

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 (3-Zimmer-Wohnung lt. Aufteilungsplan)	
Adresse	Gabelsberger Straße 12, 60389 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 14/23	
Projektnummer / Stichtag	23019_GAB12	14.06.2023
Verkehrswert	<u>460.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. 14 Anlagen mit insgesamt 8 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	14.06.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Gabelsberger Straße 12, 60389 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	115,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des Aufteilungsplans
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 22, Flur 336, Flurstück 273/9; 296 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Mehrfamilienhaus: um ca. 1910
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche	Ca. 73,00 m ² (laut Aufteilungsplan)
Hausgeld	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt (laut Klingelschild)
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	1,6	47,4	511.219,00 €	-10%	460.000,00 €	0,00 €	460.000,00 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	14
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.3	Grundrissgestaltung	16
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (Annahmen).....	16
3.3.6	Fenster und Türen.....	17
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	17
3.3.8	Energetische Eigenschaften	17
3.3.9	Zubehör	18
3.3.10	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	18
3.4	Außenanlagen	18
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	19
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4.....	19
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	19
3.7.2	Wohn-/Nutzfläche.....	19
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	20
3.7.4	Fenster und Türen.....	21
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	21
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	22
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondernutzungsrechts	22
4	Marktsituation	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	25
5.1	Grundstücksdaten.....	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
5.3	Vergleichswertermittlung	26
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26



5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	28
5.3.4	Vergleichswert	33
5.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	35
5.5	Verkehrswert	36
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	37
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	38
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
7	Anlagen	40
7.1	Bauzeichnungen	40
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	40
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	41
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss mit gegenständlichen Kellerraum Nr.4	42
7.1.4	Grundriss der gegenständlichen Einheit Nr.4 im 1. Obergeschoss	43
7.1.5	Straßenansicht (Nordwesten) und Gartenansicht (Südosten)	44
7.1.6	Schnitt	45
7.2	Fotos	46
7.2.1	Gabelsberger Straße, Blick von der Kreuzung Ecke Germaniastraße Richtung Nordosten	46
7.2.2	Gabelsberger Straße, Blick von der Kreuzung Ecke Eichwaldstraße Richtung Südwesten	46
7.2.3	Gabelsberger Straße, Blick vom Grundstück Gabelsberger Straße 11 Richtung Südosten	46
7.2.4	Gabelsberger Straße 12, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Süden	46
7.2.5	Gabelsberger Straße 12, Blick von der Straße Richtung Südosten	47
7.2.6	Gabelsberger Straße 12, Blick von der Straße Richtung Südwesten	47
7.2.7	Straßenseitiger Hauseingang am Gehweg	47
7.2.8	Gehweg am Hauseingang, Blick Richtung Nordosten	47



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Eigentumswohnung
Bewertungsobjekts: (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)

Objektadresse: Gabelsberger Straße 12, D-60389 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Frankfurt Bezirk 22, Blatt 2702, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:
115,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung 1, Flur 336, Flurstück 273/9, Gebäude- und Freifläche, Gabelsberger
Straße 12, 296m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4 des
Aufteilungsplans;
das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen
gehörende Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blätter 2699 bis 2708).
Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen
Veräußerungen

- a) beim Erstverkauf durch den Eigentümer,
- b) im Wege der Zwangsvollstreckung,
- c) durch den Konkursverwalter,
- d) durch den dinglich gesicherten Gläubiger bei
der Weiterveräußerung nach dem Erwerb.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf
die Eintragungsbewilligung vom 24.01./07.03./12.04.1994 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung dieses Blattes von Blatt 1061 hierher
übertragen. Eingetragen am 31.05.1994.

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 21.04.2023.
- Hier nicht wertbeeinflussend -

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

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Gutachtenerstellung:

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main



Aktenzeichen:	844 K 14/23
Grundlage:	Auftrag vom 22.05.2023, Beschluss vom 19.04.2023
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	14.06.2023
Ortsbesichtigung:	14.06.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 22, Blatt 2702 vom 21.04.2023 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.04.2023 und vom 17.07.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 25.05.2023 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 06.06.2023 Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 26.05.2023 in die Teilungserklärung nebst Änderungen Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 25.05.2023 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 25.05.2022 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 30.05.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 26.05.2023 Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), <u>Gewerbemarktbericht 2022 IHK Frankfurt am Main</u> HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) 2022 Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 16.06.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)



Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der 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 wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohnflächen konnten nicht geprüft werden. Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 764.400 (Stand: 2022, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 3,1 % (2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre (2021) Arbeitslosenquote: 5,8 % (05/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nordend-Ost Rd. 11,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,3 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 2,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Rd. 2,1 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,4 km (Luftlinie) nordwestlich vom Ostpark Rd. 450 m (Luftlinie) nordwestlich der zentralen Einkaufsstraße „Berger Straße“ Rd. 250 m (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark Straßenlage Gabelsberger Straße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule, Kirche, Bildungs- und Sozialeinrichtungen Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gymnasium, Hotels, Kirchen, Krankenhaus, Tankstelle



Verkehrsanbindung:	<p>KFZ: Rd. 2,4 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle „Frankfurt Ost“, von hier ca. 6 km zum Offenbacher Kreuz (A 661 / A 3)</p> <p>ÖPNV: Rd. 605 m (10 Minuten) Fußweg zur Haltestelle „Frankfurt (Main) Höhenstraße“, von hier rd. 8 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 7-8 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 4- bis 6-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900, sowie 5- bis 7-geschossige und teilweise Hochhausbebauung Bebauung Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts, vereinzelte 5- bis 7-geschossige Bebauung Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gartenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 45-49 [dB(A)] Straßenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd rechteckig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 13,3 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 22,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 13,3 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 296 m

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Gabelsberger Straße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, Einbahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung (lt. Bauakte)



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 im Altflächeninformationssystem des Landes Hessen nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.
In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Gabelsbergerstraße 12 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 straßenseitig 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 „NO 21b Nr 1“** rechtsverbindlich vom 03.08.1999 (Bau NVO: 1962).

Für das Grundstück bestehen gemäß Bebauungsplan die folgenden **Festsetzungen**:

Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ): **0,3;** vorhanden¹: 0,6

¹ Vorhandene Grundstücksausnutzung: GRZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe Ziff. 3.2



<p>Geschossflächenzahl (GFZ):</p> <p>Geschossigkeit:</p> <p>Bauweise: keine Angaben</p> <p>Keine textlichen Festsetzungen</p> <p>Baugrenze</p> <p>Erhaltungssatzung:</p>	<p>1,0;</p> <p>IV (4-geschossig);</p> <p>vorhanden²: 3,6</p> <p>vorhanden: 5-geschossig</p> <p>vorhanden: geschlossene Bauweise</p> <p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung E42 „Nordend II“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) vom 04.02.2003 gelegen.</p> <p>„(...)“</p> <p>§ 2 Erhaltungsziele</p> <p>Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.</p> <p>§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe</p> <p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).</p> <p>(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).</p> <p>(...)“</p>
<p>Erhaltungssatzung:</p>	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung E50 „Nordend-Mitte“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 2 BauGB) vom 04.12.2018 gelegen.</p> <p>„(...)“</p> <p>§ 2 Erhaltungsziele</p> <p>Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).</p> <p>§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe</p> <p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).</p> <p>(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.</p> <p>(...)“</p>
<p>Stellplatzsatzung:</p>	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stellplatzeinschränkung: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70%

2.6.3 Bauordnungsrecht

<p>Genehmigungsstand:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • SG-2013-111-3: „Errichtung einer Gartenterrasse“ • B-1994-927-3: „Ausbau des Dachraums zu Wohnzwecken“ • B-1950-1889-3: „Wiederaufbau des Wohnhauses“ • B-1949-1406-3: „Wiederaufbau des Dachwerks“
<p>Stellplätze:</p>	<p>Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich laut Bauakte keine KFZ-Stellplätze.</p>
<p>Anmerkung:</p>	<p>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</p>

² Vorhandene Grundstücksausnutzung: GFZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe Ziff. 3.2



Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

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



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

Der Zutritt zum gegenständlichen Sondereigentum wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte, Grundakte usw.).



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung und Geodateninformationen 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 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.

Berechnung: GAB12

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

Grundlage: Bauakte

Mehrfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Anzahl	Bruttogrundfläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone+ Terrassen [m²]
	KG	Grundakte	176,22	1,00	176,22	
	EG	Grundakte	176,22	1,00	176,22	
	1.OG	Grundakte	176,22	1,00	176,22	
	2.OG	Grundakte	176,22	1,00	176,22	
	3.OG	Grundakte	176,22	1,00	176,22	
	4.OG	Grundakte	176,22	1,00	176,22	
	DG	Grundakte	176,22	1,00	176,22	
Bruttogrundfläche					1.233,5	0,0

GRZ-relevante BGF	MFH EG	176
GFZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, DG	1.057
WGfZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, DG*0,75	1.013
Grundstücksfläche	Flur 336, Flurstück 273/9	296
GRZ I	BauNVO 1962	0,6
GFZ	BauNVO 1962	3,6
WGfZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	3,4

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: 2-seitig angebautes, unterkellertes, 5-geschossiges **Mehrfamilienhaus** giebelseitige Grenzbebauung

Baujahr: (laut Bauakte) Ursprung ca. 1910, Wiederaufbau (in Teilen) ca.1950

Modernisierungen (laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich): Ca. 1990: Einbau isolierverglaster Fenster
Ca. 1996: Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

Außenansicht: Dach: Satteldach mit Gauben und Dachterrassen, Dachpfannendeckung, Gauben mit Bitumenbahndeckung und Schindelbekleidung
Fassade: Glattputz, hellrosafarbener Anstrich, Fensterbrüstungen und Fensterbänke, horizontales Sandsteinband über Erdgeschoss und Eckquader an den Brandwände in



Sandsteinausführung, rotbraun gestrichen; verzierte Tür- und Fenstereinfassungen;
Sockel und Erdgeschoss in profiliertem Naturstein, rotbraun gestrichen (straßenseitig)
Fenster: weiße Kunststofffenster
Türen: 1-flügelige profilierte Hauseingangstür in Holzbauweise, braun, mit verglastem
Feld, Oberlicht über Eingang

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Stampfbeton
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerkswände
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss: (Annahme)	Flachdecke als Mischkonstruktion sowie Gewölbedecken massiv
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Holzbalkendecken
Kellertreppe: (laut Bauakte)	1-läufige gerade Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Massive Treppe mit Holzbelag
Aufzug: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 30°
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Dachpfannendeckung (Biberschwanz) Gaben-Deckung: Bitumenbahnen
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Treppenhaus mit 2-Spanner-Erschließung
(laut Grundakte)

Belichtung und
Besonnung: 2-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume *– Hier bewertungsgegenständlicher Keller Nr. 4 –*

Erdgeschoss: Wohnung Nr. 1 (2 Zimmer)
(laut Grundakte) Wohnung Nr. 2 (3 Zimmer)

1. Obergeschoss: Wohnung Nr. 3 (2 Zimmer)
(laut Grundakte) Wohnung Nr. 4 (3 Zimmer) *– Hier bewertungsgegenständliche Wohnung N. 4 –*

2. Obergeschoss: Wohnung Nr. 5 (2 Zimmer)
(laut Grundakte) Wohnung Nr. 6 (3 Zimmer)

3. Obergeschoss: Wohnung Nr. 7 (2 Zimmer)
(laut Grundakte) Wohnung Nr. 8 (3 Zimmer)

4. Obergeschoss: Wohnung Nr. 9 (2 Zimmer)
(laut Grundakte) Wohnung Nr. 10 (3 Zimmer)

Dachgeschoss: Wohnung Nr. 10 (1 Zimmer) (laut Bauakte)
Wohnung Nr. 11 (1 Zimmer) (laut Bauakte)

Wohnungen gesamt: **11 Wohnungen**
(laut Grundakte und Bauakte)

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen (Annahmen)

Keller:

Bodenbeläge: Ziegelsteine bzw. Estrich

Wandbekleidungen: Putz gestrichen, Mauerwerkswände

Deckenbekleidung: Kappen- oder Flachdecke Stahlträger/ massive Ausfachung, gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: EG: Fliesenbelag, massive Treppenstufen
Oberhalb EG: Holzstufen



Wandbekleidungen: EG: Fliesenbelag, Profilleisten gestrichen
Putz gestrichen, wandseitige Profilleiste gestrichen

Deckenbekleidung: EG: Stuckbekleidungen
Putz gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster mit Oberlicht aus Kunststoff, weiß
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Türen:

Hauseingangstür: 1-flügelige profilierte Hauseingangstür in Holz mit verglastem Feld, braun, Oberlicht

Kellertüren:
(Annahme) Metalltüren, Holzlattentüren

Wohnungs-
eingangstüren:
(Annahme) 1-flügelige, kassetierte Holzrahmentüren mit Oberlicht, Holzzargen, gestrichen

Zimmertüren:
(Annahme) Holzkassettentüren, profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:
(Annahme) Je Raum 1 bis 2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz,
teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen nicht ersichtlich

Heizung und
Warmwasser-
versorgung:
(lt. Bauakte) Gasetagenheizungen pro Wohneinheit

Sanitäre Installation:
(lt. Bauakte bzw. Annahme) Wohnungen: Bäder mit Duschen bzw. Wannen und Waschbecken, WC mit
Waschbecken; Küchen mit Spülen-Anschluss

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke
über dem obersten
Aufenthaltsraum bzw.
des Daches:
(lt. Bauakte) 14 cm alukaschierte Mineralwolle

Leitungsämmung in
unbeheizten Räumen:
(lt. Bauakte) Warmwasserleitungen bzw. Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen nicht vorhanden

Dämmung der
Außenwände: Keine zusätzliche Wärmedämmung



Baujahr der Fenster:	Ca. 1990 Im DG neueren Datums (lt. Bauakte)
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Verschiedene Baujahre Alter nicht bekannt
Energieverbrauchs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a) nicht bekannt

3.3.9 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt
----------	---------------

3.3.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ³ (soweit ersichtlich) / Zustand:	<ul style="list-style-type: none">• Keller: Nicht besichtigt (kein Zutritt)• Sockel: Abplatzungen und Salzausblühungen, sandender Sandstein• Fassade: --• Dach: Nicht ersichtlich• Haustechnik: Nicht besichtigt (kein Zutritt)
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, nicht wesentlich modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie mittelfristigem Modernisierungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauungen
Gartenseitiger Bereich: (Annahmen)	Grundstückseinfriedungen: Maschendrahtzaun Befestigte Grundstücksbereiche: Betonboden Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Büsche, Sträucher, Bäume Sonstiges: Kelleraußentreppe, Terrasse (lt. Bauakte)
Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Nicht ersichtlich bzw. besichtigt

³ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Laut Teilungserklärung besteht eine Sondernutzungsregelung. Dem (hier nicht gegenständlichen) Sondereigentum Nr. 2 ist das ausschließliche Nutzungsrecht an der Gartenfläche hinter dem Haus zugeordnet.

Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Hausgeld: Nicht bekannt

Instandhaltungs-
rücklage: Nicht bekannt

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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

3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 4

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **1. Obergeschoss**, vom Treppenhaus gesehen links gelegen. Sie wird über das 2-Spanner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig nach Nordwesten (Straßenseite) und Südosten (Gartenseite) orientiert.

Grundrissgestaltung: **3-Zimmer-Wohnung**
(laut Aufteilungsplan) Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus drei Zimmern, einer Küche, einem WC und einem Badezimmer. Die Räume sind bis auf das Bad vom zentralen Flur begehbar. Das Bad wird über ein Durchgangszimmer erschlossen.

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 bis gute natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche⁴ wird auf der Grundlage der Teilungserklärung (Aufteilungsplan) für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle) und in der Wertermittlung gerundet mit **73,00 m²** angesetzt.

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



Wohnfläche: GAB12

Wohnflächenaufstellung

Grundlage: Grundakte

1. Ober- geschoss / links	Raumbezeichnung	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Nr. 4 / Wohn- fläche [m ²]
	Bad	3,14	1,00	3,1
	WC	1,63	1,00	1,6
	Küche	10,25	1,00	10,3
	Flur	9,26	1,00	9,3
	Zimmer	13,71	1,00	13,7
	Zimmer	20,33	1,00	20,3
	Zimmer	14,59	1,00	14,6
Wohnfläche				72,9

Lichte Raumhöhe: Ca. 3,20 m
(gem. Bauakte)

Nutzfläche: Ca. 8,40 m²
(laut Aufteilungsplan)

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

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

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Flur:

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

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Wohnküche:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesenspiegel
Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)



Bad / WC:

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

3.7.4 Fenster und Türen

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

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Klingel-/Sprech-/Gegensprechanlage separat abgesicherte Unterverteilung je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung: (lt. Bauakte)	Gas-Etagenheizung Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren
Warmwasser- versorgung: (Annahme)	Zentral über Gas-Etagenheizung
Sanitäre Installation: (Annahme)	Bad: Badewanne bzw. Dusche, Waschbecken WC: Toilette, Waschbecken Küche: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht bekannt



3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht bekannt

Einbaumöbel: Nicht bekannt

Küchenausstattung: Nicht bekannt

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

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondernutzungsrechts

Baumängel und
Bauschäden⁵ / Zustand
des Sondereigentums:

Bad / WC: nicht bekannt
Zimmer: nicht bekannt
Fenster: nur außenseitig gesichtet
Elektro-Installation: nicht bekannt
Wärmeerzeuger/Heizkörper: nicht bekannt
Sanitäre Installation: nicht bekannt
Kellerraum: nicht bekannt

Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.

Allgemeine Beurteilung
der Sondereigentums-
einheit: Das Sondereigentum konnte zum Ortstermin nicht besichtigt werden. Eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
 Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
 Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø +)
 Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø +)
 Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (+)
 Gehobene Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (+)
 Zentrale Wohnlage (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (++)
 Hohe Grundstücksausnutzung (+)
 Baujahr um 1910, Altbau als nachgefragte Wohnungseigenschaft (+)
 Kellerraum vorhanden (Ø)
 3-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
 2-Spanner-Erschließung (Ø)
 Lage der Wohnung im 1. Obergeschoss (Ø)
 2-seitige Orientierung der Wohnung (Ø)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund, steigende Hypothekenzinsen und damit verbundene zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
 Breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (-)
 Breites Mietangebot von Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (-)
 Sinkendes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum seit dem 2. Halbjahr 2022 in Frankfurt am Main (-)
 Baulicher Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums (Ø)
 Modernisierungsbedarf des gemeinschaftlichen Eigentums in mittlerer Zukunft (Ø -)
 Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (-)
 Energetische Eigenschaften, kein Energieausweis (Ø-)
 Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (-)
 Grundrissgestaltung der Wohnung mit „gefangenem Bad“ laut Aufteilungsplan (Ø-)
 Wohnfläche ohne Innenbesichtigung nicht nachprüfbar (-)
 Gebäudestandard ohne Innenbesichtigung nicht nachprüfbar (-)
 Vermietungssituation der Wohnung nicht abschließend bekannt (Ø -)
 Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
 Kein Balkon vorhanden (Ø -)
 Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (--)
 Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (--)
 Etwas unterdurchschnittlich 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 115,13/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60389 Frankfurt, Gabelsberger Straße 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr. 4 zum Wertermittlungstichtag 14.06.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 22	2702	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1 (Frankfurt Bezirk 22)	336	273/9	296 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**.

Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, dem Ertragsfaktor und dem Gebädefaktor plausibilisiert.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

5.3.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
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-Sachverständigen notwendig).

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

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

Die Vergleichskaufpreise wurden am 16.06.2023 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main selektiert.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2022 bis 2023 in der unmittelbaren und näheren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in gehobener Lage von Frankfurt am Main, Stadtteil „Nordend“ (Bezirk 22) sowie in der mittleren Umgebung in vergleichbarer, gehobener Lage Stadtteil „Nordend“ (Bezirke 12, 13, 27) im Teilmarkt Weiterverkauf realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 veröffentlichten Indexreihe „Langjährige Indizes“ (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, quartalsweise, Daten ab 1993, Eigentumswohnungen, stadtweiter Index; Anpassung der Daten hier: Veränderungen im Bereich I. Quartal 2022 bis I. Quartal 2023).



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]	73,00	50,00	50,00	71,00	58,00
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 14.06.2023					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2023	07.2022	07.2022	09.2022	11.2022
zeitliche Anpassung		× 0,85	× 0,85	× 0,85	× 0,89
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,00	50,00	50,00	71,00	58,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	3. OG	3. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	Annahme: unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1910	1905	1905	1905	1905
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	11	10	10	5	5
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 Bezirk 22

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 22

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 22

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 22



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]	73,00	50,00	87,00	66,00	75,00
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 14.06.2023					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2023	12.2022	12.2022	01.2023	03.2023
zeitliche Anpassung		× 0,89	× 0,89	× 0,95	× 0,95
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,00	50,00	87,00	66,00	75,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	1. OG	1. OG	3. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	Annahme: unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1910	1895	1895	1933	1906
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	11	5	9	9	10
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 Bezirk 22

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 22

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 22

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 22



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]	73,00	129,00	68,00	64,00	91,00
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 14.06.2023					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2023	02.2023	04.2023	01.2023	02.2023
zeitliche Anpassung		× 0,95	× 1,00	× 0,95	× 0,95
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,00	129,00	68,00	64,00	91,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	1. OG	4. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	Annahme: unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1910	1900	1900	1902	1900
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	11	6	8	10	10
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 Bezirk 22

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 22

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 12

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 21



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]	73,00	92,00	128,00	71,00	65,00
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 14.06.2023					
Kaufdatum/Stichtag	14.06.2023	03.2023	03.2023	03.2023	03.2023
zeitliche Anpassung		× 0,95	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	73,00	92,00	128,00	71,00	65,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene, zentrale Lage	gehobene Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	EG	3. OG	2. OG	4. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	Annahme: unvermietet	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	1910	1900	1915	1895	1905
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	11	5	4	12	10
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 Bezirk 23

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 13

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 12

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 27



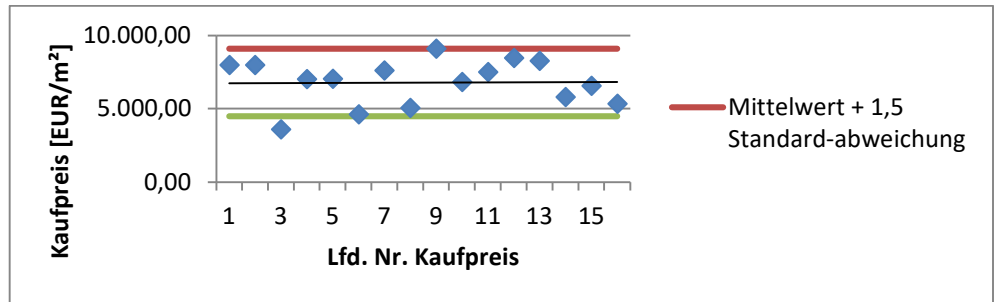
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **6.789,51 EUR/m²**. Die Standardabweichung beträgt 1.539,15 EUR/m².

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.480,78 EUR/qm bis 9.098,24 EUR/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise unterschreitet diese Ausschlussgrenzen (Nr. 3) und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Nach Entfernen des Ausreißers beträgt der Mittelwert rd. **7.002,70 EUR/m²**, welcher gerundet der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt wird. Der Variationskoeffizient nach Entfernen des Ausreißers beträgt 0,19. Dies lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Vergleichswert: Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	105.040,52 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 15,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	7.003,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	7.003,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 7.003,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 73,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 511.219,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 511.219,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 51.121,90 €	
Vergleichswert	= 460.097,10 € rd. 460.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 mit rd. **460.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.3.5.1 Risiko-Abschlag

Risiko-Abschlag: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.10, 3.7.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen.

Der Risiko-Abschlag auf Grund des ersichtlichen, etwas unterdurchschnittlichen baulichen und Modernisierungszustands des Gemeinschaftseigentums zum Zweck einer nachhaltigen Nutzbarkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit der nicht bekannten Höhe einer Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft sowie des nach der äußeren Inaugenscheinnahme nicht bekannten, jedoch möglicherweise unterdurchschnittlichen Zustands des Sondereigentums wird auf Basis einer möglichen Sonderumlage für das Gemeinschaftseigentum sowie einer möglichen Investition zu Instandsetzungs- und Modernisierungszwecken für das Sondereigentum unter Berücksichtigung des Gebäudetyps (Mehrfamilienhaus des Ursprungs-Baujahrs um 1910), der vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage und dem vorhandenen, sehr breiten Angebot an vergleichbaren Immobilien mit pauschal rd. **-10 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** bemessen.

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

5.3.5.2 Vermietungssituation

Vermietungssituation: Die Vermietungssituation ist nicht bekannt. Mietabweichungen einer möglichen, vertraglich erzielbaren Miete von der marktüblich erzielbaren Miete sind somit nicht bekannt. Eine wertmäßige Berücksichtigung eventueller Mietabweichungen kann nicht erfolgen.

5.3.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-51.121,90 €
<ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -10,00 % von 511.219,00 € 	
Summe	-51.121,90 €



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

GAB12

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			8.208,37
Vergleichswert [EUR]			460.000,00
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{8.208,37}{506.000} = 1,6 \%$
NAR Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr bis 1949 Zeitraum 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)			1,3 % (0,7 - 2,2%)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			9.714,84
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{460.000,00}{9.714,84} = 47,4$
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr bis 1949 Zeitraum 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)			59,4 (34,7 - 76,7)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebädefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			73,00
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	=		$\frac{460.000,00}{73,00} = 6.301$
Vergleichsfaktor Wohnung 50 - 74 m ² , gehobene Lage Innenstadtbereich (Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr bis 1918 [EUR/m ²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2023)			6.760



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil „Nordend-Ost“, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei breitem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs-gegenstand	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Vorläufiger markt-angepasster Vergleichs-wert	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	1,6	47,4	511.219,00 €	-10%	460.000,00 €	0,00 €	460.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung eines Risiko-Abschlags mit rd. **460.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **6.301 EUR/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 gerundet, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und der Offenlegung der Mietverhältnisse, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 14.06.2023 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 115,130/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60389 Frankfurt, Gabelsberger Straße 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, und dem Kellerraum Nr. 4

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 22	2702	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
1 (Frankfurt Bezirk 22)	336	273/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 mit rd.

460.000 €

in Worten: vierhundertsechzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige



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)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

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

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

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 15/3
Flur: 336
Gemarkung: Frankfurt
Bezirk 22

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

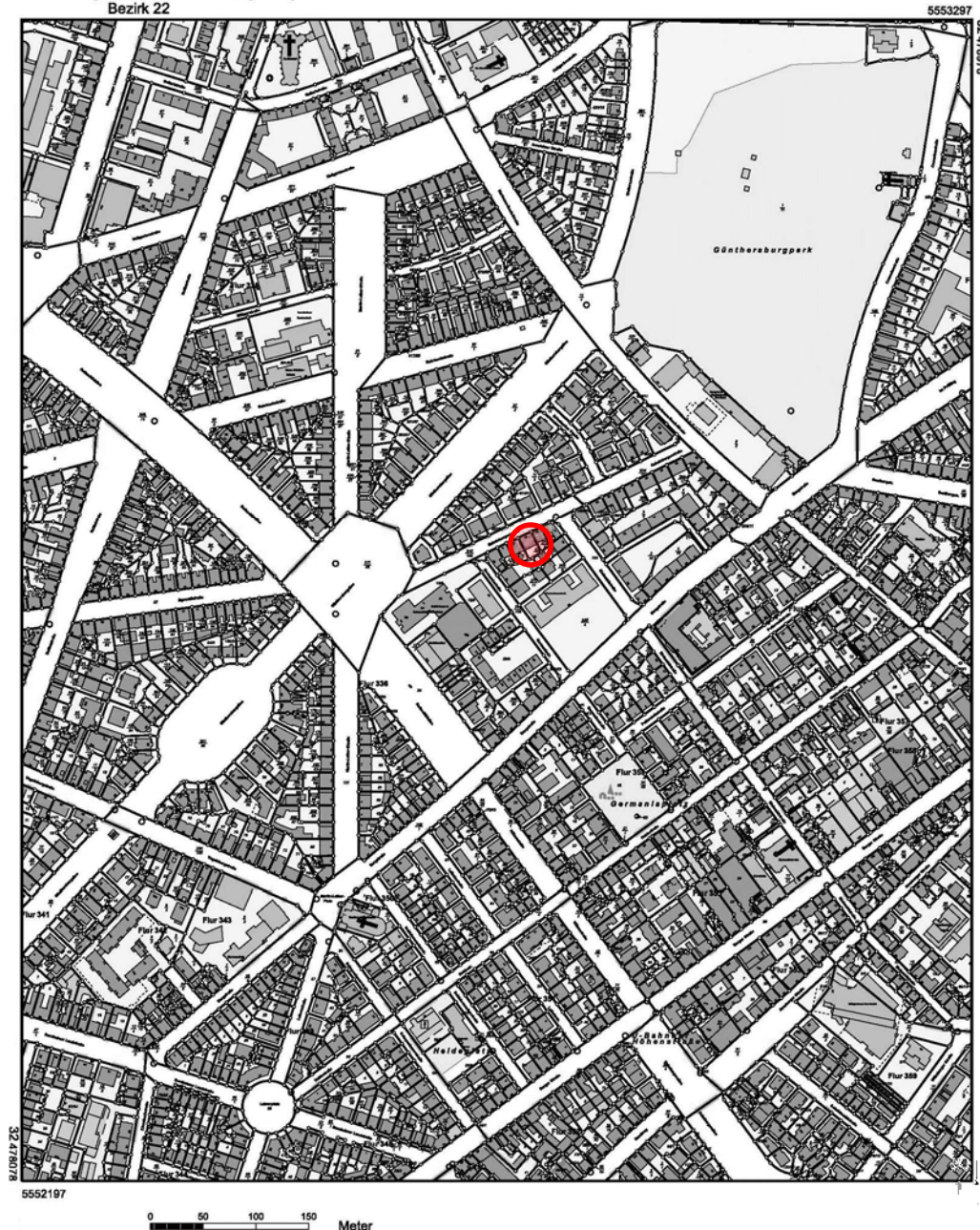
Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 17.07.2023

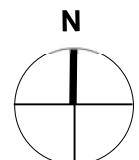
Antrag: 202107986-1

AZ: 23019_GAB12



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



FRANZISKA ROST-WOLF

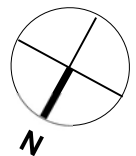
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.3 Grundriss Kellergeschoss mit gegenständlichen Kellerraum Nr.4

(Quelle: Aufteilungsplan. Keine Veröffentlichung im Internet.)

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



7.1.4 Grundriss der gegenständlichen Einheit Nr.4 im 1. Obergeschoss

(Quelle: Aufteilungsplan. Keine Veröffentlichung im Internet.)

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



7.1.5 Straßenansicht (Nordwesten) und Gartenansicht (Südosten)

(Quelle: Aufteilungsplan. Keine Veröffentlichung im Internet.)

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



7.1.6 Schnitt

(Quelle: Aufteilungsplan. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



7.2.1 Gabelsberger Straße, Blick von der Kreuzung Ecke Germaniastraße Richtung Nordosten



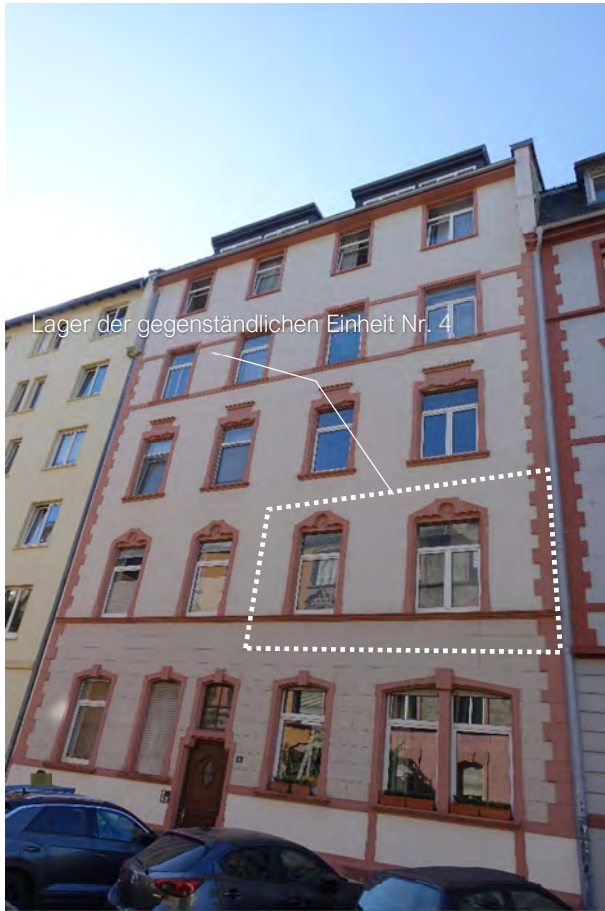
7.2.2 Gabelsberger Straße, Blick von der Kreuzung Ecke Eichwaldstraße Richtung Südwesten



7.2.3 Gabelsberger Straße, Blick vom Grundstück Gabelsberger Straße 11 Richtung Südosten



7.2.4 Gabelsberger Straße 12, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg Richtung Süden



7.2.5 Gabelsberger Straße 12, Blick von der Straße Richtung Südosten



7.2.6 Gabelsberger Straße 12, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.7 Straßenseitiger Hauseingang am Gehweg



7.2.8 Gehweg am Hauseingang, Blick Richtung Nordosten