

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)	
Adresse	Ginnheimer Hohl 27, 60431 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 9/24	
Projektnummer / Stichtag	24014_GIN25	14.06.2024
Verkehrswert	<u>195.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	14.06.2024 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	60431 Frankfurt / M., Ginnheimer Hohl 25-29, hier: 27
Bewertungsgegenstand	43,95/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W II 5.
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Ginnheim, Flur 6, Flurstück 103/37, Gebäude- und Freifläche, Ginnheimer Hohl 25-29; 1.265 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1956 (laut Bauakte)
Modernisierungszustand des Sondereigentums	Teilmodernisiert
Endenergieverbrauchs-Kennwert	138,3 kWh / (m ² * a) laut Energieausweis
Wohnfläche des Sondereigentums	Ca. 49,00 m ² (laut Grundakte)
Hausgeld	Keine Angabe
Nutzungssituation des Sondereigentums	Vermietet Nettokaltmiete nicht abschließend bekannt
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,3	31,4	195.069 €	0 €	195.000 €	0 €	195.000 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
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	13
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	14
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	15
3.3	Gebäude	16
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.3	Grundrissgestaltung	17
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.3.6	Fenster und Türen.....	18
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.8	Energetische Eigenschaften	19
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	20
3.4	Außenanlagen	20
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	21
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. W II 5.....	22
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	22
3.7.2	Wohnfläche	22
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	23
3.7.4	Fenster und Türen.....	24
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	24
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	24
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	24
4	Marktsituation	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
5.1	Grundstücksdaten.....	28
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
5.3	Vergleichswertermittlung	29
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29



5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	31
5.3.4	Vergleichswert	37
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	38
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	39
5.5	Verkehrswert.....	40
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	42
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	44
7	Anlagen.....	45
7.1	Bauzeichnungen	45
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	45
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	46
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss, Hausnummer 25 bis 29.....	47
7.1.4	Teilgrundriss 2.Obergeschoss, Hausnummer 27	47
7.1.5	Grundriss der gegenständlichen Einheit im 2.Obergeschoss	48
7.1.6	Grundriss Dachgeschoss, Hausnummer 25 bis 29	48
7.1.7	Ansichten von Süden / Ansicht von Norden	49
7.1.8	Ansicht von Westen / Schnitt	49
7.2	Fotos.....	50
7.2.1	West- und Südfassade, Blick von der Straße Ecke Fuchshohl Richtung Nordosten.....	50
7.2.2	Südfassade, Blick von der Straße Richtung Norden.....	50
7.2.3	West- und Südfassade, Blick von der Straße Ecke Fuchshohl Richtung Nordosten.....	50
7.2.4	Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Westen	50
7.2.5	Nord- und Westfassade, Blick von der Straße „Fuchshohl“ Richtung Südosten	50
7.2.6	Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten	50
7.2.7	Nordfassade, Weg zum Hauseingang der Hausnummer 27, Blick Richtung Osten	51
7.2.8	Nordfassade, Weg zu den Hauseingängen der Hausnummer 25 bis 29, Blick vom Hauseingang Nr. 29 Richtung Westen	51
7.2.9	Hauseingang der Hausnummer 27	51
7.2.10	Hauseingang und Treppenhaus im Erdgeschoss	51
7.2.11	Treppenhaus, Podest, Wohnungseingang	51
7.2.12	Gastherme der gegenständlichen Einheit und Elektrozähler im Treppenhaus	51



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsjekts: **Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)**

Objektadresse: **60431 Frankfurt am Main., Ginnheimer Hohl 25-29, hier: 27**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Ginnheim Blatt 4960, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1:

43,95/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W II 5 des Aufteilungsplans; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; (eingetragen Band 151 Blatt 4950 bis 4967).

Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen

a) an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,

b) im Wege der Zwangsversteigerung oder durch den Konkursverwalter

Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 25.06. / 12.07. und 16.09.1957 Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung der Wohnungsgrundbücher von Band 59 Blatt 2169 nach Blatt 2215 übertragen worden; eingetragen am 21.10.1957; umgeschrieben am 18.04.1985.

Lfd. Nr.2

43,95/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, eingetragen am 18.04.1985.

Lfd. Nr.3

Nr. 2 der Nr. 1 als Bestandteil zugeschrieben und unter Nr. 3 wie folgt neu eingetragen: 43,95 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, vermerkt am 18.04.1985

Lfd. Nr. 4 / zu 3:

Flurstücke gemäß VN 6/96 verschmolzen zu Gemarkung 44, Flur 6, Flurstück 103/37, Gebäude- und Freifläche, Ginnheimer Hohl 25 - 29, 1.265 m²,

Abteilung

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

I:

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Veräußerungsverbot [...] eingetragen am 06.01.2022.

- Hier nicht bewertet. -

Lfd. Nr. 1, 4 / zu 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [...]; eingetragen am 11.03.2024.



**Abteilung III:
Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	844 K 9/24
Grundlage:	Auftrag vom 16.04.2024, Beschluss vom 01.03.2024
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	14.06.2024
Ortsbesichtigung:	14.06.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Ginnheim Blatt 4960 vom 11.03.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09.07.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 23.04.2024 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 22.04.2024 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufer-und-verfahren/baulasten) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 23.04.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 22.04.2024 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 22.04.2024 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 25.04.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 24.04.2024 Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 21.06.2024



Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: <https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

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

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

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

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

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 21.06.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Schriftliche Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 21.06.2024

Auskünfte des Mieters

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite ---
übergebene
Unterlagen:

Von der Schuldnerseite ---
übergebene
Unterlagen:



1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum Grundstück, zum Haus Nr. 27 (gemeinschaftliche, allgemein zugängliche Bereiche) und zum gegenständlichen Sondereigentum wurde zum Ortstermin ermöglicht.

Die angefragten Unterlagen (Mietvertrag etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Sachsenhausen Süd (und Flughafen): 29.872 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (04/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Ginnheim Rd. 11,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 7,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Stadtzentrum Oberursel Rd. 4,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 1,6 km (Luftlinie) nördlich vom „Grüneburgpark“ Rd. 1,3 km (Luftlinie) nördlich der Autobahn BAB 66 Rd. 1,0 km (Luftlinie) südöstlich der „Nidda“ Rd. 0,5 km (Luftlinie) nördlich der Landstraße L 3004 Straßenecklage „Ginnheimer Hohl“ / „Fuchshohl“
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Kirche, Generalkonsulat, Sportstätten
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,5 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt / Wiesbaden), Anschlussstelle Frankfurt am Main Miquelallee, von hier ca. 6 km (Luftlinie) zum Nordwestkreuz Frankfurt (A 5)



ÖPNV:

Rd. 130 m (3 Minuten) Fußweg zur Bushaltestelle „Frankfurt (Main) Kurhessenstraße“, von hier rd. 26 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigegehalt an der Straßenbahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Ginnheim“ zum Hauptbahnhof, im 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Gesamtreisedauer beträgt: ca. 0:29 Stunden

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und geschlossene, vorwiegend 2- bis 4- geschossige Bebauung der Entstehungszeit Anfang und Mitte des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:
Straßenseitig: 65-69 [dB(A)]
Gartenseitig: 50-54 [dB(A)]

Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht):
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 55 / 40 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]

Topografie: Leichtes Ost-West-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Annähernd rechteckig

Oberfläche: Leichte Hanglage (Ost-West-Gefälle)
Annähernd ebene Oberflächen

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 47 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 27 m

Straßenfront: „Ginnheimer Hohl“: Laut Liegenschaftskarte ca. 52 m
„Fuchshohl“: Laut Liegenschaftskarte ca. 22 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **1.265 m²**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung über die Erschließungsanlage „Ginnheimer Hohl“
Fußläufige Erschließung des Grundstücks von der „Fuchshohl“

Straßenart: Nebenstraßen

Straßenausbau: „Ginnheimer Hohl“: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, farblich abgesetzter Fahrradweg, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



„Fuchshohl“: Ausgebaut als Straße, gepflastert, 2-seitig gepflasterter Gehweg,
Parkplätze 1-seitig

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:

„die angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.

In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Ginnheimer Hohl 25-29 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern liegen uns nicht vor.

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

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 des qualifizierten **Bebauungsplans (Rahmenkartenplan) NW 62d Nr 1**

Titel:	Raimundstraße
Status:	rechtsverbindlich
Ortsbezirk:	9
Inkrafttreten:	05.04.1974
Baunutzungsverordnung:	BauNVO 1962

Festsetzungen: Im Bebauungsplan bestehen die folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück:

Art der baulichen Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Vorhandene Grundstücksausnutzung ² hier:	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	keine Angaben
Vorhandene Grundstücksausnutzung ³ hier:	1,4
Zahl der Vollgeschosse:	III (max.)
Vorhandene Vollgeschosse hier:	3- geschossig
Bauweise:	keine Angaben
Vorhandene Bauweise hier:	geschlossene Bauweise
Textteil	

Stellplatzsatzung: **S002** Stellplatzsatzung 2020
Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020
Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main

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

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

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: B-1954-2546-4: „Errichtung eines Wohnblocks“
B-1956-2553-3: „Veränderte Ausführung zu Bauschein 2546/54“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte 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 GRZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet. Der angefragte Mietvertrag
Vermietungssituation: wurde nicht übermittelt.
Die Höhe der Nettokaltmiete ist nicht abschließend bekannt. Nach Angaben des Mieters
beträgt die monatliche Nettokaltmiete **ca. 600,00 €** seit 2020.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

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

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

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

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

Es bestand Zutritt zu den gemeinschaftlichen Bereichen des Hauses Nr. 27 sowie zur bewertungsgegenständlichen Wohnung. Die Häuser Nr. 25 und 29 konnten nur von außen besichtigt werden.

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



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Grundrisse in der Grundakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung:

GIN25

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Grundrisse Grundakte

Mehrfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m ²]	
	KG	Grundakte	25,28	9,74	246,18	1,00	246,18		
		Grundakte	20,72	10,37	214,76	1,00	214,76		
		Grundakte	16,24	0,63	-10,15	1,00	-10,15		
	EG	Grundakte	25,28	9,74	246,18	1,00	246,18		
		Grundakte	20,72	10,37	214,76	1,00	214,76		
		Grundakte	16,24	0,63	-10,15	1,00	-10,15		
	1.OG	Grundakte	25,28	9,74	246,18	1,00	246,18		
		Grundakte	20,72	10,37	214,76	1,00	214,76		
		Grundakte	16,24	0,63	-10,15	1,00	-10,15		
	2.OG	Grundakte	25,28	9,74	246,18	1,00	246,18		
		Grundakte	20,72	10,37	214,76	1,00	214,76		
		Grundakte	16,24	0,63	-10,15	1,00	-10,15		
	DG	Grundakte	25,28	9,74	246,18	1,00	246,18		
		Grundakte	20,72	10,37	214,76	1,00	214,76		
		Grundakte	16,24	0,63	-10,15	1,00	-10,15		
	Bruttogrundfläche							2.254,0	k. A.

GRZ-relevante BGF	EG (ohne Balkone)	450,8
GFZ-relevante BGF	EG-DG (ohne Balkone)	1.803,2
WGfZ-relevante BGF	EG-2. OG, DG zu 75 % (ohne Balkone)	1.690,5
Grundstücksfläche	Flur 6; Flurstück 103/37	1.265,0
GRZ	BauNVO 1962	0,4
GFZ	BauNVO 1990	1,4
WGfZ	ImmoWertV 2021	1,3



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Drei zusammenhängende, 3-geschossige Mehrfamiliengebäude mit nicht ausgebauten Dachgeschossen sowie Unterkellerungen
Baujahr:	1956 (Rohbauabnahme laut Bauakte)
Modernisierungen (laut Energieausweis, laut Beschlussammlung bzw. soweit ersichtlich):	Ca. 2000er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster im Treppenhaus Ca. 2000er Jahre: Modernisierung des Bads der Wohnung W II 5 Ca. 2008: Sanierung der Balkone, Erneuerung der Haustüranlagen Ca. 2008: Erneuerung der Balkonbeläge Ca. 2012: Erneuerung der Elektroleitungen der Waschküche Haus Nr. 25 Ca. 1990er bis 2010er Jahre: Erneuerung der Wärmeerzeuger Älteren Datums: Wärmedämmverbundsystem der Giebfassade Zeitpunkt nicht bekannt: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Weitere Modernisierungen nicht bekannt
Reparaturen: (laut Protokollen der Eigentümerversammlung):	Ca. 2023: Instandsetzung (einiger) Balkongeländer Ca. 2022: Austausch der Absperrventile der Hauptwasserleitungen Ca. 2022: Reparatur des defekten Kanalrohrs (Haus Nr. 25) Ca. 2022: Punktuell Reparatur des Dachs (Haus Nr. 25) u. a.
Außenansicht:	Dach: Satteldach mit Dachpfannendeckung, Metaldachluken Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich, Fensterbänke in massiver Ausführung, grau Sockel: Glattputz, grauer Anstrich Balkone: massive Bodenplatten, Geländer in Metall mit Werkstoff- bzw. Kunststoffplattenfüllung Fensterleibungen: Glattputz und grauem Anstrich Fenster: weiße Kunststofffenster sowie Holzfenster Teilweise Rollläden Leichte Vordächer über den Hauseingängen Hauseingangstür: 1-flügelige, isolierverglaste Hauseingangstür in Metall mit festverglastem Seitenteil mit integrierter Briefkasten- und Klingelanlage

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Streifenfundamente in Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 24 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm



Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm bzw. 37,5 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 11,5 cm sowie leichte Trennwände, d = ca. 5 cm
Decke über Kellergeschoss:	Flachdecke als Ortbetondecke
Geschossdecken: (Annahme)	Massive Decken (Beton)
Kellertreppe:	2-läufige gerade Treppe in Stahlbeton
Geschosstreppen:	2-läufige gerade Treppe in Stahlbeton
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 30°
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung dunkelbraun
Kamin:	Mauerwerkskamine
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	3 Treppenhäuser mit jeweils 2-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	3-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

3.3.4.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / MFH



Kellergeschoss: (laut Grundakte)	3 Treppenhäuser mit Kellerräumen, je 1 Waschküche, je 1 Trockenraum
Erdgeschoss: (laut Grundakte)	3 Treppenhäuser mit je 2 Wohnungen
1. Obergeschoss: (laut Grundakte)	3 Treppenhäuser mit je 2 Wohnungen
2. Obergeschoss: (laut Grundakte)	3 Treppenhäuser mit je 2 Wohnungen
Dachgeschoss: (laut Grundakte)	3 Treppenhäuser mit (nicht ausgebauten) Dachräumen
Anzahl der Wohnungen gesamt: (laut Grundakte)	18 Wohnungen

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: (Teilw. Annahme)	Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen: (Teilw. Annahme)	Mauerwerkswände ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich
Deckenbekleidung: (Teilw. Annahme)	Beton ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich

Treppenhaus:

Bodenbeläge: (Teilw. Annahme)	Fliesen- bzw. Werksteinbelag
Wandbekleidungen: (Teilw. Annahme)	Putz bzw. Tapete gestrichen
Deckenbekleidung: (Teilw. Annahme)	Putz gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster:	Treppenhaus: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Kunststoff, weiß Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Kunststoffrollläden
Hauseingangstüren:	1-flügelige Metalltüren mit Isolierverglasung



Kellertüren:	Blechtüren bzw. Röhrenspantüren, gestrichen, Metallzargen
Wohnungseingangstüren: (Teilw. Annahme)	1-flügelige Holztüren, Metallzargen gestrichen, Metallbeschläge

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen im Treppenhaus Blitzschutz Teilweise digitaler Stromzähler (Treppenhaus)
Heizung und Warmwasserversorgung: (Teilw. Annahme)	Wohnungsweise Gasetagenheizungen mit Warmwasserbereitung
Sanitäre Installation: (laut Teilungserklärung)	Wohnungsweise je ein Bad, eine Küche

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht vorhanden
Dämmung der Außenwände: (soweit ersichtlich)	Giebelwand mit Wärmedämmverbundsystem Längswände ohne Wärmedämmung
Baujahr der Fenster: (soweit ersichtlich)	Verschiedene Baujahre 2000er Jahre sowie aus Ursprungsbaujahr
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s: (laut Energieausweis)	2013/2009/? /2003/1999/1990
Endenergieverbrauchs-Kennwert: (laut Energieausweis)	Energieverbrauch des Gebäudes: 138,3 kWh / (m ² * a) Energieeffizienzklasse: E



ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

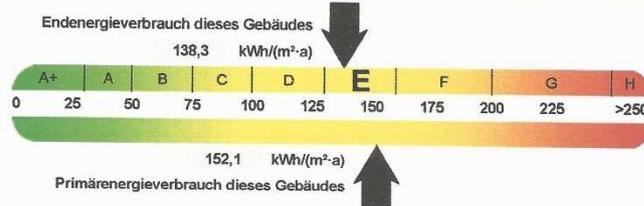
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

HE-2019-002803765

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

138,3 kWh/(m²·a)

3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand:

Keller: Estrich mit Farbabplatzungen; Verfärbungen und Abplatzungen im Wandbereich (Waschküche, Trockenraum)
 Fassade: leichte Verschmutzungen; horizontale Unebenheiten in der Giebelwand im Bereich der Geschossdecken
 Balkone: Stirnseiten mit Verschmutzungen und Verfärbungen
 Dach: Dachentwässerung (Deckung bzw. Dachrinne Haus Nr. 25 + 27) laut Protokollen der Eigentümerversammlung 2022 bzw. 2023 punktuell instandsetzungsbedürftig; Dachraum nicht von innen besichtigt (kein Zutritt)
 Haustechnik: nicht besichtigt

Beurteilung des Gesamtzustands:

Soweit von ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Hecke
 Befestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich
 Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgarten mit Sträuchern, Büschen, Baum
 Sonstiges: ---

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: nicht ersichtlich (Büsche)
 Befestigte Grundstücksbereiche: mit Betonplatten und Betonsteinpflaster befestigte Wege und Flächen und Treppenstufen, Hauseingangsstufen, Kiesstreifen am Gebäude
 Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bodenbedeckende Pflanzen, eingefasste Pflanzbeete
 Sonstiges: Fahrradständer, Mülltonnenstellplatz, massive Kelleraußentreppen mit Metallgeländer

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Baumängel und Bauschäden: Putzauswölbungen im Bereich der Kellertreppe

Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Laut Grundbuchauszug ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Jedoch ist laut Ergänzung vom 12.07.1957 zur Teilungserklärung vom 25.06.1957 betreffend **Dachkammern** folgendes geregelt:

„In Abweichung von der Bestimmung [...] stehen die in dem anliegenden Grundrissplan des Dachgeschosses der auf dem genannten Grundstück errichteten Häuser I, II und III eingezeichneten Kammern und Abstellplätze nicht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Jeder Wohnungseigentümer hat jedoch das ausschließliche Recht, die auf diesem Plan mit seiner Wohnungs-Nr. bezeichneten Flächen zu nutzen. [...]“

Die im genannten Grundrissplan dargestellte, mit Nr. W II 5 bezeichnete, unter einer Dachschräge liegende Dachkammer hat hiernach eine Grundfläche von ca. 11 m² (Kein Zutritt zum Ortstermin).

Hausgeld: Die Höhe des aktuellen Hausgelds ist nicht bekannt. Gemäß Auskünften der Hausverwaltung WEG ist die Hausgeldabrechnung 2023 zur Prüfung beim Verwaltungsbeirat und noch nicht beschlossen. Die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage der Einheit beträgt hiernach 62,25 €.

Instandhaltungsrücklage: Gemäß Auskünften der Hausverwaltung WEG beträgt die Instandhaltungsrücklage (Gesamtbetrag) per 31.12.2023 wie folgt:

[hier anonymisiert] bzw.
[hier anonymisiert].

Hiernach entfallen auf den gegenständlichen Miteigentumsanteil wie folgt:

[hier anonymisiert] bzw.
[hier anonymisiert].

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. W II 5

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

- Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **Haus Nr. 27 im 2. Obergeschoss rechts** gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig orientiert.
- Grundrissgestaltung: **2-Zimmer-Wohnung**
Die Wohnung besteht aus einem Flur, einer Küche, einem Badezimmer, einer Abstellkammer, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Balkon. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Der Balkon schießt sich an das Wohnzimmer an.
Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.
- Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohnfläche

- Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wird auf der Grundlage der Grundakte für die Bewertung berechnet (siehe folgende Tabelle). Die Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

- Wohn-/Nutzfläche: GIN25
Wohnflächenaufstellung
Grundlage: Grundriss Grundakte

Haus Nr. 27, 2. OG rechts	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Nr.W II 5 Wohn- fläche [m ²]
	Wohnzimmer	4,62	3,80	17,54	1,00	17,5
	Abzügl. Kamin	0,40	0,40	-0,16	1,00	-0,2
	Schlafzimmer	4,39	3,30	14,47	1,00	14,5
	Abzügl. Kamin	0,40	0,40	-0,16	1,00	-0,2
	Küche	3,08	2,00	6,16	1,00	6,2
	Abzügl. Kamin	0,40	0,40	-0,16	1,00	-0,2
	Bad / WC	3,30	1,50	4,95	1,00	5,0
	Abzügl. Schacht	0,80	0,30	-0,24	1,00	-0,2
	Abzügl. Kammer	0,75	0,71	-0,53	1,00	-0,5
	Flur	2,00	1,26	2,52	1,00	2,5
		1,50	1,51	2,26	1,00	2,3
	Kammer	0,70	0,66	0,46	1,00	0,5
	Balkon	4,80	1,53	7,32	0,25	1,8
Wohnfläche						48,9

- Lichte Raumhöhe: Ca. 2,50 m
(gem. Bauakte)



3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

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

Flur:

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

Küche:

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

Bad / WC:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen mehrseitig bis ca. 1,50 m Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Tapete, Anstrich

Balkon:

Bodenbelag:	Estrich, beschichtet
Umwehrung:	Metallgeländer mit Kunststoff- bzw. Werkstoffplattenfüllung
Überdachung:	Keine



3.7.4 Fenster und Türen

Fenster:	1- bis mehrflügelige, 2-fachverglaste Holzfenster Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Wohnungs-Eingangstür:	Beschichtetes Holz-Türblatt, Metallzarge, Metallbeschläge
Zimmertüren / Innentüren:	Beschichtete Holz-Türblätter, Metallzargen, Metallbeschläge Teilweise mit Strukturverglasung

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7) Flächenradiatoren
Warmwasser- Versorgung:	Zentral über Gastherme
Sanitäre Installation:	Bad: Dusche, Waschbecken, WC Küche: Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht bekannt

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör:	Nicht vorhanden
Einbaumöbel:	Nicht vorhanden
Küchenausstattung:	Sehr einfache Küchenausstattung
Anmerkung:	<i>Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁵ / Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: keine Steckdose (Angaben des Mieters) Zimmer: Bodenbelag mit Abnutzungsspuren Elektro-Installation: ---
--	---

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



Fenster: überaltert und nicht zeitgemäß; nach Angaben des Mieters „nicht zu öffnen“
Heizkörper: ---
Balkon: Rissbildung Giebelwand, Oberflächenverschmutzung und Haarrissbildung im
Bodenbelag
Kellerraum: Zustand nicht ersichtlich (voll mit Inhalt)

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-
einheit: Das Sondereigentum verfügt über eine mittlere Ausstattung und befindet sich in
baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, im Bereich der Fenster
modernisierungsbedürftigem, insgesamt etwas unterdurchschnittlich gepflegtem
Zustand.



4 Marktsituation

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

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Gehobene Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (Ø +)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
 Vollzogene Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)
 Begrenztes Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (Ø +)
 Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (Ø +)
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)
 Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
 Erschließung der Wohnung über ein 2-Spänner-Treppenhaus (Ø)
 2-seitige Orientierung der Wohnung Ø)
 Funktionale Grundrissgestaltung der Wohnung (Ø)
 An der Fassade angeordnetes Bad (Ø)
 Kellerraum (Ø)
 Balkon (Ø +)
 Nutzungsrecht Dachkammer (laut Ergänzung zur Teilungserklärung) (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht gesunkene Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø -)
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
 Etwas erhöhter Straßenlärm zur „Ginnheimer Hohl“ (Ø)
 Energetische Eigenschaften der Bebauung (Ø -)
 Baujahr und baulicher Zustand des Mehrfamilienhauses (Ø -)
 Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (Ø)
 Mittlere Ausstattung und Zustand der Wohnung (Ø -)
 Beengter Zuschnitt des Bads (Ø -)
 Hausgeldvorauszahlung nicht abschließend bekannt (Ø -)
 Rücklagensituation der Gemeinschaft (Ø -)
 Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
 Etwas unterdurchschnittlich gepflegter Zustand der Wohnung (Ø -)
 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 43,950/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60431 Frankfurt, Ginnheimer Hohl 25-29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Haus Nr. 27, rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. W II 5 bezeichnet dem Kellerraum Nr. W II 5 zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ginnheim	4960	1, 4/zu 3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
44 (Ginnheim)	6	103/37	1.265 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Zusätzlich zum Vergleichswert werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



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.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da



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

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 21.06.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2023 bis 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf, Erstverkauf aus Umwandlung, Erstverkauf aus Neubau
- in Frankfurt am Main, Stadtteile Ginnheim, Eschersheim
- in gehobener und mittlerer Lage
- im Bodenrichtwertniveau 1.763 €/m² (1.500 – 2.100 €/m²)
- in der unmittelbaren Umgebung (500 m) der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung sowie aus vergleichbaren Lagen
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs 1953 – 1967
- für Wohnungen der Größe 57 - 96 m²

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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

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

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichten Indexreihe (Basis 2006 = 100), lange Indexreihe, Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, Objektart Eigentumswohnungen, gehobene Lage in Frankfurt am Main, Baujahresstufe 1950 - 1977)
- Anpassung der Daten hier:
- Halbjährliche Veränderungen 1. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2023 (Stichtag der Halbjahreswerte jeweils 1. April (1. Halbjahr) und 1. Oktober (2. Halbjahr)).



Die **Anpassung der Lage** der Vergleichskaufpreise erfolgt für

- die mittlere Lage an die gehobene Lage
- in Anlehnung an die im Mietspiegel Frankfurt 2024 dargestellte Mietwertdifferenz
- für Wohnungen 49 m² der Baualtersklasse bis 1977.



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 [m ²]	49,00	58,00	63,00	73,00	73,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2024	02.2023	03.2023	03.2023	03.2023
zeitliche Anpassung		× 0,99	× 0,99	× 0,99	× 0,99
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	49,00	58,00	63,00	73,00	73,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehoben	gehoben	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,03	× 1,03	× 1,03
Geschosslage	2. OG	2. OG	1. OG	2. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	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	1956	1966	1964	1964	1962
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	18	34	8	8	15
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt / Eschersheim

E259 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E359 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E459 Lage: Frankfurt / Ginnheim



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 [m ²]	49,00	96,00	64,00	76,00	96,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 14.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2024	04.2023	05.2023	05.2023	04.2023
zeitliche Anpassung		× 1,02	× 1,02	× 1,02	× 1,02
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	49,00	96,00	64,00	76,00	96,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehoben	gehoben	mittel	gehoben	gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,03	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	2. OG	1. OG	2. OG	2. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Neubau	Erstverkauf aus Umw.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1956	1953	1964	1957	1953
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	18	34	8	6	34
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E259 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E359 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E459 Lage: Frankfurt / Ginnheim



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 [m ²]	49,00	63,00	68,00	73,00	57,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 14.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2024	09.2023	02.2024	02.2024	02.2024
zeitliche Anpassung		× 1,02	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	49,00	63,00	68,00	73,00	57,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehoben	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 1,00	× 1,03	× 1,00
Geschosslage	2. OG	1. OG	2. OG	1. OG	4. OG (DG)
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1956	1964	1967	1962	1962
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	18	8	6	15	21
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)

E159 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E259 Lage: Frankfurt / Eschersheim

E359 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E459 Lage: Frankfurt / Ginnheim



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	16
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	49,00	82,00	60,00	73,00	68,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 14.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2024	04.2024	04.2024	04.2024	05.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	49,00	82,00	60,00	73,00	68,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehoben	mittel	gehoben	mittel	gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 1,00	× 1,03	× 1,00
Geschosslage	2. OG	2. OG	2. OG	1. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	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	1956	1962	1967	1962	1967
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	18	16	6	15	18
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 16)

E159 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E259 Lage: Frankfurt / Eschersheim

E359 Lage: Frankfurt / Ginnheim

E459 Lage: Frankfurt / Eschersheim



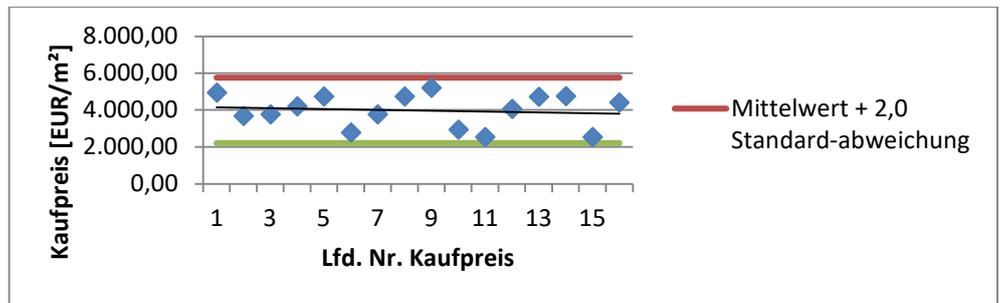
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.980,79 €/m²** (Standardabweichung +/- 886,55 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 2,0-fache zentrale Schwankungsintervall (2,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.207,69 €/m² bis 5.753,89 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,22 lässt auf eine mittlere bis höhere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Acht der 16 Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 5.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	63.692,70 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 16,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.981,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.981,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.981,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 49,00 m ²	
Zwischenwert	= 195.069,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 195.069,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 195.069,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 195.069,00 € rd. 195.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit rd. **195.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.5.2 Baumängel und Bauschäden

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

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

Hier: keine wertbeeinflussenden Baumängel bzw. Bauschäden.

5.3.5.2.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht abschließend bekannt. Ausgehend von der vom Mieter mitgeteilten Nettokaltmiete von ca. 600 €/m², bezogen auf 49 m² Wohnfläche, wird die relative Miete von 12,24 €/m² als marktüblich bewertet. Eine wertmäßige Berücksichtigung von Mietabweichungen erfolgt nicht.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete (nicht abschließend bekannt)		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	W II 5	Wohnung 2. OG links, Haus Nr. 27	49,00		-	600,00	7.200,00
Summe			49,00	-		600,00	7.200,00



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

GIN25

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)			5.027
Vergleichswert [EUR]			195.000
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{5.027}{214.500} = 2,3 \%$
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950 - 1977			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Grundlage: Mietspiegel 2022)			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR] (Grundlage: Mietspiegel 2022)			6.209
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{195.000}{6.209} = 31,4$
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950 - 1977			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (Grundlage: Mietspiegel 2022)			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			49,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=		$\frac{195.000}{49} = 3.980$
Vergleichsfaktor Wohnung unter 50 m ² , gehobene Lage sonstiges Stadtgebiet (außer Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr 1950 - 1977			
[EUR/m ²]			
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)			



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in dezentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Ginnheim, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,3	31,4	195.069 €	0 €	195.000 €	0 €	195.000 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **195.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **3.980 €/m²** (Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 14.06.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 43,950/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60431 Frankfurt, Ginnheimer Hohl 25-29, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Haus Nr. 27, rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. W II 5 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. W II 5

Wohnungsgrundbuch Ginnheim	Blatt 4960	lfd. Nr. 1, 4/ zu3
-------------------------------	---------------	-----------------------

Gemarkung 44 (Ginnheim)	Flur 6	Flurstück 103/37
----------------------------	-----------	---------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2024 mit rd.

195.000 €

in Worten: einhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 12.07.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

Urheberrecht, 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)

ImmoWertA:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



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



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

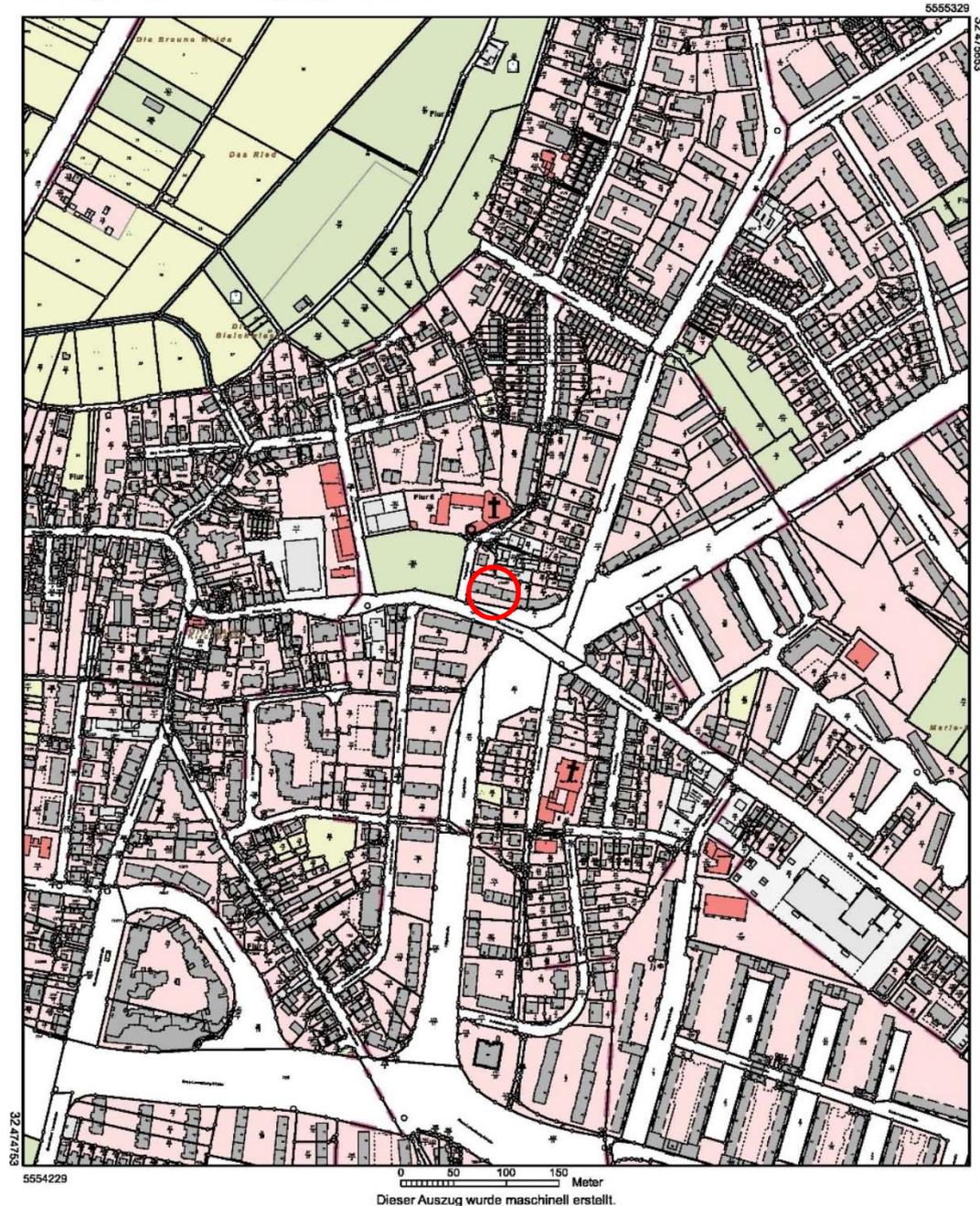
Liegenschaftskarte 1
Hessen

Erstellt am 09.07.2024

Antrag: 202605647-2
AZ: 24014_GIN27

Flurstück: 103/37
Flur: 6
Gemarkung: Ginnheim

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



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

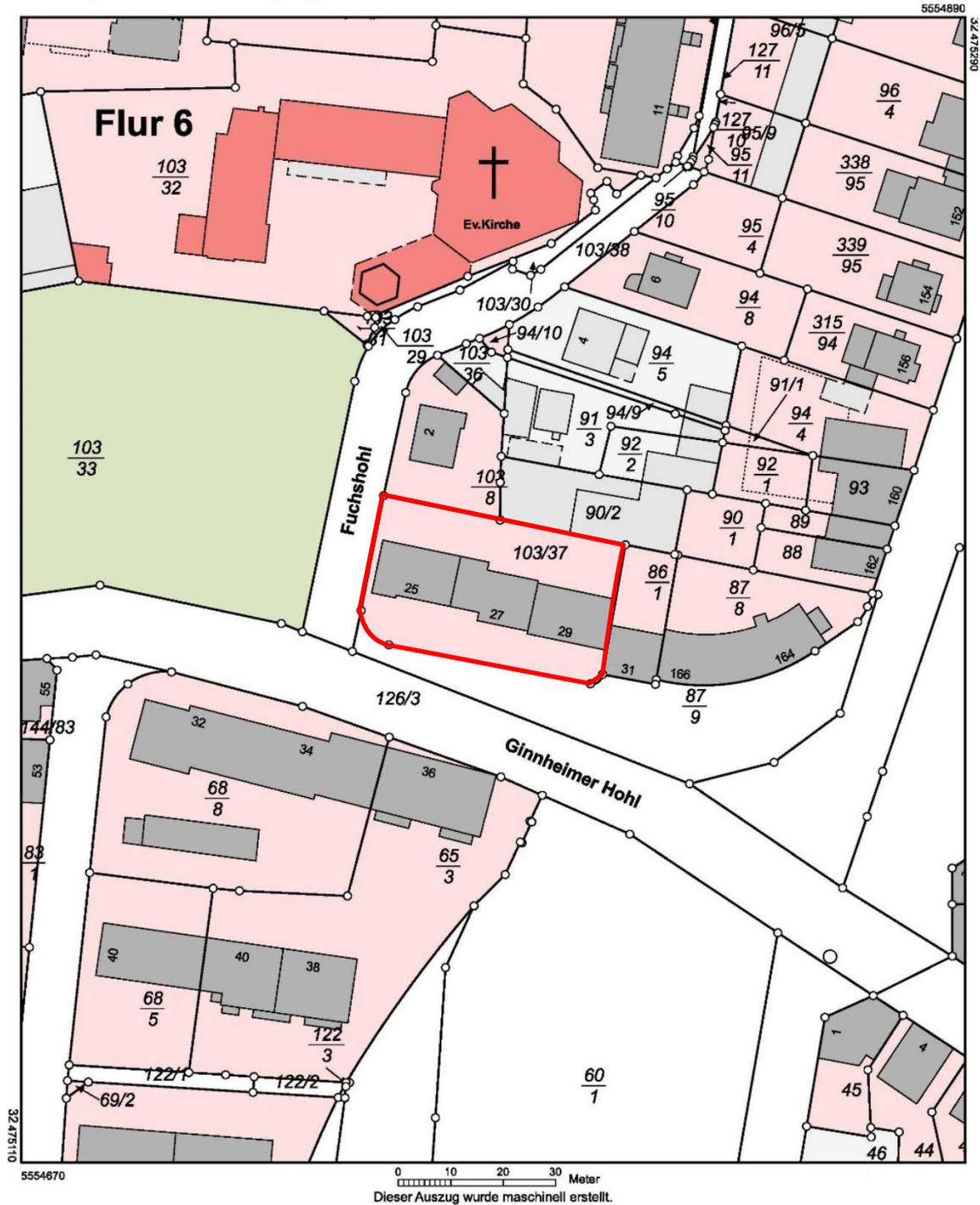
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 09.07.2024
Antrag: 202605647-1
AZ: 24014_GIN27

Flurstück: 103/37
Flur: 6
Gemarkung: Ginnheim

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



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



7.1.3 Grundriss Kellergeschoss, Hausnummer 25 bis 29

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.4 Teilgrundriss 2.Obergeschoss, Hausnummer 27

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.5 Grundriss der gegenständlichen Einheit im 2.Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.6 Grundriss Dachgeschoss, Hausnummer 25 bis 29

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.7 Ansichten von Süden / Ansicht von Norden

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

./.

7.1.8 Ansicht von Westen / Schnitt

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



Ginnheimer Hohl 25-29



Ginnheimer Hohl 25-29

7.2.1 West- und Südfassade, Blick von der Straße Ecke Fuchshohl Richtung Nordosten

7.2.2 Südfassade, Blick von der Straße Richtung Norden



Lage der gegenständlichen Einheit



Lage der gegenständlichen Einheit

7.2.3 West- und Südfassade, Blick von der Straße Ecke Fuchshohl Richtung Nordosten

7.2.4 Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Westen



Lage der gegenständlichen Einheit



Lage der gegenständlichen Einheit

7.2.5 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße „Fuchshohl“ Richtung Südosten

7.2.6 Südfassade, Blick vom Gehweg Richtung Nordwesten



7.2.7 Nordfassade, Weg zum Hauseingang der Hausnummer 27, Blick Richtung Osten



7.2.8 Nordfassade, Weg zu den Hauseingängen der Hausnummer 25 bis 29, Blick vom Hauseingang Nr. 29 Richtung Westen



7.2.9 Hauseingang der Hausnummer 27

7.2.10 Hauseingang und Treppenhaus im Erdgeschoss

7.2.11 Treppenhaus, Podest, Wohnungseingang

7.2.12 Gastherme der gegenständlichen Einheit und Elektrozähler im Treppenhaus