH07
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
Grundlage: geoportal.hessen.de; Grundakte
BauNVO, ImmoWertV

Mehr-familienhaus (MFH)	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrund-fläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte-Anbau	8,20	4,18	34,28	1,00	128,78	
		Bauakte-Ursprung	10,50	9,00	94,50	1,00		
	Garage	Bauakte	5,80	3,10	17,98	1,00	17,98	
	Terrasse	Bauakte	8,20	3,00	24,60	1,00		24,60
	EG	Bauakte-Anbau	8,20	4,18	34,28	1,00	128,78	
		Bauakte-Ursprung	10,50	9,00	94,50	1,00		
	Balkon	Bauakte	4,00	1,50	6,00	1,00		6,00
	OG	Bauakte-Anbau	8,20	4,18	34,28	1,00	128,78	
		Bauakte-Ursprung	10,50	9,00	94,50	1,00		
	Balkon	Bauakte	4,00	1,50	6,00	1,00		6,00
	DG	Bauakte-Anbau	8,20	4,18	34,28	1,00	128,78	
		Bauakte-Ursprung	10,50	9,00	94,50	1,00		
	Balkon	Bauakte	2,70	1,20	3,24	1,00		3,24

Bruttogrundfläche		633,1	39,8

GRZ I-relevante BGF	MFH: EG + Terrasse	153,4
GFZ-relevante BGF	MFH: EG - OG (Annahme: KG u. DG sind keine Vollgeschosse)	257,6
WGFZ-relevante BGF	MFH: EG - OG; DG *0,75	354,1
Grundstücksfläche	Grundbuch	553,0
GRZ	BauNVO 1990/2013	**0,3**
GFZ	BauNVO 1990/2013	**0,5**
WGFZ	ImmoWertV 2021	**0,6**

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:
Ein freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamiliengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem ausgebauten Kellergeschoss und mit einer angebauten Einzelgarage

Baujahr:
1959 (laut Bauakte)
2022 (Fertigstellung des Um- und Anbaus, Kernsanierung laut Bauakte)

Modernisierungen (soweit ersichtlich bzw. laut Bauakte):
Ca. 2019-2022: Erneuerung der Dachkonstruktion und Dachdeckung
Ca. 2019-2022: Um- und Anbau, Kernsanierung

Außenansicht:
Dach: Kreuz-Satteldach
Fassade: Strukturputz, weißer Anstrich
Sockel: Glattputz, brauner Anstrich
Balkone: massive Kragplatten vom EG bis DG
Geländer: Edelstahlgeländer mit Glasfüllungen
Terrasse: im UG
Fenster: Holzfenster, weiß, Klapp- und Schiebeläden Holz Natur, Dachflächenfenster
Fensterbänke: Naturstein

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Vordach über Hauseingang: leichte Konstruktion aus Metall mit transparenter Deckung
Hauseingangstür: 1-flügelige, Hauseingangstür in Holz mit Glasausschnitt und verglasten feststehenden Seitenteil, weiß
Klingel- und Briefkasten: Unterputz-Montage an der Hauseingangswand

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Bodenplatte in Stahlbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Stahlbeton, d = ca. 30 cm bzw. ca. 38 cm Innenwände tragend: Stahlbeton, d = ca. 24 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk mit Wärmedämmung
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Trockenbauwände
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbeton (Bimsbeton-Hohlkörperdecke)
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbeton (Bimsbeton-Hohlkörperdecken)
Kellertreppe:	2-läufige Treppe mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Geschosstreppen:	2-läufige Treppe mit Zwischenpodest in Stahlbeton
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachformen:	Kreuz- Satteldach, Neigung ca. 40°
Dacheindeckung:	Glattziegel
Kamine: (laut Bauakte)	Kunststoff mit Bekleidung, Abgasleitung im Schacht
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Ein Treppenhaus mit 1-Spänner-Erschließungen
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Grundakte)	Eine Wohnung, Technikraum (hier bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 1)
Erdgeschoss: (laut Grundakte)	Eine Wohnung
1. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Eine Wohnung
Dachgeschoss: (laut Grundakte)	Eine Wohnung (hier bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 4)
Anzahl der Wohnungen gesamt: (laut Grundakte)	4 Wohnungen

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller/Technik:

Bodenbeläge: (Annahme)	Estrich mit Beschichtung, Entwässerung
Wandbekleidungen: (Teilw. Annahme)	Putz, gestrichen
Deckenbekleidung: (Teilw. Annahme)	Putz, gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Holzbelag
Wandbekleidungen:	Trockenbauplatten bzw. Putz Tapete gestrichen
Deckenbekleidung: (Teilw. Annahme)	Putz gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster: (laut Grundakte bzw. laut Wärmeschutznachweis)	Ein- und zweiflügelige, teilweise bodentiefe Fenster und Fenstertüren mit feststehenden Brüstungselement aus Glas, Weiß, 3-fach-Isolierverglasung

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

	Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Holzschiebeläden, Klappläden
Hauseingangstüren:	1-flügelige Holztüre mit verglastem Ausschnitt und feststehendem Seitenteil in Isolierverglasung
Kellertüren: (Annahme)	Stahlblechtür
Wohnungseingangs-türen: (laut Bauakte)	Fertigelementtür Schallschutzklasse I; Metallbeschläge, weiß

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Rauchmelder Video- und Gegensprechanlagen
Heizung und Warmwasser-versorgung: (laut Bauakte)	Zentralheizung und Warmwasseraufbereitung Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung auf der Dachfläche
Sanitäre Installation: (laut Teilungserklärung)	Wohnung 1 bis 3 je ein Bad und ein Gäste-WC, eine Küche Wohnung 4 ein Bad und eine Küche

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Zwischensparrendämmung, d = ca. 20 cm
Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände: (laut Bauakte)	Wärmedämmverbundsystem, Dämmdicke ca. 10 cm
Baujahr der Fenster:	Ca. 2019
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s: (laut Bauakte)	Ca. 2020
Befeuerungsart: (laut Bauakte)	Erdgas E
Anteil der erneuerbaren Energien am Wärmeenergiebedarf: (laut Wärmeschutznachweis)	Nicht vorhanden

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Wärmeenergiebedarf: (laut Bauakte)	Aufgrund des Wärmeschutznachweises: Primärenergiebedarf des Gebäudes: 62,29 kWh/m²*a
Endenergieverbrauchs-Kennwert:	Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m² * a), nicht bekannt Kein Energieausweis vorliegend
Energieeffizienzklasse: (laut Bauakte)	B

3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden bzw. Baumängel[4] / Zustand: (soweit ersichtlich)	Keller: -- Fassade: Klappläden im UG leicht verwittert Balkone / Loggien: Nicht ersichtlich Dach: Nicht besichtigt, kein Zutritt Haustechnik: Nicht besichtigt, kein Zutritt
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, gepflegtem Zustand.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Mauersockel mit Metalltor bzw. Metallgeländer und Holzfüllungen Befestigte Grundstücksbereiche: Betonpflastersteine, Rasengittersteine Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen Sonstiges: Fahrzeugrampe, Treppenstufen
Gartenseitige Bereiche:	Grundstückseinfriedungen: Metallstabgitterzaun, Mauer Befestigte Grundstücksbereiche: Betonpflastersteine, Rasengittersteine Unbefestigte Grundstücksbereiche: Schotterflächen als Spritzschutz, Rasenflächen, Pflanzbeete für Blumen, Sträucher, Büsche Sonstiges: Schaukel, Sandkasten, Außentreppe an der Westfassade
Baumängel und Bauschäden:	Nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt.
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte / Besondere Regelungen:	Laut Grundbuch sind Sondernutzungsrechte nicht vereinbart.
Hausgeld / Instandhaltungs-rücklage:	Die Hausverwaltung WEG, die Höhe des Hausgelds und die Höhe einer Instandhaltungsrücklage wurden auf Anfrage nicht bekannt gegeben.

[4] siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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

3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Untergeschoss (Kellergeschoss bzw. Souterrain)**, Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig orientiert.
Grundrissgestaltung:	**3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan** Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Badezimmer, einem Gäste-WC, einem Wohn-Esszimmer mit angegliederter Küche, zwei Schlafzimmern und einer Terrasse. Die Räume sind bis auf das westliche Schlafzimmer von der zentralen Diele begehbar. Die Terrasse schießt sich an das Wohn-/Esszimmer an.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere bis gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung:	Im Bereich der **Wohnung Nr. 1** (bis auf das östliche Schlafzimmer) wurde ein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage des Aufmaßes (punktuell ergänzt auf Grundlage der Bauakte) für die Bewertung i. S. d. Wohnflächenverordnung (WoFlV) berechnet (siehe folgende Tabelle). Hiernach beträgt die Wohnfläche **ca. 90,00 m²**. Die Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche:

SCH07
Wohnflächenberechnung
Grundlage: Flächenaufstellung, Aufmaß *(im Bereich Schlafzimmer: Bauakte B-2018)*

KG - WHG Nr. 1	Raum- bezeichnung	Nettogrund-fläche [m²]	Flächen-faktor	Wohn-fläche [m²]
	Wohnen / Essen	33,82	1,00	33,82
	Schlafen	12,48	1,00	12,48
	Küche	9,28	1,00	9,28
	Flur	4,80	1,00	4,80
	Schlafen	*15,04*	1,00	15,04
	Bad (inkl. Abstellraum)	8,05	1,00	8,05
	WC	1,69	1,00	1,69
	Terrasse	20,02	0,25	5,00
Wohnfläche		105,17		90,16

Gesamt Wohnfläche	rd.	90

Lichte Raumhöhe:
(lt. Aufmaß)

Ca. 2,45 m

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbelag:	Parkett
Wandbekleidung:	Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Diele:

Bodenbelag:	Parkett
Wandbekleidung:	Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Küche:

Bodenbelag:	Parkett
Wandbekleidung:	Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: (gem. Baubeschreibung Grundakte)	Bodenfliesen
Wandbekleidung: (gem. Baubeschreibung Grundakte)	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich Wandfliesen im Objektbereich bis ca. 1,20 m, im Duschbereich bis ca. 2,10 m
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Terrasse

Bodenbelag: (Annahme)	Aufgeständerte Holzverbund- Dielen
Umwehrung:	Mauer, Holzverbund- Bekleidung
Überdachung:	Teilüberdachung durch darüberliegenden Balkon und Außentreppe

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster: (teilweise Annahme)	1- bis 2-flügelige Holzfenster bzw. Holzfenstertüren, 3-fach-Isolierverglasung, weiß Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

	Klappläden
Wohnungs-Eingangstür: (laut Bauakte)	Schallschutzklasse I Edelstahldrückergarnitur Türschließer
Zimmertüren / Innentüren:	Fertigelementtüren, weiß beschichtet Edelstahldrückergarnitur

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation:	Klingel mit Video- /Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7) Fußbodenheizung Badheizkörper
Warmwasser- Versorgung: (gem. Baubeschreibung Grundakte)	Zentral
Sanitäre Installation: (lt. Bauakte sowie gem. Baubeschreibung Grundakte)	Bad: Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC, Wasserzähler WC: Waschbecken, WC Küche: Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik/ Lüftung:	---

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht vorhanden
Einbaumöbel:	Nicht vorhanden
Küchenausstattung:	Spüle mit Unterschrank, Waschmaschinen
Anmerkung:	*Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden[5] / Zustand	Wohnung / Innenräume: – Haustechnik: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt, kein Zutritt

[5] Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

des Sondereigentums: (soweit ersichtlich)	Terrasse: —-
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Soweit ersichtlich, befindet sich die Wohnung Nr. 1 in vollmodernisiertem, gut gepflegtem Zustand.

3.8 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4

Vorbemerkung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf der Aktenlage und Annahmen nach dem äußeren Eindruck.

3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im **Dachgeschoss,** gelegen. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 4-seitig orientiert.

Grundrissgestaltung: **2-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan**
Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem Badezimmer, einer Wäschekammer, einem Wohn-Esszimmer mit offener Küche, einem Schlafzimmer und einem Balkon. Die Räume sind von der zentralen Diele begehbar. Der Balkon schießt sich an das Wohn-/Esszimmer an.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute bis sehr gute natürliche Belüftung und Entlüftung (4-seitige Ausrichtung).

3.8.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche der **Wohnung Nr. 4** wurde auf der Grundlage der Bauakte (Bauzeichnungen) für die Bewertung berechnet (siehe folgende Tabelle).
Hiernach beträgt die Wohnfläche **ca. 79,00 m².**
Die Wohnfläche konnte nicht vor Ort auf Plausibilität geprüft werden und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche:
(laut Bauakte)

SCH07
Wohnflächenberechnung
Grundlage: Flächenaufstellung, Bauakte B-2020-118-3

DG - WHG Nr. 4	Raumbezeichnung	Nettogrund-fläche [m²]	Flächen-faktor	Wohn-fläche [m²]
	Wohnen / Essen / Küche	49,86	1,00	49,86
	Schlafen	14,47	1,00	14,47
	Bad	7,24	1,00	7,24
	Flur	3,23	1,00	3,23
	WM	2,35	1,00	2,35
	Balkon	3,24	0,50	1,62
Wohnfläche		2,35		78,77

Gesamt Wohnfläche	rd.	79

Lichte Raumhöhe:
(gem. Bauakte)

Ca. 2,60 m
Drempelhöhe ca. 0,50 m

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

3.8.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbelag: (Annahme)	Parkett
Wandbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Diele:

Bodenbelag: (Annahme)	Parkett
Wandbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Küche:

Bodenbelag: (Annahme)	Parkett
Wandbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich Fliesenspiegel
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: (Annahme)	Bodenfliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich Wandfliesen im Objektbereich bis ca. 1,20 m, im Duschbereich bis ca. 2,10 m
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Trockenbauplatten, Anstrich

Balkon

Bodenbelag: (Annahme)	Plattenbelag auf Estrich
Umwehrung:	Edelstahlkonstruktion mit Glasfüllungen

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

3.8.4 Fenster und Türen

Fenster:	1- bis 2-flügelige Holzfenster bzw. Holzfenstertüren, 3-fach-Isolierverglasung, weiß Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Dachflächenfenster Holzschiebeläden, Natur
Wohnungs-Eingangstür: (teilweise Annahme)	Schallschutzklasse I Edelstahldrückergarnitur Türschließer
Zimmertüren / Innentüren: (Annahme)	Fertigelementtüren, weiß beschichtet Edelstahldrückergarnitur

3.8.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation: (Annahme)	Klingel mit Video- /Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung: (Annahme)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7) Fußbodenheizung Badheizkörper
Warmwasser-Versorgung: (gem. Baubeschreibung Grundakte)	Zentral
Sanitäre Installation: (lt. Bauakte sowie gem. Baubeschreibung Grundakte)	Bad: Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC WC: Waschbecken, WC Küche: Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik/ Lüftung:	Nicht bekannt

3.8.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

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

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

3.8.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden[6] / Zustand des Sondereigentums: (soweit ersichtlich)	Wohnung / Innenräume: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt, kein Zutritt Haustechnik: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt, kein Zutritt Balkon: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt, kein Zutritt Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden am Sondereigentum nicht ersichtlich.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.

[6] Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

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 +)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
- Begrenztes Kaufangebot an Eigentumswohnungen in Bergen Enkheim (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (+)
- Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (+)
- Gehobene Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Nachgefragte Wohnlage, Stadtteil Bergen-Enkheim (+)
- Anbindung an den ÖPNV (Ø)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
- Größeres Grundstück mit geräumigem Garten in Westausrichtung (Ø +)
- Kleine Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø +)
- Gebäude des Ursprungsbaujahrs 1959 in im Jahr 2022 kernsaniertem und vollmodernisiertem Zustand (+)
- Erschließung der gegenständlichen Wohnungen über ein 1-Spänner-Treppenhaus (Ø +)
- Gehobene Ausstattung der Wohnungen (Ø +)
- Grundrissgestaltung der Wohnungen (Ø)
- 3- bis 4-seitige Orientierung der Wohnungen Ø +)
- „Tageslicht-Bad" und Gäste-WC in der Wohnung im UG (+)
- „Tageslicht-Bad" in der Wohnung im DG laut Aufteilungsplan (Ø +)
- Terrasse der Wohnung im UG zugeordnet (+)
- Balkon der Wohnung im DG zugeordnet (Ø +)
- Keine Abstellräume außerhalb der Wohnung zugeordnet (Ø -)
- Gut gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (+)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø)
- Erschließung der Wohnungen mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Kein Aufzug vorhanden (Ø -)
- Keine Innenbesichtigung der Wohnung im DG (-)
- Ausstattung und Zustand der Wohnung im DG nicht abschließend bekannt (-)
- Keine Stellplätze zugeordnet in Zusammenhang mit Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Hausgeldvorauszahlung und Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (-)

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

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 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 13948, Wohnung Nr. 1

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 245,940/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60388 Frankfurt, Schalksbornstraße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss (Kellergeschoss bzw. Souterrain), im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bergen-Enkheim	13948	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Bergen-Enkheim	25	42/1	553 m²

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

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

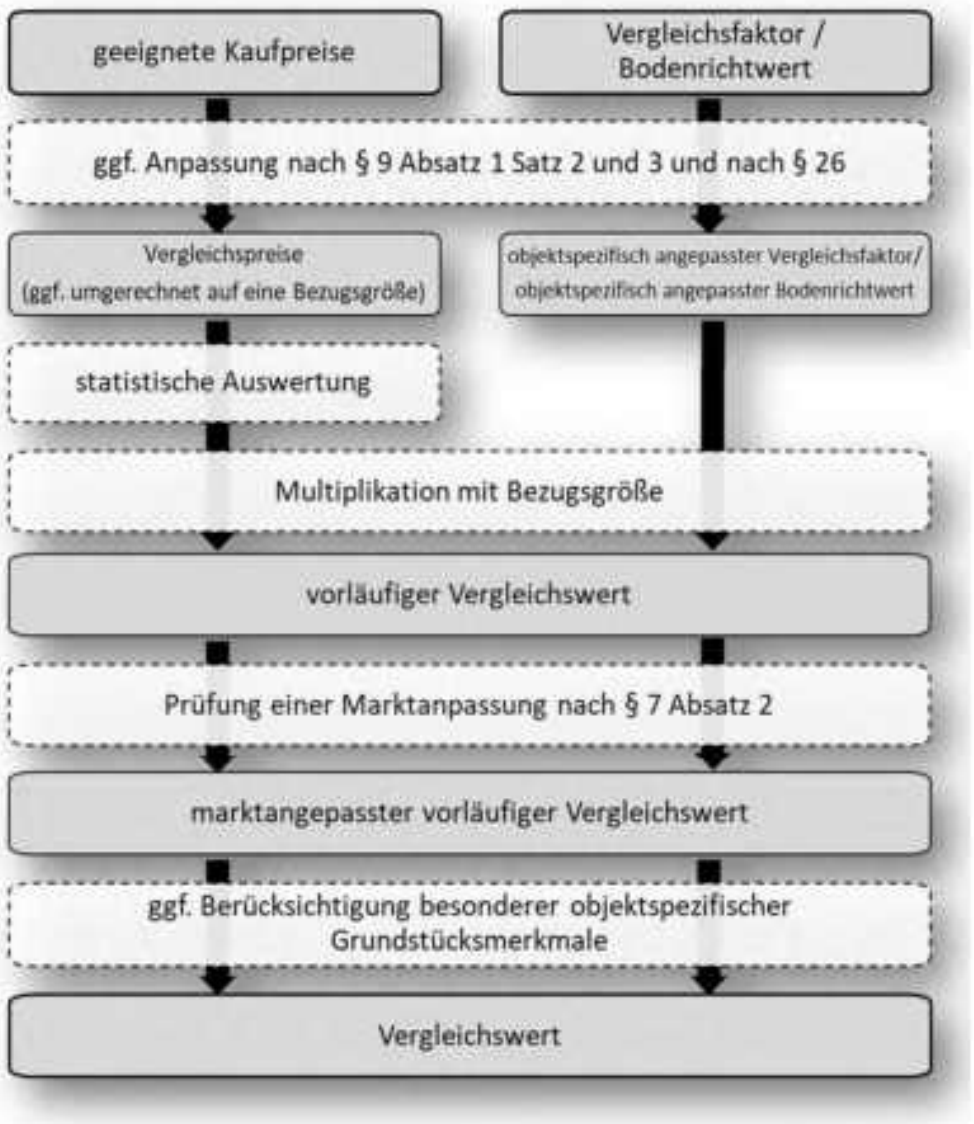
Modell:

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema
(Quelle: ImmoWertA)

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.

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

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 21 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-Gutachtens 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 23.06.2025.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 01.09.2023 bis 17.06.2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Bergen-Enkheim
- in vergleichbarer, gehobener und sehr guter Lage
- in der näheren und mittleren Umgebung (zwischen 350 m und max. 1 km Luftlinie Entfernung) der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnungen
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs Ø 1997 (Bandbreite: 1972 – 2013)
- für Wohnungen der Größe Ø 97 m² (Bandbreite: 69 – 142 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 im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da dieser nicht aktuell genug ist.

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

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich II. Quartal 2023 bis I. Quartal 2025).

Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt
- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die **Anpassung des Baujahres** der Vergleichskaufpreise erfolgt
- in Anlehnung an den Mietspiegel Frankfurt 2024
- aufgrund des Baujahresclusters der Baujahresklassen
- für durchschnittliche Wohnungsgrößen
- und die damit verbundene Mietwertdifferenz im Vergleich zum Bewertungsobjekt, dessen (fiktives Baujahr) mit 2012 zugrunde gelegt wurde:

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahres für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1959 errichtete Gebäude wurde im Jahr 2022 kernsaniert. Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr" in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs" aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:
- Jahr der Kernsanierung: 2022,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr" angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung" zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	5 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	15 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

70 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 15 % = 10 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr" des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:
Jahr der Kernsanierung 2022 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 10 Jahre = 2012.
In Abhängigkeit von:
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen") Gebäudealter (2025 – 2012 = 13 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 13 Jahre =) 57 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21"

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 57 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 2012.

5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	90,00	100,00	102,00	69,00	77,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.06.2025	08.09.2023 × 1,010	10.10.2023 × 1,030	18.12.2023 × 1,030	22.01.2024 × 1,030
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	90,00	100,00 × 1,010	102,00 × 1,010	69,00 × 0,980	77,00 × 0,980
Lage Anpassungsfaktor	gehobene Lage	sehr gute Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	UG	1. OG × 0,930	1. OG × 0,930	1. OG × 0,930	1. OG × 0,930
Vermietung Anpassungsfaktor	k. A.	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,000	unvermietet × 1,000
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Baujahr Anpassungsfaktor	2012	1994 × 1,080	1982 × 1,080	2012 × 1,000	1999 × 1,050
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	4	4 × 1,000	3 × 1,000	5 × 1,000	8 × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)
E159 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Heinrich-Bingemer-Weg
E259 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Am Bienenstock
E359 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Neuer Weg
E459 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Berger Marktplatz

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	90,00	72,00	119,00	99,00	131,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	17.06.2025	05.04.2024	17.06.2024	10.10.2024	06.11.2024
zeitliche Anpassung		× 1,030	× 1,030	× 0,990	× 0,990
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	90,00	72,00	119,00	99,00	131,00
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,030	× 1,010	× 1,040
Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	sehr gute Lage	gehobene Lage	gehobene Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	UG	1. OG	1. OG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,930	× 0,930	× 0,920	× 0,960
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	2012	1997	1972	1999	1993
Anpassungsfaktor		× 1,050	× 1,140	× 1,050	× 1,080
Wohneinheiten	4	5	7	3	3
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)
E159 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Im Rosenträger
E259 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Bruderhofstraße
E359 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Alfred-Göbel-Weg
E459 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Neuer Weg

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	90,00	72,00	142,00	89,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag	17.06.2025	16.12.2024	20.01.2025	11.02.2025	
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 1,010	× 1,010	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	90,00	72,00	142,00	89,00	
Anpassungsfaktor		× 0,980	× 1,060	× 1,000	×
Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	sehr gute Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Geschosslage	UG	EG	3. OG	1. OG	
Anpassungsfaktor		× 0,960	× 0,910	× 0,930	×
Vermietung	k. A.	vermietet	unvermietet	vermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Baujahr	2012	2012	2013	1992	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,080	×
Wohneinheiten	4	5	3	4	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 11)
E159 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Neuer Weg
E259 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Riedstraße
E359 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Röhrborngasse

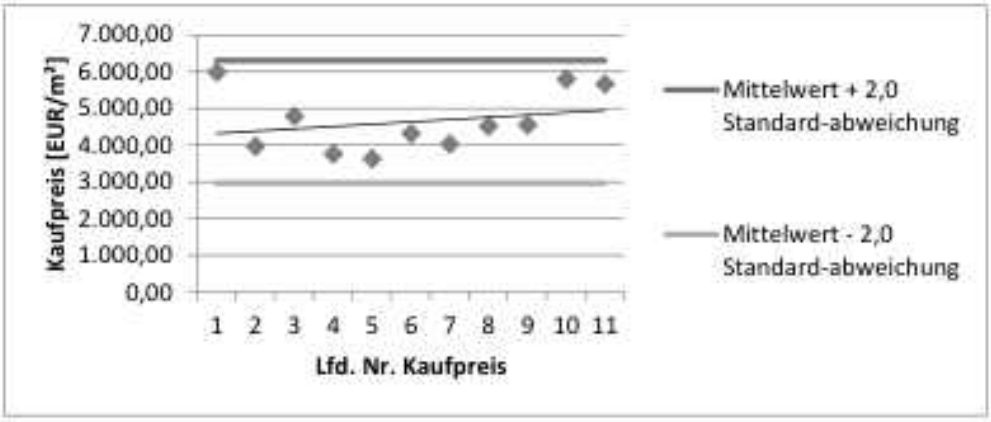
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.640,14 €/m²** (Standardabweichung +/-836,03 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.968,09 €/m² bis 6.312,19 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,18 lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Fünf der elf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		51.041,58 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	11,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert		4.640,00 €/m²

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.640,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.640,00 €/m²	
Wohnfläche	× 90,00 m²	
Zwischenwert	= 417.600,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 417.600,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 417.600,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 417.600,00 € **rd. 418.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd. **418.000,00 €** ermittelt.

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 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.

5.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden:	Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, 3.7.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen. Die Höhe einer Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Nach dem ersichtlichen Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der mittleren Zukunft als niedrig bewertet. Ein Wertabschlag wird nicht berücksichtigt. 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.

5.3.5.2.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:	Der Vermietungszustand ist nicht abschließend bekannt. Mietabweichungen werden nicht berücksichtigt.

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

SCH07_WHG_01

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$NAR = 100 \times \frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]	12.358
Vergleichswert [EUR]	418.000
Erwerbsnebenkosten	11,00%

$$\textbf{NAR} = 100 \times \frac{12.358}{463.980} = \textbf{2,7 \%}$$

NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950-1977	2,4 %
Daten 2024	(1,6 - 3,2%)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR] 14.407

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

$$\textbf{Ertragsfaktor} = \frac{418.000}{14.407} = \textbf{29,0}$$

Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950-1977	31,4
Daten 2024	(21,5 - 46,5)
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)	

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$$

Wohnfläche [m²] 90,00

$$\textbf{Gebäudefaktor [EUR/m² WF]} = \frac{418.000}{90,00} = \textbf{4.644}$$

Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-Nutzfläche, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen, Baujahr 1950-1977 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)	4.458
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m², gehobene Lage, sonstiges Stadtgebiet, unvermietet Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025)	3.660

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

6 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 13951, Wohnung Nr. 4

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 208,560/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60388 Frankfurt, Schalksbornstraße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bergen-Enkheim	13951	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bergen-Enkheim	25	42/1	553 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Siehe Ziff. 5.2

6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vergleichswertmodell: Siehe Ziff. 5.3.1

6.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen: Siehe Ziff. 5.3.2

6.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Vergleichswert-ermittlung: Siehe auch Ziff. 5.3.3

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

6.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	79,00	100,00	102,00	69,00	77,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.06.2025	08.09.2023 × 1,010	10.10.2023 × 1,030	18.12.2023 × 1,030	22.01.2024 × 1,030
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	79,00	100,00 × 1,020	102,00 × 1,020	69,00 × 0,990	77,00 × 1,000
Lage Anpassungsfaktor	gehobene Lage	sehr gute Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	DG	1. OG × 0,950	1. OG × 0,950	1. OG × 0,950	1. OG × 0,950
Vermietung Anpassungsfaktor	Vermietet (Annahme)	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,000	unvermietet × 1,000
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Baujahr Anpassungsfaktor	2012	1994 × 1,080	1982 × 1,080	2012 × 1,000	1999 × 1,050
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	4	4 × 1,000	3 × 1,000	5 × 1,000	8 × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)
E159 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Heinrich-Bingemer-Weg
E259 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Am Bienenstock
E359 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Neuer Weg
E459 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Berger Marktplatz

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	79,00	72,00	119,00	99,00	131,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.06.2025	05.04.2024 × 1,030	17.06.2024 × 1,030	10.10.2024 × 0,990	06.11.2024 × 0,990
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	79,00	72,00 × 0,990	119,00 × 1,040	99,00 × 1,020	131,00 × 1,060
Lage Anpassungsfaktor	gehobene Lage	gehobene Lage × 1,000	sehr gute Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	DG	1. OG × 0,950	1. OG × 0,950	2. OG × 0,950	EG × 0,950
Vermietung Anpassungsfaktor	Vermietet (Annahme)	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,000
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Baujahr Anpassungsfaktor	2012	1997 × 1,050	1972 × 1,140	1999 × 1,050	1993 × 1,080
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	4	5 × 1,000	7 × 1,000	3 × 1,000	3 × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)
E159 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Im Rosenträger
E259 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Bruderhofstraße
E359 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Alfred-Göbel-Weg
E459 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Neuer Weg

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m²]	79,00	72,00	142,00	89,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 17.06.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	17.06.2025	16.12.2024 × 0,990	20.01.2025 × 1,010	11.02.2025 × 1,010	 ×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	79,00	72,00 × 0,990	142,00 × 1,070	89,00 × 1,010	 ×
Lage Anpassungsfaktor	gehobene Lage	gehobene Lage × 1,000	gehobene Lage × 1,000	sehr gute Lage × 1,000	 ×
Geschosslage Anpassungsfaktor	DG	EG × 0,950	3. OG × 0,950	1. OG × 0,950	 ×
Vermietung Anpassungsfaktor	Vermietet (Annahme)	vermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	vermietet × 1,000	 ×
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	 ×
Baujahr Anpassungsfaktor	2012	2012 × 1,000	2013 × 1,000	1992 × 1,080	 ×
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	4	5 × 1,000	3 × 1,000	4 × 1,000	 ×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 11)
E159 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Neuer Weg
E259 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Riedstraße
E359 Lage: Frankfurt / Bergen-Enkheim, Röhrborngasse

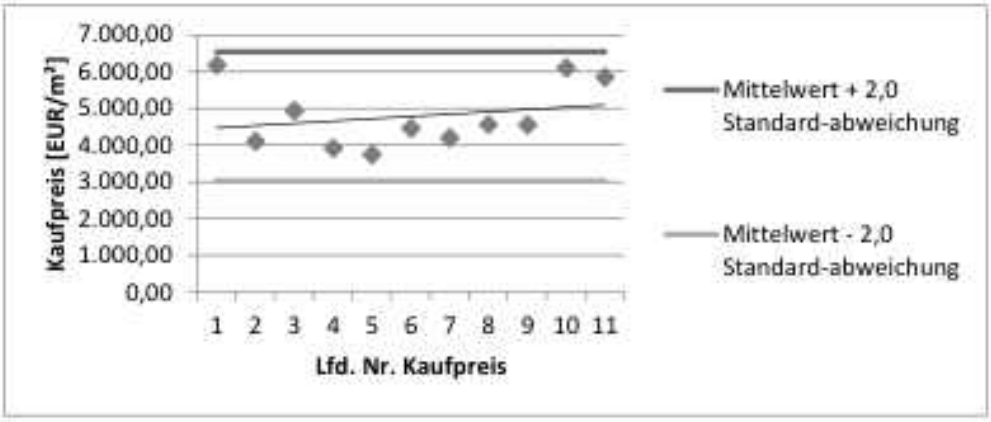
6.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.783,86 €/m²** (Standardabweichung +/-878,56 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.026,75 €/m² bis 6.540,98 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,18 lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sechs der elf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		52.622,52 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	11,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert		4.784,00 €/m²

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

6.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.784,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.784,00 €/m²	
Wohnfläche	× 79,00 m²	
Zwischenwert	= 377.936,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 377.936,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 377.936,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 377.936,00 € **rd. 378.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd. **378.000,00 €** ermittelt.

6.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

6.3.5.1 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.

6.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden:	Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, 3.8.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen. Die Höhe einer Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Nach dem ersichtlichen Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der mittleren Zukunft als niedrig bewertet. Der Zustand des Sondereigentums (Zustand im Inneren der Wohnung) ist nicht bekannt. Ein Wertabschlag wird nicht berücksichtigt. **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.**

6.3.5.2.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:	Der Vermietungszustand ist nicht abschließend bekannt. Es wird von vermietetem Zustand ausgegangen. Die Höhe der Nettokaltmiete wurde eigentümerseits auf Anfrage nicht bekannt gegeben. Mietabweichungen werden nicht berücksichtigt.

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

6.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

SCH07_WHG_04

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$NAR = 100 \times \frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]	11.072
Vergleichswert [EUR]	378.000
Erwerbsnebenkosten	11,00%

$$\textbf{NAR} = 100 \times \frac{\textbf{11.072}}{\textbf{419.580}} = \textbf{2,6 \%}$$

NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950-1977 Daten 2024 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)	2,4 % (1,6 - 3,2%)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR] **12.931**

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

$$\textbf{Ertragsfaktor} = \frac{\textbf{378.000}}{\textbf{12.931}} = \textbf{29,2}$$

Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950-1977 Daten 2024 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)	31,4 (21,5 - 46,5)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$$

Wohnfläche [m²] 79,00

$$\textbf{Gebäudefaktor [EUR/m² WF]} = \frac{\textbf{378.000}}{\textbf{79,00}} = \textbf{4.785}$$

Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen, Baujahr 1950-1977 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025)	4.458
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m², gehobene Lage, sonstiges Stadtgebiet, unvermietet Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025)	3.660

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

7 Verkehrswert

Für die gegenständlichen, sowohl zur Eigennutzung als auch zu Renditezwecken nachgefragten Wohnungseigentume in dezentraler, gehobener Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Bergen-Enkheim, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem vorhandenen, jedoch begrenzten Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für die Sondereigentumseinheiten** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs-gegenstand	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichswert	Gebäudefaktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 1	417.600 €	0 €	418.000 €	4644 €/m²	2.000 €	420.000 €
Wohnung Nr. 4	377.936 €	0 €	378.000 €	4785 €/m²	2.000 €	380.000 €
Gesamt		0 €	796.000 €		4.000 €	800.000 €

Der **Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 1 im Untergeschoss (Kellergeschoss bzw. Souterrain)** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **418.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **4.644 €/m²** (bei ca. 90 m² Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden. Der **Verkehrswert** wird aus dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung mit **420.000,00 €** abgeleitet.

Der **Vergleichswert für das Wohnungseigentum Nr. 4 im Dachgeschoss** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **378.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **4.785 €/m²** (bei ca. 79 m² Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden. Der **Verkehrswert** wird aus dem Vergleichswertverfahren vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung mit **380.000,00 €** abgeleitet.

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 nach einem Zu- / Abschlag zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 17.06.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 245,940/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
60388 Frankfurt, Schalksbornstraße 7,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Untergeschoss (Kellergeschoss bzw. Souterrain) , im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bergen-Enkheim	13948	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bergen-Enkheim	25	42/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd.

420.000 €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro
geschätzt.

Fortsetzung auf der nachfolgenden Seite

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

Der Verkehrswert für den 208,560/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
60388 Frankfurt, Schalksbornstraße 7,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss , im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bergen-Enkheim	13951	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Bergen-Enkheim	25	42/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 mit rd.

380.000 €

in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 17.10.2025 Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf

7.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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.

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 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)

ImmoWertA:
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

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 Anlagetechnik 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

HBO:
Hessische Bauordnung

8.2 erwendete 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 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024

[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 2024

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

9 Anlagen

9.1 Liegenschaftskarten

9.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online, Keine Veröffentlichung im Internet.)



843_K_6_25_Gutachten_Onlineversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

9.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online, Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.2 Luftbild

9.2.1 Luftbild 2024

(Quelle: Geoportal Frankfurt. Keine Veröffentlichung im Internet.)

N

9.3 Bauzeichnungen



9.3.1 Freiflächenplan

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

9.3.2 Grundriss Untergeschoss (Kellergeschoss) mit Wohnung Nr. 1

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

9.3.3 Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 4

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



9.3.4 Ansichten

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

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)

9.3.5 Schnitt

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

9.4 Fotos



9.4.1 Straßenansicht, Blick von der Ecke Nordring Richtung Südwesten



9.4.2 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten zum Nordring



9.4.3 Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



9.4.4 Süd- und Ostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



9.4.5 Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Westen



9.4.6 Westfassade, Blick vom Garten Richtung Osten

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)



9.4.7 Nord- und Westfassade, Blick vom Garten Richtung Südosten



9.4.8 West- und Südfassade, Blick vom Garten Richtung Nordosten



9.4.9 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Osten



9.4.10 Westfassade, Untergeschoss (Souterrain) und Erdgeschoss, Blick vom Garten Richtung Südwesten



9.4.11 Freifläche im westlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse im Souterrain Richtung Westen



9.4.12 Terrasse im Souterrain, Garten und nördliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordwesten



9.4.13 Rampe zur Garage an der südöstlichen Grundstücksecke, Blick vom Fußweg Richtung Westen



9.4.14 Fußweg und Einfriedung an der östlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Norden



9.4.15 Nördliche Grundstücksgrenze, Blick vom Fußweg an der nördöstlichen Grunstücksecke Richtung Westen



9.4.16 Hauseingang mit Vordach, Blick vom Fußweg

843_K_6_25_Gutachten_Ohneversion_signed.pdf (Kopie)
signiert durch Rost-Wolf (gültig)