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

G U T A C H T E N

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

Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Adresse	Saalburgstraße 10, 60385 Frankfurt am Main
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 4/23
Projektnummer / Stichtag	23009_SAA10 20.03.2023
Verkehrswert	510.000 -- EUR

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**
Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten in
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfe
meine Unterlagen.

Dokument unterschrieben
von: Franziska Rost-Wolf
am: 05.05.2023 16:36

Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	20.03.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zum Sondereigentum)
Liegenschaft	**Saalburgstraße 10, 60385 Frankfurt am Main**
Bewertungsgegenstand	867/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. K 6 des Aufteilungsplans, Sondernutzungsrecht an der Wohnung Nr. W 18
Objektart	**Eigentumswohnung** **(3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)**
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 28, Flur 451, Flurstück 73, Gebäude- und Freifläche; 365 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. 1910
Modernisierungs-zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs-kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche des Sondernutzungsrechts	**Ca. 86,00 m²** (laut Aufteilungsplan)
Hausgeld	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums	Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden
Werte **(vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)**	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 28, Blatt	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum Keller Nr. 6, Sondernutzungs-recht Wohnung Nr. W18	1635	1,3	55,7	514.000,00 €	-4.000,00 €	**510.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 6
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 6
1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 6
1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren 8
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers 8

2 Grund- und Bodenbeschreibung 9
2.1 Lage 9
2.1.1 Großräumige Lage 9
2.1.2 Kleinräumige Lage 9
2.2 Gestalt und Form 10
2.3 Erschließung 10
2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten 11
2.5 Zivilrechtliche Situation 11
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen 11
2.6 Öffentlich-rechtliche Situation 11
2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz 11
2.6.2 Bauplanungsrecht 11
2.6.3 Bauordnungsrecht 12
2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation 12
2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen 12

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 13
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen 13
3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung 14
3.3 Gebäude 15
3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht 15
3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) 15
3.3.3 Grundrissgestaltung 16
3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung 16
3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen 17
3.3.6 Fenster und Türen 17
3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung 18
3.3.8 Energetische Eigenschaften 18
3.3.9 Zubehör 18
3.3.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) 18
3.4 Außenanlagen 19
3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen 20
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage 20
3.7 Beschreibung des Sondereigentuns Keller Nr. K 6 20
3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung 20
3.8 Beschreibung des Sondernutzungsrechts Wohnung Nr. W18 20
3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung 20
3.8.2 Wohnfläche 21
3.8.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen 21
3.8.4 Fenster und Türen 22
3.8.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung 22
3.8.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung 23
3.8.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondernutzungsrechts 23

4 Marktsituation 24

5 Ermittlung des Verkehrswerts 26
5.1 Grundstücksdaten 26
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 26

5.3 Vergleichswertermittlung 27
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 27
5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 27
5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche 29
5.3.4 Vergleichswert 34
5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 35
5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor 36
5.4 Verkehrswert 37
5.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck 38

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 39
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 39
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 40

7 Anlagen 41
7.1 Bauzeichnungen 41
7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 41
7.1.2 Grundriss Kellergeschoss mit gegenständlichem Sondereigentum Keller Nr. K 6 42
7.1.3 Grundriss 3. Obergeschoss mit gegenständlichem Sondernutzungsrecht Wohnung W 18 43
7.1.4 Ansichten 44
7.1.5 Gebäudeschnitt 44
7.2 Fotos 45
7.2.1 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten 45
7.2.2 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten 45
7.2.3 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten 45
7.2.4 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Norden 45
7.2.5 Saalburgstraße 10, Südwestfassade, Blick vom gegenüberliegendem Gehweg Richtung Nordosten 45
7.2.6 Hauseingang, Blick vom Gehweg 45
7.2.7 Saalburgstraße 10, Hoffassade, Blick vom Garten Richtung Südwesten 46
7.2.8 Saalburgstraße 10, Hoffassade, Blick vom Garten Richtung Südosten 46
7.2.9 Hauseingang von der Saalburgstraße, Blick vom Treppenhaus 46
7.2.10 Wohnungseingang zur gegenständlichen Sondernutzungseinheit W18, Blick vom Treppenhaus 46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	**Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus**
Objektadresse:	**Saalburgstraße 10, D-60385 Frankfurt am Main**
Grundbuchangaben:	**Teileigentumsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 28, Blatt 1635** **Bestandsverzeichnis, Lfd. Nr. 1:** 867/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frankfurt Bezirk 28, Flur 451, Flurstück 73, Gebäude- und Freifläche, Saalburgstraße 10, 365 m² verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum – Nr. K 6 des Aufteilungsplans; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehöhrenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 49 Blätter 1630 bis 1640). Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen a) an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie b) im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter, c) durch den teilenden Eigentümer (- Hier anonymisiert-). Sondernutzungsrecht an der Wohnung Nr. W18. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 19.02.1992 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 28 Blatt 1149 hierher übertragen. Eingetragen am 03.03.1992. **Abteilung I:** **Eigentümer:** - *Hier anonymisiert -* **Abteilung II:** **Lasten und Beschränkungen:** **Lfd. Nr. 4 zu 1:** **Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (…); eingetragen am 30.01.2023.** *- Hier nicht wertbeeinflussend -* **Abteilung III:** **Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden** *- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -*

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	844 K 4/23
Grundlage:	Auftrag vom 23.02.2023, Beschluss vom 24.01.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	20.03.2023
Ortsbesichtigung:	20.03.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 28, Blatt 1635 vom 30.01.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 17.03.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 01.03.2023 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 07.03.2023 Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 03.03.2023 in die Teilungserklärung vom 19.02.1996 Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 01.03.2023 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 01.03.2023 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 06.03.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 08.03.2023 Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2021/22 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht 2022 IHK Frankfurt am Main HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.

	Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 21.03.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main) Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023 Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main Eigene Erhebungen
Von der Antragstellerseite übergebene Unterlagen:	---
Von der Antragsgegnerseite übergebene Unterlagen:	---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte:	Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung:	Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
Zutritt:	Der Zutritt zum Gebäude (bis auf den Hof, das Treppenhaus und Teilen des Kellers) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die angefragten Unterlagen wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohnfläche konnte nicht geprüft werden. Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
Zubehör:	Zubehör ist nicht bekannt.
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:	Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 764.400 (Stand: 2022, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografiebericht „Demografietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,9 % (2020) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 4,3 % (2020) Durchschnittsalter: 40,9 Jahre (2020) Arbeitslosenquote: 5,9 % (02/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,7 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2022)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bornheim Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,1 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 2,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 900 m (Luftlinie) nordwestlich vom Ostpark Rd. 450 m (Luftlinie) südöstlich vom Günthersburgpark Rd. 50 m (Luftlinie) südöstlich der zentralen Einkaufsstraße „Berger Straße“ Straßenlage Saalburgstraße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Berufsschule, Kino, Postfiliale, Fitnessstudio, Einzelhandel Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Sekundarschule, Gymnasium, Hotels, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Krankenhaus

Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,7 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle „Kaiserlei“, von hier ca. 6 km zum Offenbacher Kreuz (A 661 / A 3) ÖPNV: Rd. 75 m (4 Minuten) Fußweg zur Haltestelle „Frankfurt (Main) Bornheim Mitte“, von hier rd. 9 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 5-10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 4- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900 sowie 5- bis 7-geschossige Bebauung Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts, teilweise 5- bis 7-geschossige Bebauung Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Hofseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 50-54 [dB(A)] Straßenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 65-69 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, polygonal
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 14,3 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 25,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 14,3 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 365 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Saalburgstraße
Straßenart:	Landstraße, Straßenbezeichnung: L 3002
Straßenausbau:	Ausgebaut als 2-spurige Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig, 2-spurige Straßenbahnschienen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	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: „das von Ihnen angefragte Grundstück Saalburgstraße 10 ist weder als ‚Altlast' noch als ‚altlastenverdächtige Fläche' erfasst. Altablagerungen, verfüllte Gruben oder Bombentrichter sind von dem Grundstück nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen uns von der Fläche keine 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:	Es besteht ein Überbau der straßenseitigen Balkone in den öffentlichen Raum.

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 im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans**.
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des **Bebauungsplans B508 VI** rechtsverbindlich vom 03.08.1999 (Bau NVO: 1990).
Festsetzungen:	Für das gegenständliche Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen: **Art der baulichen Nutzung:** — **WB** besondere Wohngebiete Vorhandene Nutzung hier: — Mehrfamilienhaus **Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl (GRZ): — **0,6**

Vorhandene Grundstücksausnutzung[1] hier:	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ):	k. A.
Vorhandene Grundstücksausnutzung[2] hier:	3,0
Zahl der Vollgeschosse:	k. A.; Traufhöhe: 14,50-15,50 m
Vorhandene Geschossigkeit hier:	5-geschossig
Bauweise:	**g**
Vorhandene Bauweise hier:	geschlossene Bauweise
Textliche Festsetzungen	

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020:
Stellplatzeinschränkung: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70%

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Folgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht Frankfurt am Main für das bewertungsgegenständliche Grundstück mitgeteilt:

BF-2003-40-3: „Anbau Terrasse“
B-2000-848-3: „Anbau eines Balkons an die Eigentumswohnung der Bauherrschaft im 4.Obergeschoss“
B-1992-969-3: „Dachausbau, Erstellung von Dachterrassen und Schleppdachgaupen Einbau eines Fensters im Giebel“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich **keine KFZ-Stellplätze**.

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die **bewertungsgegenständliche Wohnung** ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Klingelschild von einem Miteigentümer **eigengenutzt**. Die angefragten vermietungsrelevanten Daten wurden nicht übermittelt. Die Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden.

[1] GRZ I i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2
[2] GFZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2

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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

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

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

Der Zutritt zum Gebäude (bis auf das Treppenhaus, Teilbereiche im Keller) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte und Grundakte).

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung und der Grundakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.

Berechnung:

SAA10
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
Grundlage: Bauakte

Mehr-familien-haus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge [m]	Breite [m]	BGF- [m²]	Anzahl	Brutto-grund-fläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Brutto-grund-fläche Balkone+ Terrassen [m²]
	KG	Grundakte	13,72	14,30	196,20	1,00	196,20	
	abzgl. Nische Hof	Grundakte	2,46	2,52	6,20	-1,00	-6,20	
	zzügl. Hofbebauung	Grundakte	6,16	4,41	27,17	1,00	27,17	
	EG	Grundakte	13,72	14,30	196,20	1,00	196,20	
	abzgl. Nische Hof	Grundakte	2,46	2,52	6,20	-1,00	-6,20	
	zzgl. Hofbebauung	Grundakte	6,16	4,41	27,17	1,00	27,17	
	Balkon rechts	Grundakte	1,00	3,35	3,35	1,00		3,35
	Terrasse links	Bauakte	4,15	3,35	13,90	1,00		13,90
	1.OG	Grundakte	13,72	14,30	196,20	1,00	196,20	
	abzügl. Nische Hof	Grundakte	2,46	2,52	6,20	-1,00	-6,20	
	zzgl. Hofbebauung	Grundakte	6,16	4,41	27,17	1,00	27,17	
	Balkon rechts	Grundakte	1,00	3,35	3,35	1,00		3,35
	Balkon links	Grundakte	1,35	3,35	4,52	1,00		4,52
	2.OG	Grundakte	13,72	14,30	196,20	1,00	196,20	
	abzügl. Nische Hof	Grundakte	2,46	2,52	6,20	-1,00	-6,20	
	zzgl. Hofbebauung	Grundakte	6,16	4,41	27,17	1,00	27,17	
	Balkon rechts	Grundakte	1,00	3,35	3,35	1,00		3,35
	Balkon links	Grundakte	1,35	3,35	4,52	1,00		4,52
	3.OG	Grundakte	13,72	14,30	196,20	1,00	196,20	
	abzügl. Nische Hof	Grundakte	2,46	2,52	6,20	-1,00	-6,20	
	zzgl. Hofbebauung	Grundakte	6,16	4,41	27,17	1,00	27,17	
	Balkon rechts	Grundakte	1,00	3,35	3,35	1,00		3,35
	Balkon links	Grundakte	1,35	3,35	4,52	1,00		4,52
	4.OG	Bauakte	13,72	14,30	196,20	1,00	196,20	
	abzgl. Nische Hof	Bauakte	2,46	2,52	6,20	-1,00	-6,20	
	zzgl. Hofbebauung	Bauakte	6,16	4,41	27,17	1,00	27,17	
	Balkon links	Bauakte	1,20	2,75	3,30	1,00		3,30
	DG	Bauakte	13,72	14,30	196,20	0,75	147,15	
	abzgl. Nische Hof	Bauakte	2,46	2,52	6,20	-1,00	-6,20	
	zzgl. Hofbebauung	Bauakte	6,16	4,41	27,17	0,75	20,37	
	DS	Bauakte	4,00	14,30	57,20	0,00	0,00	
		Bauakte	3,00	5,00	15,00	0,00	0,00	
Bruttogrundfläche							**1.464,3**	44,2

GRZ-relevante BGF	MFH EG, Balkon, Terrasse	234,4
GFZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG	1.085,8
WGFZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, DG*0,75	1.206,8
Grundstücksfläche	Flur 451; Flustück 73	365,0
GRZ I	BauNVO 1990	**0,6**
GFZ	BauNVO 1990	**3,0**
WGFZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	**3,3**

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	2-seitig angebautes, 5-geschossiges **Mehrfamilienhaus** sowie ausgebautes Dachgeschoss und Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung
Baujahr: (Annahme)	Ca. 1910
Modernisierungen (laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich):	• ca. 1990er Jahre sowie ca. 2016: Einbau isolierverglaster Fenster • ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Dachdeckung • weitere Modernisierungen nicht bekannt
Außenansicht:	• Straßenfassade: massive Außenwände, Glattputz mit beigefarbenem Anstrich, straßenseitig je zwei massive Balkone mit schmiedeeisernen Geländern im 1. bis 3. Obergeschoss, horizontale Gesimse in Naturstein zwischen den Geschossen, Fensterbänke und Leibungen in Naturstein, gestrichen, teilweise Rundboden-Fenster, weiße Kunststofffenster, Rollläden, verzierte Natursteinplatten, Sockel in Naturstein • Hoffassade: Rauputz, beigefarbener Anstrich, Fensterleibungen und Fensterbänke in Natursteinausführung, rotbraun gestrichen, Sockel mit Glattputz und rotbraunem Anstrich, Terrasse im EG, je zwei Balkone im 1. bis 3. OG, ein Balkon im 4.OG, Metallgeländer • Dach: Mansarddach mit traufseitiger Giebelgaube sowie weiteren Gauben, graue Schindeldeckung, Schindelbekleidung der Gauben, Dachterrasse zum Hof • Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, braun, mit verglastem Feld, Oberlicht über Eingang, 1-flügelige Hoftür

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Stampfbeton
Kellerwände: (laut Grundakte)	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Grundakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 55 cm, ca. 44 cm bzw. ca. 34 cm
Wohnungstrennwände: (laut Grundakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 16 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Grundakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 42 cm, ca. 28 cm bzw. ca. 16 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Grundakte)	Leichte Trennwände, d = ca. 6 cm

Decke über Kellergeschoss:	Flachdecke als Mischkonstruktion Stahlträger/Beton
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecke
Kellertreppe:	1-läufige gerade Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen:	2-läufige gerade massive Treppe mit Zwischenpodest
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Mansarddach, Neigung ca. 80° und ca. 45°
Dacheindeckung:	Schieferdeckung bzw. Bitumenschindeln
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Treppenhaus mit 2-Spänner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	Vorwiegend 2-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Hausanschlussraum Kellerräume im Sondereigentum *– Hier bewertungsgegenständlicher Keller Nr. K 6 -*
Erdgeschoss: (laut Grundakte)	Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht
1. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht
2. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht
3. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht *– Hier bewertungsgegenständliche Wohnung W 18 -*

Mansardengeschoss: (laut Grundakte)	Wohnung (5 Zimmer) als Sondernutzungsrecht Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht
Dachgeschoss: (laut Grundakte sowie Bauakte)	Wohnung (3 Zimmer) als Sondernutzungsrecht
Wohnungen gesamt: (laut Grundakte)	11 Wohnungen

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich
Wandbekleidungen:	Mauerwerkswände mit Putz, Anstrich
Deckenbekleidung:	Flachdecke Stahlträger/ Beton-Ausfachung mit Anstrich

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	EG: Fliesenbelag, massive Treppenstufen Oberhalb EG: Holzstufen mit PVC-Belag und PVC-Podesten
Wandbekleidungen:	EG: Fliesenbelag, Profilleisten gestrichen, Metallhandläufe Putz gestrichen, wandseitige Profilleiste gestrichen
Deckenbekleidung:	EG: Stuckbekleidungen Putz gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster: (Teilw. Annahme)	Ein- bzw. zweiflügelige Fenster, teilweise mit Oberlicht aus Kunststoff, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Hauseingangstüren:	1-flügelige Hauseingangstür in Holz mit verglastem Feld, braun, Oberlicht 1-flügelige Hoftür mit verglasten Feldern
Kellertüren: (Teilw. Annahme)	Metalltüren, Holzlattentüren
Wohnungs-eingangstüren:	1-flügelige, kassettierte Holzrahmentüren mit Oberlicht, Holzzargen, gestrichen
Zimmertüren: (Annahme)	Holzkassettentüren, profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum mind. 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen nicht ersichtlich
Heizung und Warmwasser-versorgung:	Gasetagenheizungen pro Wohneinheit
Sanitäre Installation: (laut Grundakte)	Wohnungen: Teilweise „Frankfurter Bäder“, Dusch- bzw. Badewannen, Waschbecken, WC; Küchen mit Spülenanschluss

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Ca. 1990er Jahre und neueren Baujahres
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Verschiedene Baujahre Alter nicht bekannt
Energieverbrauchs-kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m² * a) nicht bekannt

3.3.9 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt

3.3.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel[3] (soweit ersichtlich) / Zustand:	• Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise abplatzende Putze und Farben • Sockel: Abplatzungen und Salzausblühungen, sandender Sandstein • Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, Fenstergitter lose bzw. defekt • Balkone: teilweise Putz- und Farbabplatzungen an den Unterseiten der Balkone • Dach: Traufbereiche mit Farbabplatzungen an der Verschalung, sonstige Bereiche nicht besichtigt • Haustechnik: Leitungsdämmung teilweise schadhaft, weitere haustechnische Anlagen nicht besichtigt (kein Zutritt)

[3] siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Maschendrahtzaum Befestigte Grundstücksbereiche: Betonplatten Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Büsche und Sträucher Sonstiges: Kelleraußentreppe, Terrasse
Baumängel und Bauschäden:	Grundstückseinfriedungen überaltert Bodenbeläge uneben und überaltert
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Laut Teilungserklärung bestehen Sondernutzungsrechte an Wohnungen und an der Gartenfläche. **Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum Nr. K 6 ist ein Sondernutzungsrecht an der Wohnung Nr. W 18 zugeordnet.**
Sonstiges:	Gemäß Teilungserklärung bedarf die Weiterveräußerung der Zustimmung des Verwalters (siehe auch Ziff. 1.1).
Hausgeld / Instandhaltungsrück-lage:	Die bei den Eigentümern sowie der Hausverwaltung angefragten, WEG-relevanten Informationen sind nicht übermittelt worden.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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

3.7 Beschreibung des Sondereigentuns Keller Nr. K 6

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage des Kellerraums/ Orientierung:	Der bewertungsgegenständliche Kellerraum ist im **Kellergeschoss**, vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen. Dieser wird über das Treppenhaus erschlossen und ist 1-seitig nach Nordosten (Hofseite) orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	**Kellerraum** Das Sondereigentum besteht aus einem Raum, der vom zentralen Flur begehbar ist. Zum Kellerraum Nr. K 6 ist per Sondernutzungsrecht eine Wohnung Nr. W 18 im 3. Obergeschoss zugeordnet (siehe Sondernutzungsrecht, Ziff. 3.8).
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht keine Besonnung (Geschosslage, Orientierung), eingeschränkte Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie eingeschränkte Belüftung und Entlüftung (1-seitige Ausrichtung).
Fläche: (laut Teilungserklärung)	**10,67 m²**

3.8 Beschreibung des Sondernutzungsrechts Wohnung Nr. W18

3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **3. Obergeschoss**, vom Treppenhaus gesehen rechts gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist überwiegend 2-seitig nach Südwesten (Straßenseite) und nach Nordosten (Hofseite) orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	**3-Zimmer-Wohnung** Das Sondernutzungsrecht besteht laut Aufteilungsplan aus drei Zimmern, einer Küche,

einem „Frankfurter Bad“, einem WC sowie zwei Balkonen. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Das Bad wird über das Schlafzimmer erschlossen.

Die Wohnung ist als Sondernutzungsrecht einem Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet (siehe Sondereigentum, Ziff. 3.7).

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

3.8.2 Wohnfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die **Wohnfläche**[4] wird für die Wertermittlung auf der Grundlage der Grundakte / Teilungserklärung berechnet (siehe folgende Tabelle) und auf dieser Grundlage mit **rd. 86,00 m²** angesetzt.

Wohnfläche:

SAA10
Wohnflächenaufstellung
Grundlage: Grundakte

3. Ober-geschoss	Raumbezeichnung	Netto-grund-fläche [m²]	Flächen-faktor	W18 / Wohn-fläche [m²]
Grundakte	Zimmer mit "Frankfurter Bad"	23,66	1,00	25,7
	Nische Badewanne	2,00	1,00	
Grundakte	Balkon (Hof) (25 %)	4,21	0,25	1,1
Grundakte	WC	1,62	1,00	1,6
Grundakte	Küche	11,33	1,00	10,9
	abzügl. Kamin	0,38	-1,00	
Grundakte	Flur	6,63	1,00	7,1
	zzgl. Nische	0,51	1,00	
Grundakte	Zimmer	17,62	1,00	17,0
	abzügl. Kamin	0,66	-1,00	
Grundakte	Zimmer	23,21	1,00	22,4
	abzügl. Kamin	0,85	-1,00	
Grundakte	Balkon (Straße) (25%)	2,50	0,25	0,6
Wohn-/Nutzfläche				**86,4**

Lichte Raumhöhe: (gem. Bauakte) Ca. 3,10 m

3.8.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: (Annahme) Linoleum-, Teppich-, Laminat- bzw. PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Wandbekleidung: (Annahme) Putz, Tapete und Anstrich

[4] Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.

Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich

Flur:

Bodenbelag: (Annahme)	Linoleum-, Teppich-, Laminat- bzw. PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Wandbekleidung: (Annahme)	Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich

Wohnküche:

Bodenbelag: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	Fliesenspiegel Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	Fliesen 3- bis 4-seitig bis ca. 2,00 m Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	Putz bzw. Tapete, Anstrich

3.8.4 Fenster und Türen

Fenster:	1-flügelige, isolierverglaste Kunststofffenster, 1- und 2-flügelige, isolierverglaste Kunststofffenstertüren mit Rollläden Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Wohnungs-Eingangstür:	Kassettiertes Holzrahmentürblatt mit verglasten und geschlossenen Feldern, Holzumfassungszarge Oberlicht, Metallbeschläge
Zimmertüren / Innentüren: (Annahme)	Kassettierte Holzrahmentüren, Holzumfassungszargen, Metallbeschläge

3.8.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Klingel separat abgesicherte Unterverteilung je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder

Heizung: (Annahme)	Etagenheizung Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren
Warmwasser-versorgung: (Annahme)	Zentral über Gastherme
Sanitäre Installation: (lt. Aufteilungsplan und Annahme)	Frankfurter Bad: Badewanne WC: Toilette, Waschbecken Küche: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	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.*

3.8.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondernutzungsrechts

Baumängel und Bauschäden[5] / Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht bekannt Zimmer: nicht bekannt Fenster: nur außenseitig gesichtet Elektro-Installation: nicht bekannt Wärmeerzeuger/Heizkörper: nicht bekannt Sanitäre Installation: nicht bekannt Kellerraum: nicht bekannt Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Die Wohnung und der Kellerraum konnten zum Ortstermin nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnung im baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem Zustand mit mittelfristigem Renovierungsbedarf befindet.

[5] Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen

4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø +)
Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (+)
Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (+)
Gehobene Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (+)
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (++)
Hohe Grundstücksausnutzung (+)
Baujahr um 1910, Altbau als nachgefragte Wohnungseigenschaft (+)
Kellerraum vorhanden (Ø)
3-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
2-Spänner-Erschließung (Ø)
Lage der Wohnung im 3.Obergeschoss (Ø)
2-seitige Orientierung der Wohnung (Ø)
2 Balkone vorhanden (++)

Schwächen / Risiken:

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund, steigende Hypothekenzinsen und damit verbundene zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
Breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (-)
Breites Mietangebot von Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (-)
Leicht gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum im 2. Halbjahr 2022 gegenüber 2021 in Frankfurt am Main (-)
Baulicher Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums (Ø -)
Modernisierungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums in mittlerer Zukunft (Ø -)
Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (-)
Energetische Eigenschaften, kein Energieausweis (Ø-)
Straßenseitige Orientierung der Wohnung zu einer Landstraße und einer Bus- und Straßenbahnhaltestelle (-)
Hofseitige Orientierung der Wohnung zum Garten und auf dem Nachbargrundstück aktuell befindlichen Baustelle einer künftigen dichten Nachbarbebauung (Ø -)
Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (-)
Grundrissgestaltung der Wohnung mit „gefangenem Bad“ (Ø-)
Wohnfläche ohne Innenbesichtigung nicht nachprüfbar (-)
Vermietungssituation der Wohnung nicht abschließend bekannt (Ø -)
Gebäudestandard ohne Innenbesichtigung nicht nachprüfbar (-)
Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (--)
Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

Legende:

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs-gegenstand:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 867/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60385 Frankfurt, Saalburgstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. K 6 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. W 18 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 28	1635	1	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
28	451	73	365 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.** Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor plausibilisiert.

5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell:

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise:

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

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren:	Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 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. Der 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-Sachverständigen 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 Sondereigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.
In der bewertungsgegenständlichen Grundbuchsituation besteht Sondereigentum (Teileigentum) an einem Kellerraum, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einer Wohnung. Die Wertbildung für das gegenständliche Teileigentum erfolgt analog für ein übliches Wohnungseigentum, da das werthaltige Element die Wohnung darstellt, während der Kellerraum lediglich ein typisches Merkmal einer Wohnung ist, dessen Wert im Wert der Eigentumswohnung enthalten ist. Zur Bewertungsgrundlage wurden im maßgeblichen Grundstücksmarkt Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum (Eigentumswohnungen) selektiert.
Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main vom 21.03.2023.
Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2021 bis 2022 in der unmittelbaren sowie mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in gehobenen Lagen von Frankfurt am Main realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt in Anlehnung an die im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2022 veröffentlichte Indexreihe „Preisindices für Eigentumswohnungen in sehr guter und gehobener Lage, Baujahr bis 1918“ (Daten 2006 bis 31.12.2021, keine Extrapolation). Die Anpassung der Lage wird unter Berücksichtigung der Ertragsmöglichkeiten i. S. d. Mietspiegels Frankfurt am Main 2022 auf Grund einer pauschalen Schätzung in Anlehnung an abweichende Mietertragsmöglichkeiten vorgenommen.

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 [€]	-------				
Wohnfläche [m²]	86,00	75,00	61,00	78,00	59,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.03.2023					
Kaufdatum/Stichtag	20.03.2023	05.02.2021	10.03.2022	22.04.2022	13.05.2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	86,00	75,00	61,00	78,00	59,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehoben	gehoben	gehoben, zentral	gehoben, zentral	gehoben, zentral
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,88	× 0,88	× 0,88
Geschosslage	3. OG	EG	4. OG	4. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1910	1912	1915	1901	1895
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	11	11	11	10	6
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 28
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 28
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 28
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 28

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 [€]	-------				
Wohnfläche [m²]	86,00	84,00	92,00	69,00	52,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.03.2023					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	20.03.2023	31.05.2022 × 1,00	01.07.2022 × 1,00	19.09.2022 × 1,00	29.09.2022 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	86,00	84,00 × 1,00	92,00 × 1,00	69,00 × 1,00	52,00 × 1,00
Lage Anpassungsfaktor	gehoben	gehoben, zentral × 0,88	gehoben × 1,00	gehoben, zentral × 0,88	gehoben, zentral × 0,88
Geschosslage Anpassungsfaktor	3. OG	2. OG × 1,00	3. OG × 1,00	2. OG × 1,00	1. OG × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	k. A.	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Baujahr Anpassungsfaktor	1910	1930 × 1,00	1922 × 1,00	1915 × 1,00	1905 × 1,00
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	11	10 × 1,00	10 × 1,00	11 × 1,00	5 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 24
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 28
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 28
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 28

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------				
Wohnfläche [m²]	86,00	57,00	98,00	87,00	79,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 20.03.2023					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	20.03.2023	10.10.2022 × 1,00	29.09.2022 × 1,00	20.10.2022 × 1,00	15.12.2022 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	86,00	57,00 × 1,00	98,00 × 1,00	87,00 × 1,00	79,00 × 1,00
Lage Anpassungsfaktor	gehoben	gehoben × 1,00	gehoben, zentral × 0,88	gehoben × 1,00	gehoben, zentral × 0,88
Geschosslage Anpassungsfaktor	3. OG	2. OG × 1,00	DG × 1,00	4. OG × 1,00	3. OG × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	k. A.	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Baujahr Anpassungsfaktor	1910	1905 × 1,00	1894 × 1,00	1908 × 1,00	1900 × 1,00
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	11	10 × 1,00	4 × 1,00	9 × 1,00	10 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 27
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 24
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 27
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 28

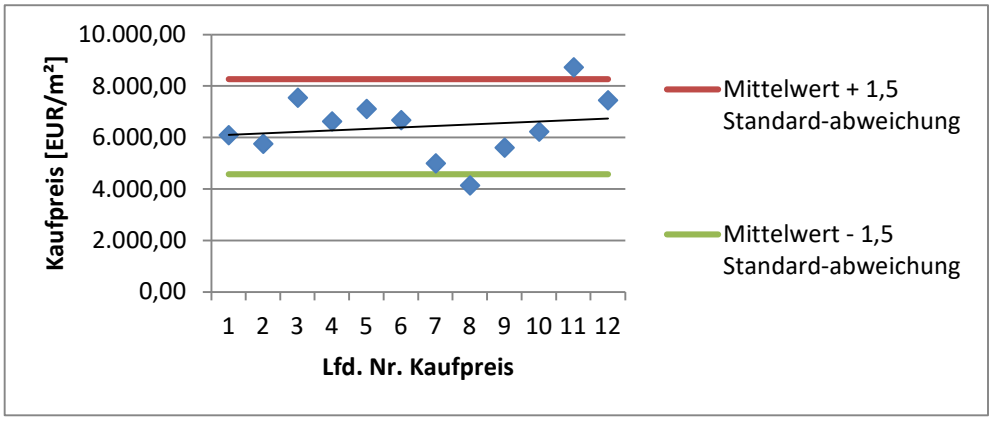
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **6.423,05 EUR/qm**. Die Standardabweichung beträgt 1.232,45 EUR/qm.

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.574,37 EUR/qm bis 8.271,73 EUR/qm. Zwei der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 8, 11) und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Nach Entfernen der Ausreißer beträgt der Mittelwert rd. **6.419 EUR/qm**, welcher der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt wird. Der Variationskoeffizient nach Entfernen der Ausreißer beträgt 0,13. Dies lässt auf eine niedrige bis mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Vergleichswert: Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		64.194,98 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert		6.419,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.419,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.419,00 €/m²	
Wohnfläche	× 86,00 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 552.034,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 11.040,68 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 540.993,32 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 27.049,67 €	
Vergleichswert	= 513.943,65 € **rd. 514.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 mit rd. **514.000,00 €** ermittelt.

5.3.4.1 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21
Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung der Vergleichspreise im Teilmarkt Sondereigentum hier auch durch eine Anpassung mittels der verfügbaren Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
Auf Grund der konjunkturellen Situation zum Wertermittlungsstichtag und der Zurückhaltung von Kaufinteressenten bei Wohnimmobilien unter Berücksichtigung des Teilmarkts (Eigentumswohnung in einer Anlage älteren Baujahrs mit baualtersspezifischen und energetischen Risiken) und unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts (Lage an einer stark befahrenen Straße) und dem dadurch bedingten aktuell breiteren, verfügbaren Kaufangebot wird ein Abschlag von - 2% des vorläufigen Vergleichswerts als marktüblich erachtet und angesetzt.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert
prozentual

Bezeichnung	Prozent von 552.034,00	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-2%	-11.040,68 €
Summe		**-11.040,68 €**

5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):	Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.3.5.1 Vermietungssituation

Vermietungssituation:	Die Vermietungssituation konnte nicht abschließend geklärt werden. Eventuell vorhandene Mietabweichungen einer vertraglichen Miete gegenüber der marktüblich erzielbaren Miete sind nicht bekannt.

5.3.5.2 Risikoabschlag / Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden:	Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 5.3.2.5.1 verwiesen. Ausgehend von dem besichtigten durchschnittlichen Instandhaltungszustand des gemeinschaftlichen Eigentums mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen und mit Modernisierungsbedarf in der mittleren Zukunft unter Berücksichtigung der nicht bekannten Rücklagensituation der Eigentümergemeinschaft einerseits, und dem nicht bekannten baulichen und Instandhaltungszustand des Sondereigentums und möglicherweise vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden andererseits, wird das Risiko für die gegenständliche Eigentumswohnung als moderat bis mittel bewertet. Auf dieser Grundlage wird für das gegenständliche Sondereigentum ein Risiko-Abschlag in Höhe von **-5 %** des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts vorgenommen.

5.3.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmal

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • Risiko-Abschlag / Baumängel und Bauschäden, prozentuale Schätzung: -5,00 % von 540.993,32 €	-27.049,67 €
Summe	**-27.049,67 €**

5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

SAA10

Nettoanfangsrendite (NAR)

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

Jahresreinertrag [EUR]	7.632
Vergleichswert [EUR]	514.000
Erwerbsnebenkosten	10,00%

$$\textbf{NAR} = 100 \times \frac{7.632}{565.400} = \textbf{1,3 \%}$$

NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr bis 1949 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022)	1,3 % (0,9 - 1,8 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR] 9.226

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

$$\textbf{Ertragsfaktor} = \frac{514.000}{9.226} = \textbf{55,7}$$

Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr bis 1949 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022)	= 55,5 (43,4 - 64)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

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

Wohnfläche [m²] 86,00

$$\textbf{Gebäudefaktor} \text{ [EUR/m² WF]} = \frac{514.000}{86} = \textbf{5.977}$$

Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m², Innenstadtbereich (Bez. 1-33 sowie Bockenheim, Main und Wald), gehobene Lage, Baujahr bis 1918 [EUR/m²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2023)	7.350

5.4 Verkehrswert

Zusammenfassung:

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in gehobener Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Bornheim wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Marktteilnehmer bei breitem, vorhandenem Angebot ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 28, Blatt	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum Keller Nr. 6, Sondernutzungs-recht Wohnung Nr. W 18	1635	1,3	55,7	514.000,00 €	-4.000,00 €	**510.000,00 €**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **514.000,00 €** ermittelt.

Verkehrswert:

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 auf Grund des äußeren Eindrucks gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 20.03.2023,** für angemessen:

Der Verkehrswert für den 867/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60385 Frankfurt, Saalburgstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. K 6 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. W 18 bezeichnet,

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 28	1635	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
28	451	73

wird, abgeleitet aus dem Vergleichswertverfahren, unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung, auf Grund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2023 mit rd.

510.000 €

in Worten: fünfhundertzehntausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 05.05.2023 Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf

5.5 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023

[2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020

[3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012

[4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022

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

[7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

7.1.2 Grundriss Kellergeschoss mit gegenständlichem Sondereigentum Keller Nr. K 6

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

7.1.3 Grundriss 3. Obergeschoss mit gegenständlichem Sondernutzungsrecht Wohnung W 18

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

7.1.4 Ansichten

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

7.1.5 Gebäudeschnitt

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

7.2 Fotos

7.2.1 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten

7.2.2 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten

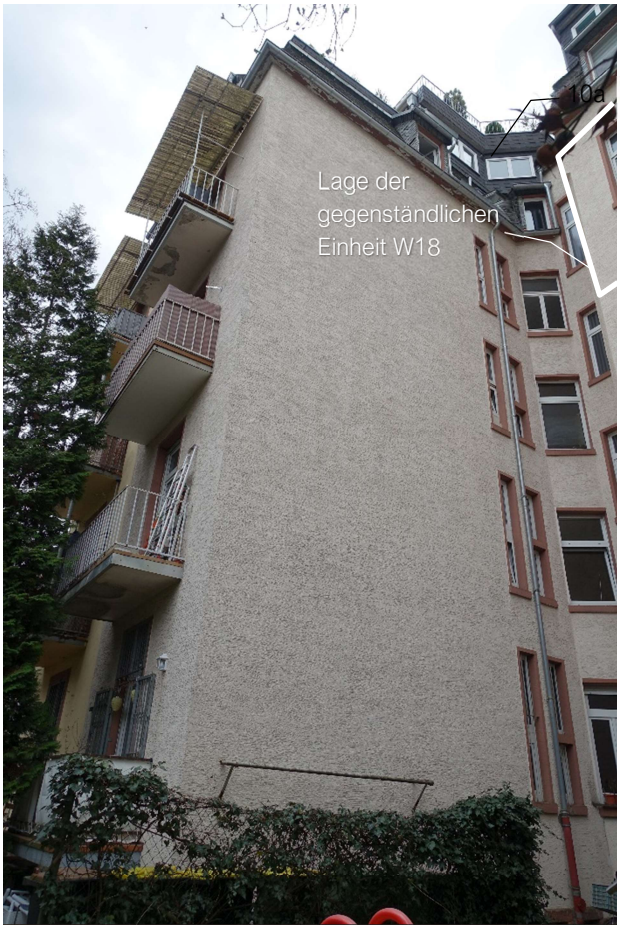
7.2.3 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Osten

7.2.4 Südwestfassade, Blick von der Straße Richtung Norden

7.2.5 Saalburgstraße 10, Südwestfassade, Blick vom gegenüberliegendem Gehweg Richtung Nordosten

7.2.6 Hauseingang, Blick vom Gehweg

7.2.7 Saalburgstraße 10, Hoffassade, Blick vom Garten Richtung Südwesten



7.2.8 Saalburgstraße 10, Hoffassade, Blick vom Garten Richtung Südosten

7.2.9 Hauseingang von der Saalburgstraße, Blick vom Treppenhaus

7.2.10 Wohnungseingang zur gegenständlichen Sondernutzungseinheit W18, Blick vom Treppenhaus