

## GUTACHTEN 24-01-31 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 15 bezeichneten Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss der Liegenschaft Rothschildallee Nr. 25 in 60389 Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-Ost.



Nordöstliche Fassade der Rothschildallee 25. Die Lage des zu bewertenden Sondereigentums ist markiert.

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **844 K 5/23**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Hinweise zur Marktwertableitung.....	5
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	5
1.3 Gewährleistung .....	6
1.4 Haftung .....	6
1.5 Salvatorische Klausel.....	6
1.6 Datenschutz .....	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung .....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.5 Mieten und Mietverträge.....	10
2.6 Grundbuchauszug vom 21.03.2023.....	11
2.7 Teilungserklärung.....	12
2.8 Baulasten .....	13
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie.....	13
2.10 Bodenbeschaffenheit.....	13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	13
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	14
2.13 Energieausweis.....	16
2.14 Brandschutz .....	16
2.15 Liegenschaftskennwerte.....	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung.....	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	17
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	17
3.4 Ertragswertverfahren.....	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	17
4 WERTERMITTLUNG .....	18
4.1 Bodenwert.....	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G).....	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	24
4.4 Ertragswertverfahren.....	26
4.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	30

5 MARKTWERTABLEITUNG .....35

**ANLAGEN**

Anlage I      Stadtplanauszug .....37

Anlage II      Lageplan .....38

Anlage III      Fotodokumentation .....39

Anlage IV      Planunterlagen .....45

Anlage V      Auszug aus dem Baulastenverzeichnis .....46

Anlage VI      Energieausweis .....47

Anlage VII      Wirtschaftsplan 2023 .....52

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Rothschildallee 25 in 60389 Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-Ost.
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung	<u>Sondereigentum Nr. 15</u> Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss bestehend aus Flur, Bad, Küche, 3 Zimmern und einem Balkon, zzgl. Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr.15. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit 17 Wohneinheiten gemäß Energieausweis.
Auftraggeberin	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 2 A: [anonymisiert] zu ½ Lfd. Nr. 2 B: [anonymisiert] zu ½
Mietstatus	Eigennutzung der Eigentümer.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	490 €/Monat, davon 33,46 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage, gemäß Wirtschaftsplan 2023, siehe Anlage VII.
Instandhaltungsrücklage	41.742,96 € (Stand 10/2023) gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 30.10.2023.
Ortstermin	07. November 2023 in Anwesenheit von: Eigentümer: Familie [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder
Wertermittlungsstichtag	07. November 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	07. November 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 95/2: 749 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile (MEA) der Wohnung gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 15: 59,038 / 1.000
Baujahr	Baujahr 1960 gemäß Energieausweis.

Wohnfläche	Ca. 65 m².
PKW-Stellplätze	Die Eigentumswohnung verfügt über keinen eigenen PKW-Stellplatz.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Die Fassaden weisen Putzschäden und Rissbildungen auf.  <u>Sondereigentum</u> Erhebliche Schimmelpilz- und Sporenbelastung vorhanden. Sanierungsbedarf besteht. Siehe hierzu Ziffer 2.12, 4.2 und Anlage III des Gutachtens.
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Sanierung der Fassaden hat bisher nicht stattgefunden. Der Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI des Gutachtens. Das Baujahr des Wärmerezeugers ist gemäß Energieausweis 2000. Primärer Energieträger: Erdgas.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf insbesondere Schimmel Sanierung: 65.000 €
<b>MARKTWERT</b>	190.000 bis 230.000 €, <b>ausgewiesen mit 210.000 €</b>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

### 1.1 HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

Hinsichtlich der starken Schimmelbelastung ist die Wohnung aufgrund der Gefährdung der Gesundheit nicht oder nur eingeschränkt bewohnbar. Dies wurde vom Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens an die Bewohner am Ortstermin mündlich mitgeteilt!

#### **Im vorliegenden Bewertungsfall besteht ein hohes Risiko an Unvorhergesehen**

In einem Gutachten des Umweltlabors wurden Luft- und Oberflächenproben entnommen. Ob der Schimmelpilz evtl. auch in Innenputz von Wänden und Decken und eventuell in die Trittschalldämmung (soweit vorhanden) unterhalb des Estrichs eingedrungen ist, ist nicht bekannt. Sollte dies der Fall der sein, sind erhebliche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Ob der Schaden nur auf fehlerhaften Lüftungsverhalten oder auch auf baulichen Ursachen beruht, ist ebenfalls nicht bekannt. Gleichzeitig ist zu klären, ob es sich bei einem etwaigen Schaden um Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum und/oder Sondereigentum handelt.

Siehe auch Ziffer 4.2.1 und Fotodokumentation unter Anlage III im Gutachten.

### 1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die

Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### **1.3 GEWÄHRLEISTUNG**

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

### **1.4 HAFTUNG**

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

### **1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

### **1.6 DATENSCHUTZ**

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

## 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertA – ImmoWertV-Anwendungshinweise

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## 2.2 INFORMATIONSMITTLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 13.10.2023, Beschluss vom 10.03.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan 2023, Planunterlagen, Protokolle der Eigentümerversammlungen (vom 08.04.2022, 18.10.2022, 8.11.2023) Gutachten zur Untersuchung auf Schimmelbefall vom 09.12.2021
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Mittlere Wohnlage im Stadtteil Nordend-Ost, südlich des Hauptfriedhofs und nördlich des Stadtzentrums Frankfurt am Main.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 80%;">Stadtbahn-Haltestelle Höhenstraße:</td> <td style="text-align: right;">ca. 0,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 2,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt HBF:</td> <td style="text-align: right;">ca. 4 km</td> </tr> <tr> <td>A661 Frankfurt-Friedberger Landstraße:</td> <td style="text-align: right;">ca. 3 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 19,5 km</td> </tr> </table>	Stadtbahn-Haltestelle Höhenstraße:	ca. 0,5 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 2,5 km	Frankfurt HBF:	ca. 4 km	A661 Frankfurt-Friedberger Landstraße:	ca. 3 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 19,5 km
Stadtbahn-Haltestelle Höhenstraße:	ca. 0,5 km										
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 2,5 km										
Frankfurt HBF:	ca. 4 km										
A661 Frankfurt-Friedberger Landstraße:	ca. 3 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 19,5 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Erdgas (primärer Energieträger nach Energieausweis) sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Wohnung ist zur Nordost- und Südwestseite ausgerichtet und belichtet.										
Benachbarte, störende Betriebe	Benachbarte, störende Betriebe wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.										
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen sind durch die stark befahrene Rothschildallee gegeben.										

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 767.609 (31.12.2022)  
 Stadtteil Nordend-Ost: 22.854 (31.12.2022)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Frankfurt am Main: +8,6 %  
 Offenbach am Main +4,7%  
 Hessen +1,7%  
 Stadt Darmstadt +3,2%  
 Wiesbaden -2,3%  
 Landkreis Offenbach +3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

**Tab.1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040**

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773

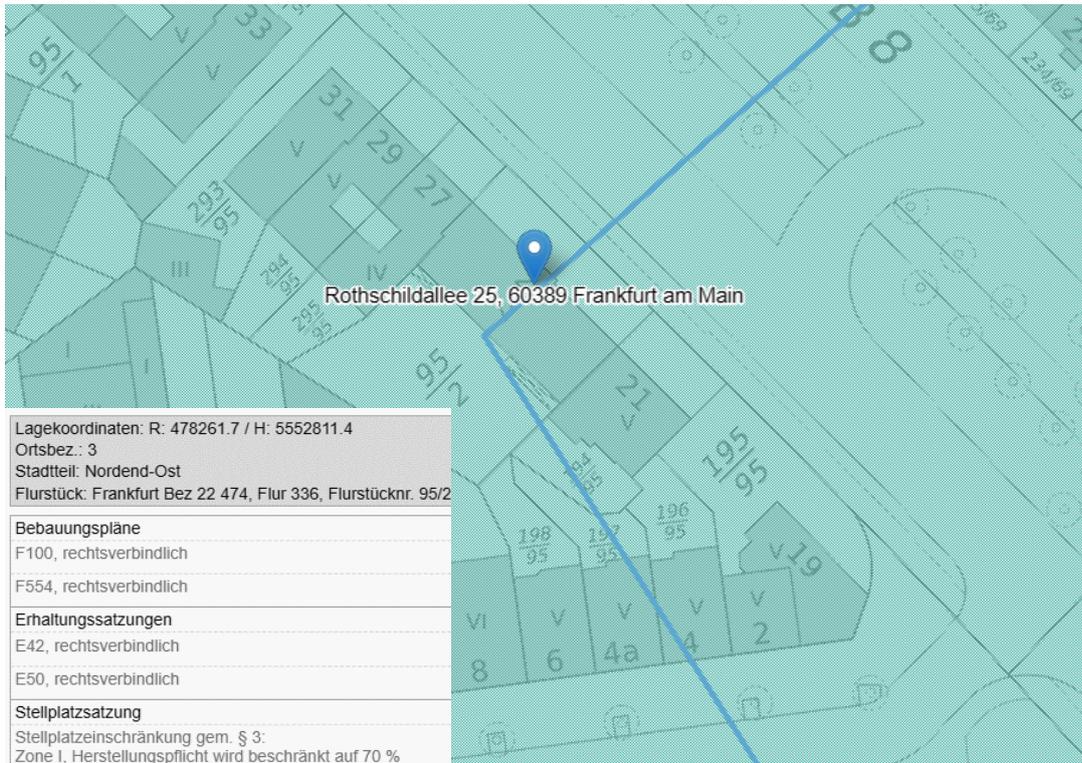
**Tab.2 Entwicklung der Bevölkerung in den Stadtteilen bis 2040**

Stadtteil	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
7 Nordend-Ost	23 017	23 563	27 329	26 460	26 750	27 218

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>  
<http://www.wikipedia.org>

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung  
 Zulässige Nutzung: Wie vor



Quelle: <http://www.planas-frankfurt.de>

Das zu bewertende Gebäude liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne F100 & F554, sowie der Erhaltungssatzungen E42 & E50.

Fluchtlinienpläne sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan liegt nicht vor. Maßgebend ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.“

### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt und es wurden darüber hinaus auch keine Auskünfte eingeholt.

### 2.4.2 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

## 2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Eigennutzung. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.

## **2.6 GRUNDBUCHAUZUG VOM 21.03.2023**

### **2.6.1 Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung ist in der Abteilung II lediglich ein gelöschter Eintrag vorhanden.

## 2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige Eintragungen der Abteilung III des Grundbuchs bleiben im vorliegenden Bewertungsfall unberücksichtigt.

## 2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen durchgeführt.

## 2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 09.11.2000, Nr. 570/2000

59,038/1.000	15	im 4. OG belegene Wohnung Nr. 15	Kellerraum Nr. 15
--------------	----	-------------------------------------	----------------------

### Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

#### 1. Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### 2. Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Raumeinheiten der Gebäude in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

#### 3. Gegenstand des Sondereigentums

Gegenstand des Sondereigentums sind die in den gestempelten Aufteilungsplänen bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- und Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

In Ergänzung dieser Bestimmungen wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören,

- a) der Fussbodenbelag und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nichttragenden Zwischenwände,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume,
- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an,
- g) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Falleitung,
- h) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung der Zähler,
- i) die Heizkörper und Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung,
- k) bei Balkonen der durch den Balkon gebildete Raum, die Innenseite der äußeren Umfassungen und der Bodenbelag einschließlich Unterbau bis auf die Isolierung, Loggien.

#### 4. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums

Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen der Gebäude, die nicht im Sondereigentum stehen, sowie das vorhandene Verwaltungsvermögen,

## 2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage V des Gutachtens.

## 2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Polygonale Grundstücksgestalt siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

## 2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

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

## 2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

## 2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

07. November 2023

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Rothschildallee = Nordostseite

### GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein	Mehrfamilienhaus bestehend aus Keller-, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss mit insgesamt siebzehn Wohneinheiten gemäß Energieausweis.
Fassaden	Putzfassade ohne Wärmedämmverbundsystem. Die Fassaden zur Straßenseite und zum Hinterhofgarten weisen Risschäden, insbesondere im Bereich der Fensterlaibungen auf. Die Fassaden weisen Sanierungsbedarf auf. An der zum Balkon angrenzenden Brandwand zum Nachbarn sind großflächige Putzschäden vorhanden, Putz fällt ab. Ein Regenfallrohr zur Südwestfassade führt in ein korrosionsgeschädigtes Gussrohr.
Dach	Satteldach. Dachdeckung: Frankfurt Pflanne. Gemäß Luftbildern wurde die Dacheindeckung und die Gaubenerstellung im Zeitraum 2000 bis 2002 durchgeführt.
Außenanlage	Begrünter Hinterhof mit Wäscheleinenkonstruktion, älterer Baumbestand mit Efeu. Einfriedigung mit Stahlzaun auf Betonsockel.
Treppenhaus	Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung und integrierter Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion. Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Stahlgeländer und Granitbelag in gepflegtem Zustand. An den Zwischenpodesten sind alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung waren HEPA-Filter auf den Zwischenpodesten installiert. Nach Auskunft der Hausverwaltung geschah dies als Sicherheitsmaßnahme aufgrund der Schimmelbelastung in der zu bewertenden Wohnung.

**SONDEREIGENTUM**

<p>Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15 nach Aufteilungsplan</p>	<p><u>Allgemein</u> Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss bestehend aus 3 Zimmern, Flur, Bad, Küche und einem Balkon, zzgl. Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr.15.</p> <p><u>Wohnräume</u> Bodenbelag: Laminat. Wände/Decke: Raufasertapete. Innentüren sind einfache Holzblatttüren in Stahlzarge. Die Fenster sind zur Hofseite alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Zur Straßenseite wurden die Fenster laut Bewohner vor ca. 10 Jahren erneuert, dort befinden sich nun Kunststofffenster mit Dreifachverglasung.</p> <p><u>Küche</u> Bodenbelag Fliesen, hier wurde vor 10 Jahren das Kunststofffenster erneuert zur Straßenseite laut Auskunft der Bewohner, vermutl. Schallschutzverglasung.</p> <p><u>Tageslichtbadezimmer</u> Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch, bodenstehendes WC. Raumhoch gefliest.</p> <p><u>Haustechnik</u> Elektronterverteilung ohne FI-Schalter. Separate Kalt- und Warmwasseruhren im Wandschrank vorhanden. Heizkörper sind Plattenheizkörper mit Wärmemengenzählern, in einem Zimmer ein alter Stahlrippenheizkörper.</p> <p><u>Balkon zur Südwestseite</u> Balkon mit Fliesen belegt, teilweise gerissen. Verzinktes Stahlgeländer, teilweise Korrosionsschäden sichtbar. Balkon der Wohnung weist Putzausbrüche im unteren Bereich auf, die anderen Balkone weisen stirnseitig leichte Feuchtigkeitsausblühungen auf</p> <p><u>Sonstiges</u> Das Sondereigentum weist an vielen Stellen im Wand-/ Deckenbereich deutliche Schimmelbildung auf. Im Wohnzimmer mit Anschluss zum Balkon sind Gelbverfärbungen vorhanden und die Raufasertapete löst sich. Im Badezimmer Schimmelbildung im Wand-/ Deckenbereich, vor allem im Deckenbereich oberhalb des Fensters. Schwarzverfärbungen in den Fliesenfugen sind ebenfalls vorhanden. Im zur Küche angrenzenden Zimmer sind Feuchtigkeitsverfärbungen sichtbar.</p> <p>Hinweis: Hinsichtlich der starken Schimmelbelastung ist die Wohnung aufgrund der Gefährdung der Gesundheit nicht oder nur eingeschränkt bewohnbar. Dies wurde vom Unterzeichner des vorliegenden Gutachtens an die Bewohner am Ortstermin mündlich mitgeteilt! Siehe auch Ziffer 4.2.1 im Gutachten.</p>
--	--

Keller	<p>Sichtmauerwerk mit Hohlblocksteinen. Kellerabstellräume mit Holzlattenverschlägen abgetrennt.</p> <p>Kellerraum Nr. 15 vollgestellt, kann nicht eingemessen oder eingesehen werden.</p> <p>Ein separater Fahrradabstellraum für die Hausgemeinschaft ist vorhanden.</p>
--------	--

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

## 2.13 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis wurde seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, siehe Anlage VI.

## 2.14 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

## 2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.15.1 Flurstückflächen gemäß Grundbuch

Flurstück 95/2:

749 m<sup>2</sup>

### 2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand digitaler Lagepläne überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 1,8** ermittelt.

### 2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche gemäß Raumstempeln im Aufteilungsplan beträgt nach Abzug eines Putzabschlags von 3% ca. 65,5 m<sup>2</sup>. Nach einem örtlichen Aufmaß mittels Laser-Distanzmessgerät in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) wurde eine Wohnfläche von ca. 64,7 m<sup>2</sup> ermittelt.

Für die Wertermittlung wird eine Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> zum Ansatz gebracht.

### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 15 bezeichneten Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1960 mit 17 Wohneinheiten in mittlerer Lage.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt keine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen von Großwohnungen in der Wohnanlage vor, die eine Bewertung alleinig im Vergleichswertverfahren zulassen. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Ertragswertes und der vorliegenden Kauffälle ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

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

#### **3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN**

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag (Nettokaltmiete), Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

#### **3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG**

Anhand von Marktberichten und Kauffällen mit folgenden Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Mietfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

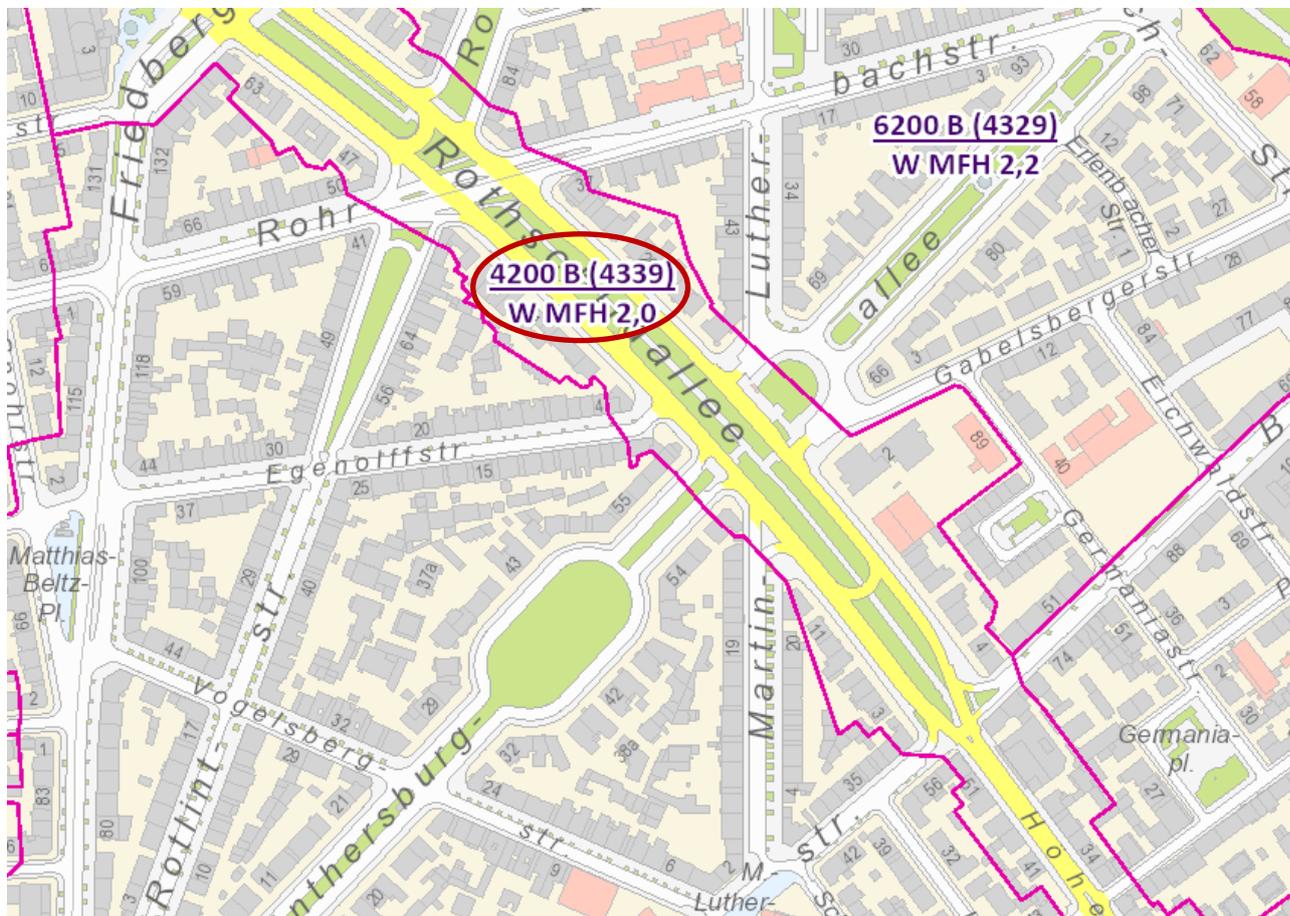
*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

### 4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

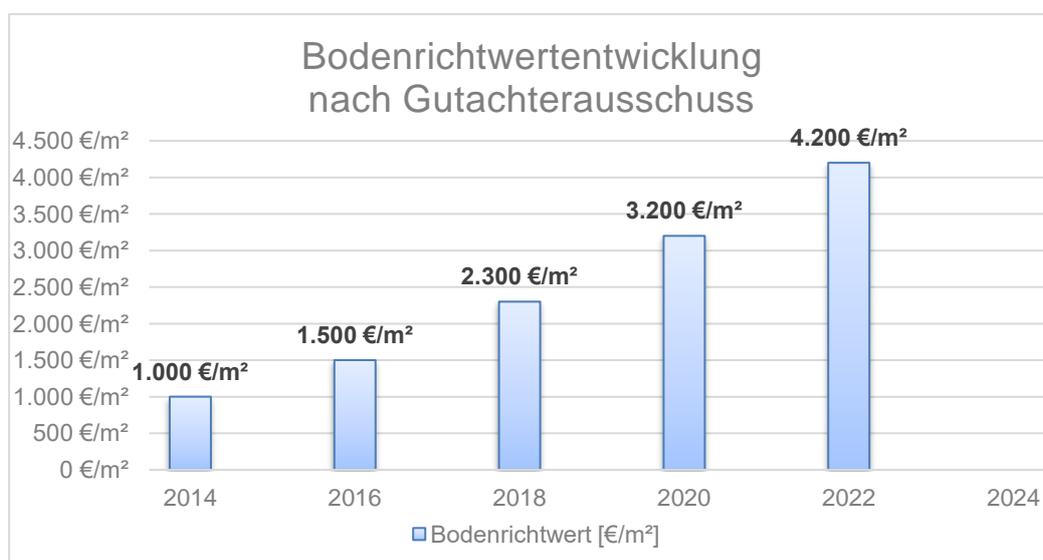
- 4.200 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage bei einer mittleren WGFZ\* von 2,0, erschließungsbeitragsfrei.

\*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2014 bis 2022:

rund + 19,6 % p.a.

Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2020 bis 2022:

rund + 14,6 % p.a.

### 4.1.3 Bodenwertermittlung

Eine hinreichende Anzahl an Kauffällen von unbebauten Grundstücken in der zu bewertenden Lage liegt für eine Vergleichswertableitung nicht vor. Der Bodenwert wird unter Heranziehung des Bodenrichtwertes ermittelt.

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Flurstück durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2022 vs. Wertermittlungsstichtag 08/2023 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen. Die Liegenschaftszinssätze sind auch auf Basis des Bodenrichtwertes Stichtag 01/2022 ermittelt.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 2,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 1,8 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023:

Umrechnungskoeffizient nach				WGFZ BRW	2,0	=	1,552	
Immobilienmarktbericht 2023 für:				WGFZ MFH	1,8	=	1,444	
<u>Angepasster Bodenwert</u>								
Bodenrichtwert bei WGFZ	2,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert	
4.200 €/m <sup>2</sup>		x	1,444 /	1,552	x	1	= ca.	3.908 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>								
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks	
749 m <sup>2</sup>		x	3.908 €/m <sup>2</sup>			=	ca.	2.926.891 €
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>								
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.				Bodenwertanteil	
59,04 / 1.000		x	2.926.891 €			=	<b>rund</b>	<b>173.000 €</b>

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

## 4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G)

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

### 4.2.1 Sanierungsbedarf

#### Balkon

Der Balkon der zu bewertenden Eigentumswohnung ist augenscheinlich sanierungsbedürftig, siehe nachfolgende Fotoaufnahme aus dem Hinterhofbereich.



Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung per E-Mail vom 30.10.2023 *sind die Balkonbeläge Sondereigentum. Einige Balkonbeläge weisen Schäden auf. Die Verwaltung führt mit einer Firma eine Begehung durch, um die Schäden zu beheben. Die Kosten werden den Eigentümern für Ihren Balkon belastet, je nachdem ob es Schäden gibt und was die Behebung kostet.*

### Schimmel- und Sporenbefall

Während des Ortstermins wurde erhebliche Sporen- und Schimmelbefall innerhalb des Sondereigentums festgestellt, siehe hierzu Protokoll des Ortstermins und die Fotoanlage im Gutachten. Nach Einsicht in die Protokolle der Eigentümerversammlungen (vom 08.04.2022, 18.10.2022, 8.11.2023). besteht die Problematik bereits seit längerer Zeit. Nachfolgend sind die Informationen und Erkenntnisse aus den vorgenannten Protokollen zusammengefasst.

Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08. April 2022 gab es bereits zur Eigentümerversammlung zum 21.09.2021 eine erste Abmahnung der Eigentümer des Bewertungsobjekts aufgrund mehrfacher und fortgesetzter Verstöße gegen §14 WEG n.F. (massiver Schimmelbefall). Gleichzeitig wurde seitens der Wohnungseigentümergeinschaft die Entziehung des Wohnungseigentums gemäß §17 WEG angedroht.

Auszug aus der Eigentümerversammlung 08.04.2022, Top 3

Die Wohnung der [REDACTED] war zum Zeitpunkt der Versammlung von 21.09.2021 massiv von Schimmel befallen. Daher erging im Beschluss die Aufforderung an die Eigentümer [REDACTED] die Wohnung WE15 4.OG rechts ohne jeden zeitlichen Verzug bis zum 23.11.2021 (acht Wochen ab dem Tag der Eigentümerversammlung) nachweislich fachgerecht zu sanieren und vom Schimmelbefall zu befreien.

Es wurde auch eine Begehung durch ein Umweltlabor für den 24.11.2021 vereinbart, um die fachgerechte Ausführung der Sanierung zu begutachten. Die Untersuchung des Umweltlabors [REDACTED] fand an diesem Termin statt. Es wurde festgestellt, dass keine Sanierung seitens der Eigentümer statt gefunden hat, die Wohnung extrem von Schimmel befallen ist und unbewohnbar ist. Es wurde weiterhin festgestellt, dass von der Wohnung eine Gefährdung der anderen Bewohner ausgeht (siehe beigegefügte Bericht).

Zum Schutz der Bewohner wurden Hepa-Luftfilter im Treppenhaus installiert.

Am 28.01.2022 erteilte die WEG-Verwaltung den Eheleuten [REDACTED] eine erneute Abmahnung wegen Verstoßes gegen den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.09.2021, insbesondere der unterbliebenen Beseitigung der Schimmelsanierung. Es wurde ein Angebot einer Sanierungsfirma beigelegt und es wurden erneut Fristen gesetzt, einmal zu Beauftragung eines Unternehmens mit der Sanierung und einmal zum Abschluss einer Durchführung der Maßnahme. Alle Fristen sind ungenutzt verstrichen.

(Hinweis: das o. a. Datum ist mutmaßlich falsch ausgewiesen und müsste richtig 21.09.2021 lauten)

Unter Top 3 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 08.04.2022 wurde der Entzug des Wohnungseigentums WE15 4. OG rechts einstimmig beschlossen.

Im obengenannten Gutachten der Firma [anonymisiert] vom 09.12.2021 ist aufgeführt, dass die Raumluftproben eine extrem hohe Sporenbelastung ergeben haben, gleiches gilt für Oberflächenproben. Dringender Handlungsbedarf würde bestehen. Aufgrund der extremen Belastung sei die Wohnung im gegenwärtigen Zustand nur mit Persönlicher Schutzausrüstung (PSA) und ABEK P3-Maske zu betreten. **Die Räume seien nicht nutzbar.**

Zum Ortstermin im Rahmen der Zwangsversteigerungssache im November 2023 besteht augenscheinlich immer noch sehr starker Sporen- und Schimmelbefall, siehe Fotodokumentation in der Anlage III im Gutachten.

Im Gutachten des Umweltlabors aus 2021 ist des Weiteren folgendes vermerkt:

*Das Entfernen der mit Schimmelpilz befallenen Bauteile ist aufgrund der erheblichen Größe des Schadens der Kategorie 3 (mehr als 0,5 m<sup>2</sup>) von einer erfahrenen Fachfirma für Schimmelpilzsanierungen auszuführen. Eine bauphysikalische Untersuchung sollte klären, ob der Schaden neben fehlerhaftem Lüftungsverhalten möglicherweise auch bauliche Ursachen haben kann. Diese wären ggf. zu beseitigen.*

Wertung

In einem Gutachten des Umweltlabors wurden Luft- und Oberflächenproben entnommen. Ob der Schimmelpilz evtl. auch in Innenputz von Wänden und Decken und eventuell in die Trittschalldämmung (soweit vorhanden) unterhalb des Estrichs eingedrungen ist, ist nicht bekannt. Sollte dies der Fall der sein, sind erhebliche Sanierungsmaßnahmen notwendig. Ob der Schaden nur auf fehlerhaften Lüftungsverhalten oder auch auf baulichen Ursachen beruht, ist ebenfalls nicht bekannt. Gleichzeitig ist zu klären, ob es sich bei einem etwaigen Schaden um Bauschäden/Baumängel am Gemeinschaftseigentum und/oder Sondereigentum handelt.

Aufgrund des o.g. Sachverhaltes bezüglich der Feuchtigkeitsproblematik und der bisher nicht gänzlich geklärten Schadensursache und der augenscheinlich notwendigen Balkonsanierung wird ein Sicherheitsabschlag für Sanierungskosten mit einer Preisspanne von 500 €/m<sup>2</sup> - 1.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche berücksichtigt und mit dem Mittelwert im Rahmen der Wertermittlung zum Ansatz gebracht.

Bei dem u.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag. Je nach Schadensursache und Umfang der Sanierungsmaßnahmen kann dieser Betrag mitunter deutlich von tatsächlichen Kosten abweichen.

Wohnfläche, überschlägig ca.	Kostenansatz			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	500 €/m <sup>2</sup>	-	1.500 €/m <sup>2</sup>	1.000 €/m <sup>2</sup>
65 m <sup>2</sup>	32.500 €	-	97.500 €	<b>65.000 €</b>

Gemeinschaftseigentum

Die Fassade weist Putzschäden auf. Gemäß den vorliegenden Protokollen der Eigentümer- versammlungen sind aktuell keine Sonderumlagen beschlossen.

### 4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

#### 4.3.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

Baujahr nach Energieausweis: ca. 1960  
 Bewertungsstichtag: November 2023  
 Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: ca. 63 Jahre

#### 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

#### 4.3.3 Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

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

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
*Dacherneuerung	4	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
**Modernisierung des Innenausbaus	2	2
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	6

\*Dacherneuerung: nach Auswertung von Luftbildern wurde das Dach im Zeitraum von 2000-2002 neu eingedeckt und Dachgauben erstellt.

\*\*Siehe Kostenansatz über 65.000 € unter Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

### ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

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

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

Unter Berücksichtigung der Punktetabelle wird der Punktwert mit 6 Punkten ermittelt, daraus resultierend wird im vorliegenden Bewertungsfall unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **25 Jahren** zum Ansatz gebracht.

#### 4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

*Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

##### 4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

*(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*

*(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*

##### 4.4.1.1 Wohnfläche

Siehe Ziffer 2.15.3 der Liegenschaftskennwerte im vorliegenden Gutachten, ca. 65 m<sup>2</sup>.

##### 4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Eigennutzung. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.

##### 4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2022/23

Nordend			
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	4.200	10.000	7.000
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	475.000	1.150.000*	725.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	600.000	k. L.	k. A.
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	10,50	21,50	16,00
Jahresmietfaktor	23	37	31

\* Spitzenwerte im Holzhausenviertel können deutlich darüber liegen.

#### 4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

##### Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023, ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023
<p><b>3.8.3.7 Wohnungseigentum</b>                  (Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, <b>Daten: 2022</b>)</p> <p>Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,                  Wohnfläche 35 – 200 m<sup>2</sup> alle Anlagengrößen</p> <p>Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup>,</p> <p>Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV                  0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)                  Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre</p>

Basismiete nach Mietspiegel 2022:	9,09 €/m <sup>2</sup> (Baualtersklasse bis 1977)
Mittlere Wohnlage:	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zentrale Wohnlage:	1,01 €/m <sup>2</sup>
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	<u>1,00 €/m<sup>2</sup></u>
$\Sigma$	<b>11,10 €/m<sup>2</sup>-WoFl.</b>

##### Hinweis

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

### 4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2<sup>1</sup> ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1<sup>2</sup> zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3<sup>3</sup> an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

3.8.3.7.1 Zentrale Lage							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
<b>2022</b>							
bis 1949	69	-0,5	-2,5	1,7	-0,5	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	50	0,4	-1,6	2,1	0,4	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	10	1,0	-0,4	2,7	0,7	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	34	0,3	-0,2	1,0	0,4	0,3	
Neubau	23	-0,2	-0,9	0,5	-0,2	0,3	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	35	-0,2	-2,2	1,7	-0,1	1,1	25 Jahre
1950 - 1977	31	0,3	-0,9	2,1	0,2	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	4	0,8	-0,4	2,2	0,6	1,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	0,2	-0,2	0,7	0,1	0,3	
Neubau	20	-0,2	-0,8	0,5	-0,2	0,3	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	34	-0,6	-2,2	2,1	-0,8	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	18	0,6	-0,7	2,1	0,7	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	6	1,1	0,1	2,7	0,8	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	15	0,5	0,0	1,0	0,6	0,3	
Neubau	5	-0,5	-1,3	0,7	-0,6	0,8	

Auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle, der Lage an einer stark frequentierten Straße, sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage mit konsolidierenden Preisen wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % bewertet und mit dem Mittelwert über **1,5 %** zum Ansatz gebracht.

<sup>1</sup> § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

<sup>2</sup> §9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

<sup>3</sup> §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

### 4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	173.000 €		
Jahresrohertrag:	8.658 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	722 €	11,10 €/m²	65,0 m²
	Σ 722 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,4%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	1,50%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre		
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</b>			
> Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf insbesondere Schimmel-sanierung	-65.000 €		
Nettomiete/Monat		722 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	8.658 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,4%	-1.506 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		7.152 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,50%	-2.595 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		4.557 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	25		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	20,72		
Gebäudeertragswert		94.420 €	
Bodenwertanteil		173.000 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>267.420 €</b>	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		4.114 €	
n-facher-Jahresrohertrag		30,9	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,4%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>267.420 €</b>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-65.000 €	
<b>Ertragswert</b>		<b>202.420 €</b>	
	<b>Rundung</b>	<b>202.000 €</b>	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		3.108 €	

\*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 13,5 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 412 €/Wohneinheit– jeweils p. a.

Hinweis:

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL und des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

## 4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschuss zum Ansatz gebracht:

**Selektionskriterien:**

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen, keine EG-Wohnungen  
 Baujahr: 1940 bis 1990  
 Wohnfläche: 45 - 80 m<sup>2</sup>  
 Lage: Grundbuchbezirke 22, 21, 20, 19, 13, 12, keine sehr guten Lagen  
 Zeitraum: 2023

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle übersendet.

Lfd. Nr.	Lage <sup>1</sup>	Kaufzeit-punkt	WoFl.	Geschoss-lage <sup>1</sup>	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktange-passter Kaufpreis <sup>2</sup>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	BRW ( Lage)
1	Merianstraße	4/ 2023	55 m <sup>2</sup>		vermietet	1963	335.000 €	335.000 €	6.091 €/m <sup>2</sup>	6.800 €   2,2   g
2	Günthersburgallee	4/ 2023	64 m <sup>2</sup>		unvermietet	1984	344.000 €	344.000 €	5.375 €/m <sup>2</sup>	6.800 €   2,2   g
3	Eckenheimer Landstraße	5/ 2023	57 m <sup>2</sup>		unvermietet	1953	280.000 €	280.000 €	4.912 €/m <sup>2</sup>	7.700 €   2,2   g
4	Günthersburgallee	5/ 2023	56 m <sup>2</sup>		vermietet	1956	239.000 €	239.000 €	4.268 €/m <sup>2</sup>	6.800 €   2,2   g
5	Gleimstraße	6/ 2023	53 m <sup>2</sup>		unvermietet	1959	300.000 €	300.000 €	5.660 €/m <sup>2</sup>	5.400 €   2,0   g
6	Herderstraße	8/ 2023	53 m <sup>2</sup>		unvermietet	1956	300.000 €	300.000 €	5.660 €/m <sup>2</sup>	6.500 €   2,2   g
7	Eckenheimer Landstraße	8/ 2023	71 m <sup>2</sup>		unvermietet	1953	400.000 €	400.000 €	5.634 €/m <sup>2</sup>	7.700 €   2,2   g
8	Eckenheimer Landstraße	8/ 2023	58 m <sup>2</sup>		unvermietet	1953	300.000 €	300.000 €	5.172 €/m <sup>2</sup>	7.700 €   2,2   g
9	Friedberger Landstraße	9/ 2023	74 m <sup>2</sup>		unvermietet	1963	294.000 €	294.000 €	3.973 €/m <sup>2</sup>	7.700 €   2,2   g
10	Glauburgstraße	10/ 2023	63 m <sup>2</sup>		unvermietet	1956	345.000 €	345.000 €	5.476 €/m <sup>2</sup>	7.700 €   2,2   g
Mittelwert		2023	60 m <sup>2</sup>			1960	313.700 €	313.700 €	5.194 €/m <sup>2</sup>	
Bereinigt: ohne Kauffälle an deutlichst weniger frequentierten Straßen		2023	62 m <sup>2</sup>			1960	312.750 €	312.750 €	5.044 €/m <sup>2</sup>	
Bewertungsobjekt			65 m <sup>2</sup>	4. OG		1960				4.200 €   2,0   m
<b>Plausibilitätswert: Bereinigt, ohne Kauffälle aus der Siegener Straße</b>										
€/m <sup>2</sup> -Mietfläche		Lageabschlag		Wohnfläche Bewertungsobjekt			b.o.G.*		Plausibilitätswert rund	
5.044 €/m <sup>2</sup>		0,85		65,0 m <sup>2</sup>			-65.000 €		= 214.000 €	

<sup>1</sup>Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden für öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige in nicht anonymisierter Form statt, die Lagen der Wohnungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die Hausnummern anonymisiert.

<sup>2</sup> Markt Anpassung siehe Ziffer 4.5.1.1 im Gutachten

\*b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf insbesondere Schimmelsanierung.

### Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Die Kauffälle wurden seitens des Sachverständigen um zwei Kauffälle an deutlich weniger verkehrsreichen Straßen bereinigt. Bezüglich Wohnfläche und Baujahr sind die acht Kauffälle sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Gleichzeitig stammen alle acht Kauffälle aus gehobenen Lagen, wohingegen das Bewertungsobjekt einer mittleren Lage zuzuordnen ist. Marktteilnehmer waren bereit zwischen 3.973 bis 5.660 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu entrichten, im Mittel 5.044 €/m<sup>2</sup>.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich unter Berücksichtigung eines Lageabschlages von 15 % und eines Sicherheitsabschlages für überdurchschnittliche Instandsetzungskosten insbesondere Schimmelsanierung ein Plausibilitätswert von rund 214.000 € ableiten.

### 4.5.1.1 Marktanpassung der Kauffälle

#### Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Nordend

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Östend)												
2021	99	7.390	8	7.660	105	6.470	5	7.290	55	8.570	15	9.310
2022	81	7.200	11	7.120	92	6.070	0	-	24	7.800	13	12.950

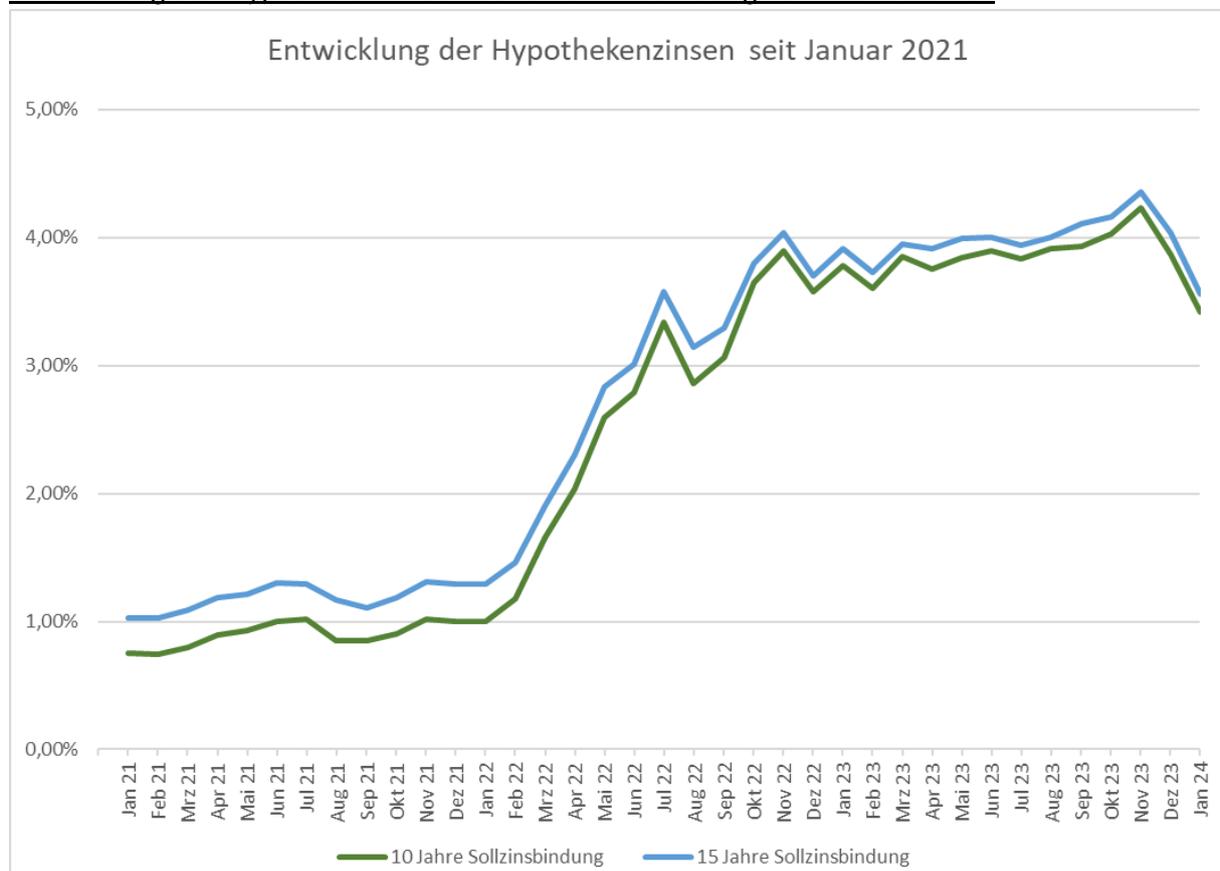
Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2023

Preisentwicklung 2021 bis 2022: minus 6,2% p.a.

#### Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Nordend nach Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

	Von [€/m <sup>2</sup> -WoFl.]	bis [€/m <sup>2</sup> -WoFl.]	Schwerpunkt [€/m <sup>2</sup> -WoFl.]	
Ausgabe 2020/21:	3.300	9.800	6.500	
Ausgabe 2021/22:	4.000	10.000	7.000	≅ +7,7% p.a.
Ausgabe 2022/23:	4.200	10.000	7.000	konstant

#### Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung

### Wertung

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energie- und Baukosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung des relativ aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von April 2023 bis Oktober 2023, in welcher ebenfalls Hypothekenzinsen um die 4 %-Schwelle marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

### 4.5.2 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

Nordend			
Eigentumswohnungen (m²)	4.200	10.000	7.000
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	475 000	1.150.000*	725.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	600.000	k. L.	k. A.
Wohnungsmieten (m²)	10,50	21,50	16,00
Jahresmietfaktor	23	37	31

\* Spitzenwerte im Holzhausenviertel können deutlich darüber liegen.

### 4.5.3 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

#### Nettoanfangsrenditen

##### 3.8.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
<b>2022</b>							
bis 1949	30	1,9	0,7	3,1	1,8	0,6	5.174
1950 - 1977	211	2,1	1,2	3,3	2,0	0,4	4.429
1978 - 1990	13	1,8	1,4	2,4	1,7	0,4	5.177
ab 1991 o. Neubau	156	1,4	1,0	2,0	1,4	0,3	6.936
Neubau	200	1,3	0,9	1,6	1,3	0,1	7.911
<b>1. Halbjahr 2022</b>							
bis 1949	14	1,8	1,0	5,0	1,5	1,0	5.430
1950 - 1977	97	2,0	0,8	3,6	1,9	0,5	4.558
1978 - 1990	8	1,7	1,4	2,1	1,7	0,2	5.081
ab 1991 o. Neubau	87	1,4	0,9	1,9	1,3	0,3	7.323
Neubau	151	1,3	0,9	1,6	1,3	0,1	7.852
<b>2. Halbjahr 2022</b>							
bis 1949	15	2,1	1,3	2,9	2,2	0,4	4.386
1950 - 1977	111	2,1	1,3	3,0	2,1	0,4	4.381
1978 - 1990	5	2,0	1,4	2,7	2,2	0,6	5.361
ab 1991 o. Neubau	73	1,5	1,1	2,0	1,5	0,3	6.559
Neubau	53	1,3	0,9	1,8	1,3	0,2	7.908

**3.8.8.3.1 Zentrale Lage**

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF/NF [€/m <sup>2</sup> ]
<b>2022</b>							
bis 1949	69	1,3	0,7	2,0	1,3	0,3	8.156
1950 - 1977	54	1,4	0,9	1,9	1,4	0,2	7.988
1978 - 1990	10	1,6	1,2	2,0	1,6	0,3	7.460
ab 1991 o. Neubau	35	1,3	0,9	1,7	1,3	0,2	8.729
Neubau	25	1,0	0,7	1,2	0,9	0,1	12.296
<b>1. Halbjahr 2022</b>							
bis 1949	33	1,3	0,9	1,9	1,4	0,3	7.946
1950 - 1977	33	1,3	1,0	1,6	1,4	0,2	8.138
1978 - 1990	4	1,5	1,2	2,0	1,5	0,3	7.640
ab 1991 o. Neubau	20	1,2	0,8	1,7	1,1	0,2	10.054
Neubau	22	1,0	0,7	1,2	0,9	0,1	12.462
<b>2. Halbjahr 2022</b>							
bis 1949	33	1,3	0,7	2,2	1,2	0,3	8.195
1950 - 1977	18	1,5	0,9	1,8	1,5	0,2	7.477
1978 - 1990	6	1,6	1,2	2,0	1,6	0,3	7.339
ab 1991 o. Neubau	15	1,4	1,1	1,7	1,4	0,2	7.642
Neubau	5	0,9	0,7	1,1	0,9	0,2	12.729

**4.5.4 Immobilienangebote**

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 50-100 m<sup>2</sup>, Baujahr 1945-1990 Lage: 1km um das Bewertungsobjekt

Recherchezeitpunkt 11/2023 und 01/2024:

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	Beschreibung
1	Nordend-West	k.A.	66 m <sup>2</sup>	1960	357.500 €	5.431 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon.
2	Bornheim	7.OG	74 m <sup>2</sup>	1963	345.000 €	4.633 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Sanierungsbedürftig, einfache Qualität.
3	Innenstadt	5.OG	74 m <sup>2</sup>	1964	449.000 €	6.068 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung mit Doppelbalkon, gepflegter , moderner Zustand
4	Nordend-West	3.OG	80 m <sup>2</sup>	1956	409.000 €	5.113 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Letzte Renovierung 2003, gepflegter Zustand
5	Bornheim	1.OG	59 m <sup>2</sup>	1966	330.000 €	5.593 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer-Wohnung, inkl. Außenstellplatz. Letzte Sanierung 2018.
6	Berger Straße	8.OG	65 m <sup>2</sup>	1971	300.000 €	4.615 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Stellplatz, einfache Ausstattung
7	Wittelsbacherallee 59	2.OG	55 m <sup>2</sup>	k.A.	329.000 €	5.982 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, 2023 saniert
8	Wittelsbacherallee 61	4.OG	75 m <sup>2</sup>	k.A.	349.000 €	4.653 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, sanierungsbedürftig
Mittelwert			69 m <sup>2</sup>	1963	358.563 €	5.232 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bewertungsobjekt</b>			4.OG	65 m <sup>2</sup>	1960		

## Wertung

Die vorliegenden Angebotspreise liegen in einer Spanne von 4.615 bis 6.068 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Schnitt bei 5.232 €/m<sup>2</sup>. Einfach ausgestattete, respektive sanierungsbedürftige Wohnungen (3 Stück) liegen in einer Spanne von 4.615 bis 4.653 €/m<sup>2</sup>. Die Angebotspreise stammen zumeist aus besseren Lagen im Vergleich zum Bewertungsobjekt und / oder weisen eine bessere Ausstattung respektive Sanierungszustand auf.

In der derzeitigen Marktlage ist es nicht unüblich, dass Angebotspreise über den marktüblich erzielbaren Preisen liegen.

### 4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

#### SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

#### Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion

#### Schwächen

- Überdurchschnittlicher Sanierungsbedarf aufgrund von Schimmel- und Sporenbefall

#### Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv
- Steigende Mietpreisentwicklung

#### Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten
- Bisher unbekanntes Ursache des starken für den Schimmel- und Sporenbefall

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sicherheitsabschlag für überdurchschnittliche Instandsetzungskosten insbesondere Schimmel Sanierung -65.000€

### Ertragswert inkl. b.o.G..

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 202.000 €

rd. 3.108 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

### Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisfällen inkl. b.o.G.

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 214.000 €

rd. 3.292 €/m<sup>2</sup>-WoFl

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse inklusive Sicherheitsabschlag aufgrund des Schimmel- und Sporenbefalls ohne genaue Ursachenkenntnis - siehe Ziffer 1.1; 4.2.1 und Fotodokumentation Anlage III im Gutachten - wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit einer erweiterten Marktwertspanne mit **rund 190.000 € bis 230.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 210.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Rothschildallee 25 in 60389 Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-Ost, der

### **Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 15 im 4. Obergeschoss**

- eingetragen im Grundbuch Blatt 3326 -

im November 2023 mit **- 210.000 € -** in Worten: zweihundertzehntausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 53 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 31.01.2024

.....  
Erich FINDER

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	37
Anlage II	Lageplan .....	38
Anlage III	Fotodokumentation .....	39
Anlage IV	Planunterlagen.....	45
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis .....	46
Anlage VI	Energieausweis.....	47
Anlage VII	Wirtschaftsplan 2023.....	52

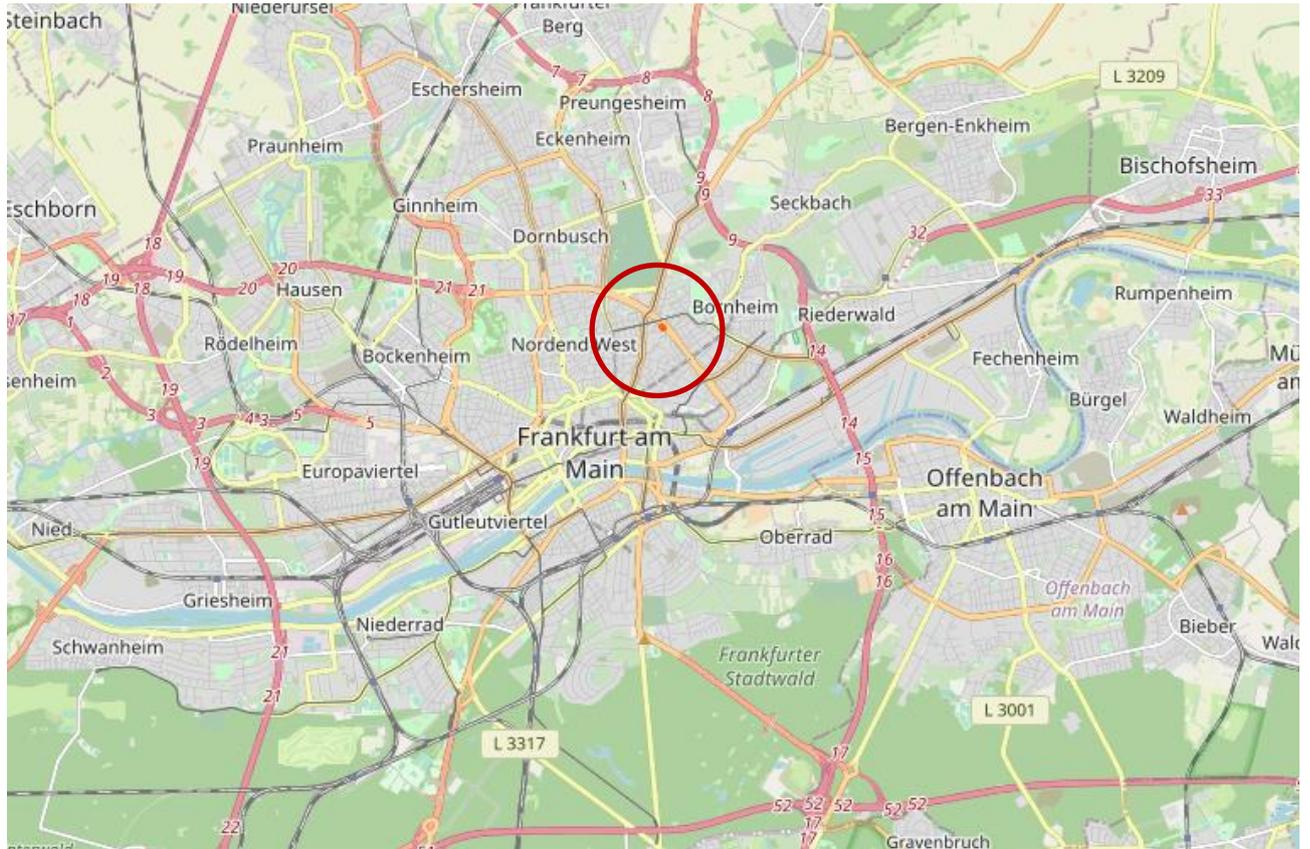
**Hinweis:**

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VIII und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

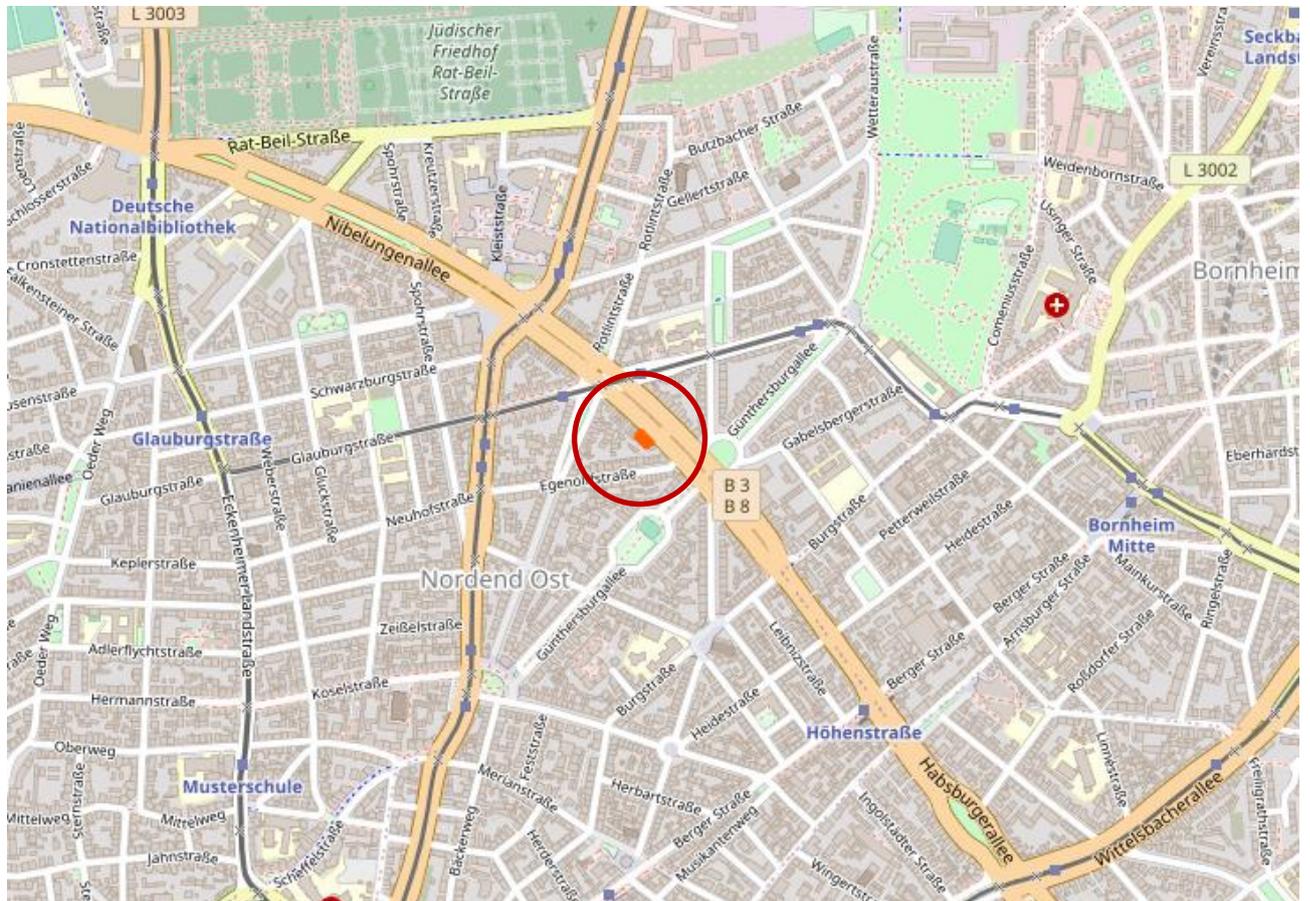
**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

# Anlage I STADTPLANAUSZUG

## Makrolage



## Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

## Anlage II LAGEPLAN

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild, die zu bewertende Wohnung liegt im 4. Obergeschoss mit Balkon zum Hinterhof.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: [geoportal.frankfurt.de](http://geoportal.frankfurt.de)

### Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Nordostfassade der Rothschildallee 25. Die Lage der zu bewertenden Wohnung im 4. Obergeschoss nach Teilungserklärung ist markiert.



- 2) Blick auf den Hauseingangsbereich.



- 3) Treppenhaus mit zweiläufigen Stahlbetontreppen. Im Treppenhaus wurden mobile Filteranlagen installiert aufgrund der Schimmelbelastung in der zu bewertenden Wohnung nach Auskunft der Hausverwaltung.



- 4) Wohnungsflur mit Blick auf die Wohnungseingangstür.



- 5) Zimmer zur Südwestseite mit Anschluss zum Balkon mit erheblichem Sporenbefall sichtbar an Wänden und Decke.



### Detailaufnahmen von Schimmel- und Sporenbefall angrenzend zum Balkon



### Detailaufnahmen von Schimmel- und Sporenbefall im Bad



- 6) Der Putz der Fassade zum Nachbargebäude löst sich großflächig.

