

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

Mendelssohnstraße 58,
60325 Frankfurt am Main

Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 16/24

Projektnummer /
Stichtag

24055_MEN58

14.01.2025

Verkehrswert

350.000, -- EUR

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. 27 Anlagen mit insgesamt 9
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	14.01.2025 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Mendelssohnstraße 58, 60325 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplans
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 17, Flur 239, Flurstück 15, Gebäude- und Freifläche, Mendelssohnstraße 58; 902 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. 1896 (lt. Institut für Stadtgeschichte Frankfurt a. M.)
Modernisierungs- Zustand des Sondereigentums	Mittlerer Modernisierungsgrad
Endenergiebedarfs- Kennwert	194,7 kWh / (m² * a) (laut Energieausweis)
Wohnfläche des Wohnungseigentums	Ca. 48,00 m² (laut Bauakte)
Hausgeld	186,00 €/Monat (laut Wirtschaftsplan 2025)
Nutzungssituation des Sondereigentums	Vermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs- gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 17, Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	1343	1	350.064 €	0 €	350.000,00	0 €	350.000 €



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	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	14
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	15
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	18
3.3.8	Energetische Eigenschaften	19
3.3.9	Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	19
3.4	Nebengebäude	20
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.4.2	Gebäudekonstruktion	20
3.4.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.4.4	Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand.....	20
3.5	Außenanlagen	21
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	21
3.6.1	Beschreibung des Sondernutzungsrechts Kellerabteil „Nr. 3“	22
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	22
3.8	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 3.....	23
3.8.1	Lage und Grundrissgestaltung	23
3.8.2	Modernisierungen	23
3.8.3	Wohnfläche	23
3.8.4	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	24
3.8.5	Fenster und Türen.....	25
3.8.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	25
3.8.7	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	25
3.8.8	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	26



4	Marktsituation	27
5	Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 1343	29
5.1	Grundstücksdaten.....	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
5.3	Vergleichswertermittlung	30
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	30
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	33
5.3.4	Vergleichswert	39
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	40
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	41
6	Verkehrswert.....	42
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck	43
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	44
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	46
8	Anlagen.....	47
8.1	Bauzeichnungen	47
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	47
8.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
8.1.3	Grundriss Kellergeschoss.....	49
8.1.4	Grundriss 1. Obergeschoss mit Darstellung der Garagen.....	49
8.1.5	Teilgrundriss 1. Obergeschoss / gegenständliche Einheit	50
8.1.6	Straßenansicht	51
8.1.7	Schnitt.....	51
8.2	Fotos.....	52
8.2.1	Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Süden	52
8.2.2	Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Nordosten	52
8.2.3	Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Osten.....	52
8.2.4	Hofansicht, Blick vom Hof im Kettenhofweg 97 Richtung Südwesten.....	52
8.2.5	Hof mit Garagen und Fahrweg, Blick von der gegenständlichen Einheit Richtung Osten.....	52
8.2.6	Weg, Ein- und Ausfahrt zu den Garagen, Blick vom Haupttreppenhaus Richtung Straße	52
8.2.7	Hofansicht, Blick von vom Fahrweg zwischen den Garagen Richtung Westen	53
8.2.8	Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Osten.....	53
8.2.9	Hof mit Garagen, Ein- und Ausfahrt, Blick vom Fahrweg Richtung Nordwesten	53
8.2.10	Vorgartenzone zur Straße, Blick Richtung Süden.....	53
8.2.11	Hauseingang zum Haupttreppenhaus.....	54
8.2.12	Hauseingang zum Nebentreppenhaus.....	54
8.2.13	Hauseingang zum Haupttreppenhaus, Blick von Eingangspodest in Erdgeschoss	54
8.2.14	Haupttreppenhaus, Zwischenpodest (exemplarisch)	54
8.2.15	Wohnungseingang der gegenständlichen Einheit, Blick vom Nebentreppenhaus	55
8.2.16	Vorraum am Aufzug, Blick Richtung Nebentreppenhaus.....	55
8.2.17	Elektro- Unterverteilung der gegenständlichen Einheit.....	55
8.2.18	Gaszähler (exemplarisch).....	55
8.2.19	Sicherungen und Stromzähler (exemplarisch)	55
8.2.20	Keller (exemplarisch).....	55



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: **60325 Frankfurt am Main, Mendelssohnstraße 58**

Grundbuchangaben: **Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 17, Blatt 1343**
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:
41/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Gemarkung 1, Flur 239, Flurstück 15, Gebäude- und Freifläche,
Mendelssohnstraße 58, 902 m².
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 des
Aufteilungsplans;
das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen
Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt
(eingetragen Band 41, 42 Blatt 1341 bis 1360).

Im übrigen wird wegen Gegenstands und Inhalts des Sondereigentums auf die
Eintragungsbewilligung vom 19.04.1983 / 16.05.1983 Bezug genommen.
Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 32 Blatt 1056 hierher
übertragen. Eingetragen am 25.05.1983.

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:
Lfd. Nr. 2 zu 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 19.09.2024.

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 16/24**

Grundlage: **Auftrag vom 10.10.2024, Beschluss vom 03.09.2024**

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag: **14.01.2025**



Ortsbesichtigung:	14.01.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 17 Blatt 1343 vom 20.09.2024 (Quelle: Auftraggeber) Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 09.01.2025 (Quelle: www.gds.hessen.de) Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 21.01.2025 in die Grundakte (Teilungserklärung) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 22.10.2024 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufe-und-verfahren/baulasten) Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024 Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 17.10.2024 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 23.10.2024 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 21.10.2024 Internet-Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 22.10.2024 Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 14.01.2025 HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de) 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 2024 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) 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 16.01.2025 (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>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 17.01.2025

Auskünfte der Eigentümerin vom 13.01.2025

Auskünfte der Teilnehmenden am Ortstermin vom 14.01.2025

Eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: Schreiben vom 25.10.2024 und vom 04.11.2024

Von der Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen: Schreiben vom 22.10.2024 und vom 06.11.2024
Hausgeldabrechnung 2022
Kurzgutachten 09.11.2020

Von der
Hausverwaltung
übergebene
Unterlagen: Schreiben vom 14.11. und 17.11.2024
Wirtschaftsplan
2024-30-01_564_Energieausweis
Eigentümerversammlung 01.2024 Protokoll
Hausgeldabrechnung 2023 - 090002 [...] 1. OG Links
Protokoll a.o. ETV 23.07.2024
Protokoll ETV 2023
Wirtschaftsplan 2025 - 090002 [...] 1. OG Links

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert



1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude und zur gegenständlichen Wohnung wurde ermöglicht.

Zubehör: Zubehör wurde nicht vorgefunden. Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.

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

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



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 „Westend Süd“ rd. 19.515 (Stand: 2023)

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin
Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg
Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel
Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München
Rd. 35 km (Luftlinie) östlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden

Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“
Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,3 % (2022)
Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022)
(wegweiser-kommune.de; Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de) Durchschnittsalter: 41,0 Jahre
Arbeitslosenquote 6,5 % (10/2024, statistik.arbeitsagentur.de)
Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023)
Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023)
Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: **Stadtteil „Westend-Süd“**
Rd. 8,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen
Rd. 1,8 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main
Rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof
Rd. 0,6 km (Luftlinie) nordöstlich der „Messe Frankfurt“
Rd. 0,5 km (Luftlinie) südlich vom „Palmengarten Frankfurt“
Rd. 0,4 km (Luftlinie) nordöstlich der Bundesstraße B 8
Straßenlage „Mendelssohnstraße“

Lageklassifikation: Sehr gute Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Zentrale Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024

Infrastruktur: Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie):
Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Grundschule, Gymnasium, Apotheken, Hotels, Gastronomie, Kirche, Ärzte, Museum, Messe „Frankfurt“

Verkehrsanbindung: **KFZ:**
Rd. 1,8 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn BAB 66 (Frankfurt/ Wiesbaden) „Frankfurt am Main /Miquelallee“

ÖPNV:



	Rd. 506 m (8 Minuten) Fußweg zur Straßenbahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Festhalle/Messe“ von hier rd. 5 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 3- bis 7-Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Gesamtreisedauer beträgt: ca. 13 Minuten	
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 3- bis 6- geschossige Bebauung, teilweise 7- geschossige Bebauung der Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts sowie des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen	
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: Gartenseitig: Straßenseitig:	45-49 [dB(A)] 65-69 [dB(A)]
	Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	(Tag / Nacht): 55 / 40 [dB(A)] 59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben	

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd trapezförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 20,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 45,0 m
Straßenfront:	„Mendelssohnstraße“: laut Liegenschaftskarte ca. 20,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 902 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung über die „Mendelssohnstraße“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, Baumbepflanzung zwischen den Parkreihen 2-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „das von Ihnen angefragte Grundstück ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Liegenschaft Mendelssohnstraße 58 keine altlastenrelevanten Vornutzungen verzeichnet. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Luftbilddauswertungen zeigen im Bereich des angefragten Grundstücks keine ehemaligen Bombenrichter aus dem 2. Weltkrieg. Hinweis: Stand der Luftbilddauswertungen ist das Jahr 1989; für aktuelle Informationen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen erforderlich (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt). 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. Aufgrund des südlich angrenzenden, denkmalgeschützten Grundstücks Westendstraße 70 wird von Umgebungsschutz ausgegangen.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Inselplan) B320 .
-------------------------------	---



	Titel: Westend I Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 2 Stadtteil: Westend-Süd Genehmigung: 02.03.1978 Inkrafttreten: 09.05.1978 BauNVO: BauNVO 1968
Festsetzungen:	Für das Bewertungsgrundstück bestehen die folgenden Festsetzungen laut Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: GRZ (Geschossflächenzahl): 0,4 GFZ (Grundflächenzahl): 1,6 Zahl der Vollgeschosse: V Baulinie Textteil zum Bebauungsplan
Erhaltungssatzung:	Erhaltungssatzung E3 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) Titel: Westend I Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 2 Stadtteil: Westend-Süd, Westend-Nord Inkrafttreten: 17.04.1990 Hinweis: Bauliche Maßnahmen im Erhaltungssatzungsgebiet erfordern eine Einzelfallprüfung.
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:	Der Bauaufsicht liegt folgender Genehmigungsstand vor: B-1978-1430-4 Umbau des Wohnhauses und Neubau von 2 Kraftwagenhallen B-1983-215-4 Ausbau einer Wohnung (DG.) SG-2012-72-4 Einbau von Dachflächenfenstern
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück sind lt. Bauakte 8 KFZ-Stellplätze in Garagen sowie 2 Außenstellplätze genehmigt.



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Nach Angaben der Eigentümerin ist die **bewertungsgegenständliche Wohnung**
Vermietungssituation: **vermietet.**

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.

Die letzte Mieterhöhung fand hiernach im Januar 2024 statt.

Die Miete beträgt nach Angaben der Eigentümerin zum Stichtag „1.125 € oder 1.175 €
p. M. inklusive Nebenkosten ohne Heizkosten“.

Die Höhe der Nettokaltmiete ist nicht bekannt.



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.

Zu den Garagen bestand zum Ortstermin kein Zutritt. Besichtigt wurden die Treppenhäuser und das Kellergeschoss in den allgemein zugänglichen Bereichen des Mehrfamilienhauses sowie die bewertungsgegenständliche Wohnung Nr. 3 im 1. OG links. Zum Kellerraum Nr. 3 bestand kein Zutritt.

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

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte und des Geoportals Hessen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1968 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.



Berechnung:

MEN58

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

Grundlage: Bauakte B-1983-215-4, Berechnung Juli 1978; geoportal.hessen.de;

BauNVO, ImmoWertV

Mehr-familienhaus (MFH) Mendelssohnstr. 58	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bauakte	297,96	1,00	297,96	
	EG -3. OG	Bauakte	297,96	4,00	1.191,84	k. A.
	MG	Bauakte	297,96	1,00	297,96	
	DG	Bauakte	297,96	1,00	297,96	

Bruttogrundfläche	2.085,7	k. A.
-------------------	---------	-------

Garagen (GAR) Mendelssohnstr. 58	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
Süd	EG	Geoportal	70,50	1,00	70,50	
Nord	EG	Geoportal	69,10	1,00	69,10	

Bruttogrundfläche	139,6	
-------------------	-------	--

GRZ-relevante BGF	MFH EG; GAR	437,6
GFZ-relevante BGF	MFH: EG - MG; GAR	1.629,4
WGfZ-relevante BGF	MFH: EG -MG; DG *0,75	1.713,3
Grundstücksfläche	Grundbuch	902,0
GRZ	BauNVO 1968	0,5
GFZ	BauNVO 1968	1,8
WGfZ	ImmoWertV 2021	1,9

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der
Gebäude/s:

1-seitig angebautes, 5-geschossiges Mehrfamiliengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung



Baujahr:	Ca. 1896 (lt. Institut für Stadtgeschichte Frankfurt a. M.)
Durchgeführte Modernisierungen: (soweit ersichtlich):	Ca. 1979: Einbau 2-fach verglaster Fenster Ca. 1979: Wohnhausumbau und Einbau eines Aufzugs Ca. 1979 – 2022: Erneuerung der Gasthermen Ca. 2010: Modernisierung des Aufzugs Ca. 2018: Einbau 3-fach-verglaster Fenster im Treppenhaus
Außenansicht:	Dach: Mansarddach mit dunkelgrauer Faserzementschindeldeckung mit verzierter Giebelgaube sowie weiteren Dachgauben Straßenfassade: mit verzierten Sandsteinelementen gegliederte Putzfassade, beigefarbener Anstrich Mehrgeschossiger Erker mit verzierten Sandsteinelementen und oberseitiger Terrasse Hoffassade mit Glattputz, beigefarbenem Anstrich Sockel: verzierter Sandstein mit rotbraunem Anstrich Balkone: massive Kragplatten Geländer: Metallgeländer Fenster: Mehrflügelige Holzfenster, weiß, Rollläden, Dachflächenfenster, Kellerfenster mit verzierten Metallgittern Fenster- und Türeinfassungen und Fensterbänke: straßenseitig teilweise Fenster in Korbbogenöffnungen, Einfassungen in verziertem Sandstein, hofseitig in Sandstein Hauseingangstüren: 2- und 1-flügelige, teilverglassete Hauseingangstüren in Holz Briefkasten: freistehend Klingelanlage: Unterputz-Montage an der Hauseingangswand

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Stampfbeton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 70 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 36,5 cm bzw. ca. 50 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 50 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 12,5 cm bzw. ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Leichte Trennwände, d = ca. 5 cm bzw. ca. 12,5 cm
Decke über Kellergeschoss:	Mauerwerks-Gewölbedecke Stahlträger-Mauerwerksdecke Flachdecke in Beton
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken



Kellertreppe:	1-läufige Treppe, massiv
Geschosstreppen:	2 x 2-läufige, 1/2-gewendelte Treppe in Holz
Aufzug:	Ein Personenaufzug vom KG bis Dachgeschoss vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Mansarddach, Neigung ca. 55° und ca. 30°
Dacheindeckung:	Faserzementschindeldeckung
Kamin/e:	Massiv
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Treppenhaus 1 mit 1-Spanner-Erschließung Treppenhaus 2 mit 1-Spanner-Erschließung Dazwischen angeordnet: Aufzugshalle
Belichtung und Besonnung:	3-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Abstellräume, Maschinenaufzugsraum, Lager, Trockenraum
Erdgeschoss: (laut Grundakte)	Zwei Wohnungen
1. – 3. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Je zwei Wohnungen
4. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Drei Wohnungen
Dachgeschoss: (laut Grundakte)	Eine Wohnung
Anzahl der Wohnungen gesamt: (laut Teilungserklärung)	12 Wohnungen



3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:	Fliesen Estrich, Anstrich
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich Teilweise roh
Deckenbekleidung:	Putz, Anstrich Teilweise roh

Treppenhäuser:

Bodenbeläge:	Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Putz bzw. Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Tapete gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster:	2- bis mehrflügelige Fenster aus Holz, weißer Anstrich Kunststoffrollläden 2-fach-Verglasung sowie 3-fach-Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Hauseingangstüren:	2-flügelige, profilierte Holztüre mit Ausschnitten in Strukturverglasung 1-flügelige, kassettierte Holztüre mit Ausschnitt in Strukturverglasung
Kellertüren:	Holztüren, Holzverschlag-Türen
Wohnungseingangstüren:	mehrflügelige profilierte Holzkassettentüren mit Verglasungen und Oberlicht Profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Teilw. Annahme)	Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Gegensprechanlagen
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Dezentral
Sanitäre Installation: (laut Bauakte)	Wohnungsweise je ein Bad, WC, eine Küche



3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Hier keine Warmwasserleitungen im Keller
Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung vorhanden
Baujahr der Fenster:	Verschiedene Baujahre Ca. 2018 (Treppenhaus) sowie älteren Datums (schätzungsweise um 1980 sowie aus Ursprungsbaujahr)
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Verschiedene Baujahre Ca. 1979 – 2015 (laut Energieausweis) Gastherme Wohnung Nr. 3: ca. 2020er Jahre (laut Angaben der Eigentümerin)
Befeuerungsart: (laut Energieausweis)	Erdgas E
Endenergiebedarfs-Kennwert: (laut Energieausweis)	194,7 kWh / (m ² * a)
Energieeffizienzklasse: (laut Energieausweis)	F

3.3.9 Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden bzw. Baumängel ² / Zustand: (soweit ersichtlich)	Keller: Stahlträger mit Korrosion; teilweise abgefallene und vorgewölbte Putze und Anstriche in Wand- und Deckenbereichen, Verfärbungen und Abplatzungen; Estrich-Oberfläche teilweise schadhaft Fassade: Fenster überwiegend nicht zeitgemäß Balkone: EG (Hofseite) Balkonkonstruktion (Metall) korrodiert Dach: Dachdeckung teilweise bemoost, laut Protokoll der Eigentümerversammlung besteht Instandsetzungsbedarf (siehe Ziff. 3.6) Haustechnik: Elektroinstallation teilweise nicht zeitgemäß Treppenhaus 2: unüblich schmale nutzbare Treppenbreite (ca. 64 cm); im Bereich der Dachflächen teilweise lose Tapeten Sonstiges: Ertüchtigungserfordernis der Flucht- und Rettungswegesituation 4. OG und DG
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

² siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Nebengebäude

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen Anlage:	Zwei 1-geschossige Garagengebäude mit insgesamt 8 Stellplätzen
Baujahr: (laut Bauakte)	1979 (Baugenehmigung)
Modernisierungen:	Nicht ersichtlich
Außenansicht:	Dach: Flachdach Fassade: Mauerwerk, Putz, Anstrich Tore: Schwingtore

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifen- und Punkt-Fundamente in Beton
Bodenbefestigung:	K. A.
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Massiv, d = ca. 30 cm
Stützen: (laut Bauakte)	Massiv
Dachkonstruktion: (Annahme)	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahn

3.4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

3.4.3.1 Garage

Erdgeschoss: (laut Grundakte)	8 x Teileigentum (Garage)
----------------------------------	---------------------------

3.4.4 Bauschäden bzw. Baumängel / Zustand

Bauschäden bzw. Baumängel ³ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Dach: Dachfläche bemoost, Dachflächen und Dachrinne mit Laub Fassade:---
--	---

³ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Beurteilung des Gesamtzustands:	So weit von außen ersichtlich, befinden sich die Nebengebäude in einem baujahresadäquaten, durchschnittlichen Gesamtzustand.
------------------------------------	---

3.5 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Metalltor, Hecke Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Kiesflächen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Strauch- und Baumbepflanzung Sonstiges: Briefkastenanlage
--------------------------	--

Hofseitige Bereiche:	Grundstückseinfriedungen: Mauer, Maschendrahtzaun, Grenzbebauung Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Kiesflächen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Mulch-Flächen, Büsche Sonstiges: --
----------------------	---

Baumängel und Bauschäden / Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.
--	---

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte / Besondere Regelungen:	Laut Teilungserklärung ist dem gegenständlichen Wohnungseigentum Nr. 3 das Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil Nr. 3 zugeordnet (Beschreibung siehe Ziff. 3.6.1)
--	--

Hausgeld: (Angabe der Hausverwaltung WEG)	Das Hausgeld für den gegenständlichen Miteigentumsanteil beträgt 186,00 €/Monat (laut Wirtschaftsplan 2025).
---	--

Instandhaltungs- rücklage: (Angabe der Hausverwaltung WEG)	Keine Angabe
---	--------------

Besonderheiten:	Laut Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 besteht eine Klage gegen die Eigentümergeinschaft [...] – <i>Hier anonymisiert</i> - Instandsetzung der Bauschäden des Daches, die aufgrund fehlerhafter Eindeckung und falscher konstruktiver Ausführung entstanden sind nebst Mietausfallschäden. [...] – <i>Hier anonymisiert</i> - In dem laufenden Verfahren können erhebliche Gerichts-, Anwalts- und Gutachterkosten entstehen.
-----------------	---

Sonderumlage:	Zur Deckung möglicher Gerichts-, Anwalts- und Gutachterkosten wurde eine Liquiditätsumlage in Höhe von 10.000 € beschlossen (Sonderumlage fällig 01.05.2024).
---------------	--

Beschlussene Instandsetzungen bzw. Modernisierungen: (laut Protokoll der Eigentümerversammlung)	Überprüfung und ggf. partielle Instandsetzung der Dacheindeckung Überprüfung und ggf. partielle Ertüchtigung und Erneuerung des Dachstuhls und Gebälks Herstellung der fehlenden oder fehlerhaften Flucht- und Rettungswege im Dachgeschoss, Aktualisierung und Umsetzung des bestehenden Brandschutzkonzepts (Vorgaben aus der Baugenehmigung 1983)
---	---



Sonderumlage: Finanzierung sämtlicher erforderlichen Maßnahmen[...] – *Hier anonymisiert* - mittels Sonderumlagen
Sonderumlage in Höhe von 25.000 € (Zahlungsziel 01.09.2024)

3.6.1 Beschreibung des Sondernutzungsrechts Kellerabteil „Nr. 3“

3.6.1.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage des Raums im Gebäude: Das bewertungsgegenständliche Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum bezeichnet mit **Nr. 3**, ist laut Aufteilungsplan im **Kellergeschoss** gelegen.

Vom Wohnhaus aus wird er über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug erschlossen.

Bodenbelag:
(Annahme) Estrich mit Beschichtung

Wandbekleidung:
(Annahme) Roh bzw. Putz, Anstrich

Deckenbekleidung:
(Annahme) Roh bzw. Putz, Anstrich

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt das Mehrfamilienhaus einen mittleren Modernisierungsgrad und vermittelt ein repräsentatives Erscheinungsbild. Es besteht Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.



3.8 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 3

3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss, vom Haupttreppenhaus gesehen links , gelegen. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus und eine anschließende „Aufzugshalle“ erschlossen und ist vorwiegend 1-seitig ausgerichtet.
Grundrissgestaltung:	2-Zimmer-Wohnung Die Wohnung besteht aus einem Flur, einem WC, einem Bad (ohne WC), einem Wohn-Esszimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Balkon. Laut Grundriss sind die Räume vom zentralen Flur begehbar. Zwischen dem Wohnzimmer und dem Schlafzimmer und zwischen der Küche und dem Wohnzimmer gibt es jeweils eine Verbindungstür. Der Balkon schließt sich an das Wohn-/Esszimmer an. Zur Wohnung ist per Sondernutzungsrecht ein Abstellraum im Kellergeschoss zugeordnet.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mittlere Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (vorwiegend 1-seitige Ausrichtung).

3.8.2 Modernisierungen

Modernisierungen: (Angaben der Eigentümerin bzw. soweit ersichtlich)	Die letzte Renovierung der Wohnung mit Badsanierung und Kücheneinbau sowie Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation fand 2007/2008 statt. Die Gastherme wurde ca. in den 2020er Jahren erneuert.
---	--

3.8.3 Wohnfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte für die Bewertung i. S. d. Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet (siehe folgende Tabelle). Hiernach beträgt die Wohnfläche ca. 48,00 m². Die Wohnfläche ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
---------------	---

**Wohnfläche:**

(laut Bauakte)

MEN58

Wohn-/Nutzflächenberechnung

Grundlage: Bauakte B-1978-1430-4

Wohnflächenberechnung nach DIN283 sowie Grundriss EG - 3. OG

1. OG - WHG Nr. 3	Raumbezeichnung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächen-faktor	Wohn-fläche [m²]
	Zimmer	15,44	1,00	15,4
	Zimmer	16,92	1,00	16,9
	Küche	5,35	1,00	5,3
	Bad	4,14	1,00	4,1
	WC	1,86	1,00	1,9
	Flur	1,61	1,00	1,6
	Flur	3,22	1,00	3,2
Gesamt		48,54		48,5
Flächenabzug -3%				-1,5
Wohnfläche laut Bauakte				47,1
	Balkon	4,38	0,25	1,1
Wohnfläche				48

Lichte Raumhöhe: Ca. 3,60 m

3.8.4 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**Wohn-****/Schlafräume/Flur:**Bodenbelag: Echtholz-Parkett („Fischgräten-Parkett“)
Holzsockelleiste

Wandbekleidung: Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz, Anstrich, teilweise Deckenstuck

Küche:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen

Wandbekleidung: Fliesen bis ca. 2,00 m
Tapete, Anstrich



Deckenbekleidung: Abhangdecke mit integrierten Down-Lights, Tapete, Anstrich

Balkon:

Bodenbelag: Bitumenbahn
Holz-Auflage

Umwehrung: Metallgeländer

Überdachung: Darüber liegender Balkon

3.8.5 Fenster und Türen

Fenster: 2-flügelige Holzfenster, 2-fach-Verglasung
Drehbeschläge
2-flügelige Holzfenstertür zum Balkon
Rollläden

Wohnungs-Eingangstür: 2-flügelige profilierte Holzkassettentür mit Verglasungen und Oberlicht
Profilierte Holzzarge, Metallbeschläge

Zimmertüren /
Innen Türen: 1-bis 2-flügelige, profilierte Holzkassettentüren
Profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.8.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation: Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner
Separat abgesicherte Unterverteilung
Je Raum ein bis zwei Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz

Heizung: Gastherme
Röhrenheizkörper
Flächenheizkörper
Handtuchtrockner-Heizkörper

Warmwasser-
Versorgung: Dezentral über Gastherme

Sanitäre Installation: Bad: Badewanne, Waschbecken
WC: Waschbecken, WC
Küche: Spülen-Anschluss
Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz

Klimatechnik/ Lüftung: ---

3.8.7 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht vorhanden



Einbaumöbel: Nicht vorhanden

Küchenausstattung: Mittlere Küchenausstattung (Einbau: ca. 2007/2008)

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

3.8.8 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁴ / Zustand des Sondereigentums: (soweit ersichtlich)	Wohnung / Innenräume / Balkon: baujahresadäquater, teilmodernisierter Zustand Fenster: nicht zeitgemäß Haustechnik: soweit bekannt, modernisierter Zustand Kellerraum: nicht besichtigt, kein Zutritt
---	--

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Die Wohnung befindet sich in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, insgesamt durchschnittlich gepflegtem Zustand.
---	---

⁴ 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 Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (+)
- Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (+)
- Sehr gute Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (++)
- Zentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø)
- Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø +)
- Lage der Wohnung in einem Altbau als nachgefragtes Baujahr (+)
- Moderate Hausgeldvorauszahlung (Ø)
- Erschließung der Wohnung über zwei 1-Spanner-Treppenhäuser (Ø)
- Aufzug vorhanden (Ø +)
- Grundrissgestaltung der Wohnung (Ø)
- Kellerraum per Sondernutzungsrecht zugeordnet (Ø)
- Balkon zugeordnet (Ø +)
- Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf hohem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Sehr breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Radius von 1 km (-)
- Sehr breites Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (-)
- Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø -)
- Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (Ø -)
- Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Innenliegendes Bad (Ø)
- Mieteinnahmen der Wohnung nicht abschließend bekannt (Ø -)
- 1-seitige Orientierung der Wohnung (Ø -)



- Kein PKW-Abstellplatz zugeordnet in Zusammenhang mit Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (-)
- Rechtsstreit bezüglich Instandsetzungserfordernis des Daches und damit verbunden Risiko von (weiteren) Sonderumlagen (-)
- Herstellungserfordernis der Flucht- und Rettungswegesituation 4.OG/DG und damit verbunden Risiko von (weiteren) Sonderumlagen (-)

Legende:

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



5 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 1343

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 41/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in 60325 Frankfurt, Mendelssohnstraße 58, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 17	1343	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1 (Frankfurt Bezirk 17)	239	15	902 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 und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

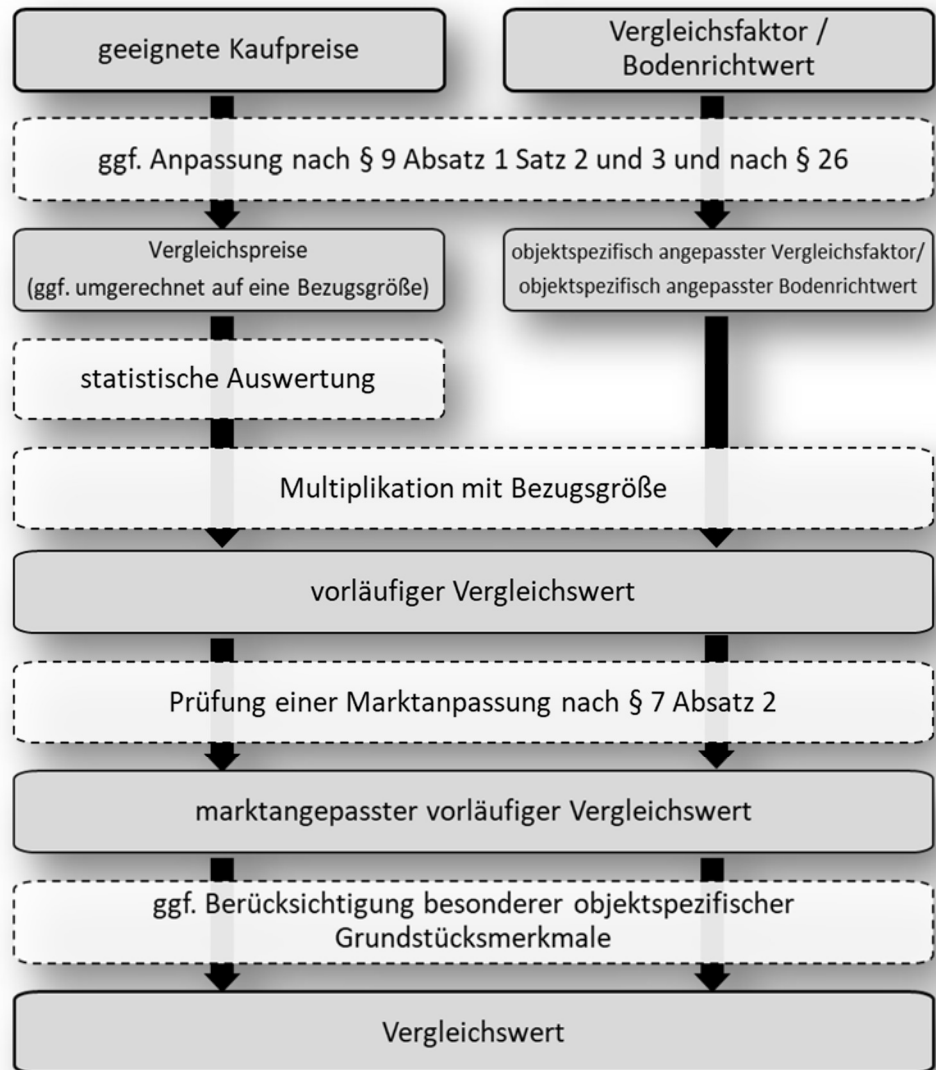
Modell:

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.



Vergleichswertverfahren – Ablaufschema

(Quelle: ImmoWertA)

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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



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 16.01.2025.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf und Erstverkauf nach Umwandlung
- in Frankfurt am Main, Bezirke 17, 18, 19 (Westend)
- in vergleichbarer, sehr guter, zentraler Lage
- in der mittleren Umgebung (bis max. ca. 1.600 m Luftlinie) der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs Ø 1904 (Bandbreite: 1889 - 1925)
- für Wohnungen der Größe Ø 77 m² (Bandbreite: 40 – 115 m²)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

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

Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da der Stichtag des letzten Halbjahres der 01.10.2023 ist, welcher nicht aktuell genug ist.

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

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



- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2023 bis IV. Quartal 2024).

Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	48,00	47,00	55,00	77,00	105,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	7.319,00	7.545,50	7.143,00	6.476,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	14.01.2025	03.2024	04.2024	04.2024	03.2024
zeitliche Anpassung		× 1,030	× 1,010	× 1,010	× 1,030
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	7.538,57	7.620,96	7.214,43	6.670,28
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	48,00	47,00	55,00	77,00	105,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,04
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	EG	3. OG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 0,970	× 1,000	× 1,020
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkauf aus Umwandlung
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1896	1890	1900	1904	1891
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	12	12	4	9	5
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		7.689,34	7.392,33	7.214,43	7.075,83
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		7.689,34	7.392,33	7.214,43	7.075,83

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

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 19



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	48,00	84,00	84,00	78,00	74,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	6.791,50	7.381,00	6.820,50	9.743,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	14.01.2025	06.2024	08.2024	08.2024	08.2024
zeitliche Anpassung		× 1,010	× 0,970	× 0,970	× 0,970
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	6.859,42	7.159,57	6.615,89	9.450,71
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	48,00	84,00	84,00	78,00	74,00
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 1,01	× 1,00	× 1,00
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	1. OG	3. OG	2. OG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,970	× 0,980	× 1,000	× 1,020
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1896	1910	1910	1904	1889
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Wohneinheiten	12	6	6	9	6
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		6.720,17	7.086,54	6.615,88	9.639,72
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		6.720,17	7.086,54	6.615,88	9.639,72

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

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 17

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 18



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	48,00	40,00	85,00	115,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	8.750,00	8.176,50	6.782,50	
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 14.01.2025					
Kaufdatum/Stichtag	14.01.2025	10.2024	11.2024	11.2024	
zeitliche Anpassung		× 0,970	× 0,980	× 0,980	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am	8.487,50	8.012,97	6.646,85	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	48,00	40,00	85,00	115,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,02	× 1,05	×
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Geschosslage	1. OG	3. OG	3. OG	1. OG	
Anpassungsfaktor		× 0,970	× 0,970	× 1,000	×
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umwandlung	Erstverkauf aus Umwandlung	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Baujahr	1896	1907	1910	1925	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Wohneinheiten	12	11	5	4	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		8.232,88	7.928,03	6.979,19	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		8.232,88	7.928,03	6.979,19	

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 11)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 19

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 18

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 19



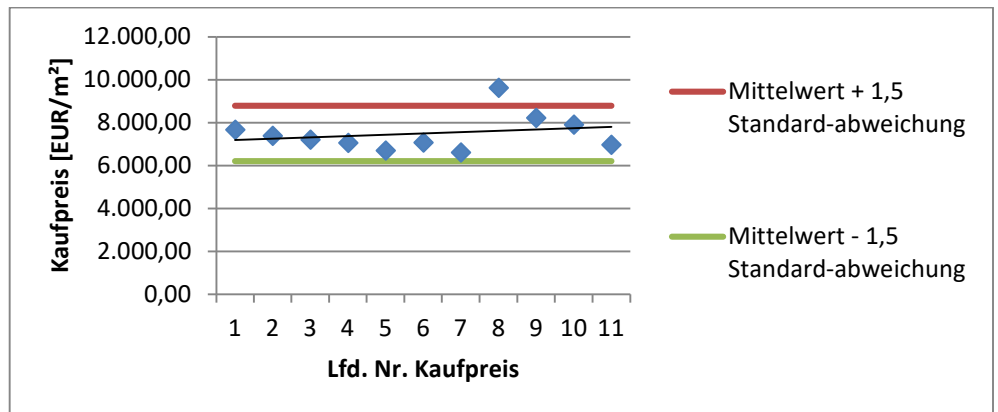
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **7.506,76 €/m²** (Standardabweichung +/-862,50 €/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 6.213,00 €/m² bis 8.800,51 €/m². Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise überschreitet diese Ausschlussgrenzen (Nr. 8) und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Nach Entfernen des Ausreißers ergibt sich ein Mittelwert von **rd. 7.293,00 €/m²**.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,07 (nach Entfernen des Ausreißers) lässt auf eine niedrige Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Sechs der elf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 7.000 bis 8.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	72.934,63 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	Rd. 7.293,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	7.293,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 7.293,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 48,00 m ²	
Zwischenwert	= 350.064,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 350.064,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 350.064,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 350.064,00 € rd. <u>350.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2025 mit rd. **350.000,00 €** 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, 3.8.8 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.

Bauschäden werden von Kaufinteressierten für die vorliegende, ältere Baualtersklasse eher toleriert als für Gebäude neuen Baujahrs. Nach dem besichtigten Gebäudezustand wird das Risiko für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der näheren und mittleren Zukunft als mittel bewertet.

Die Fälligkeit der beschlossenen Sonderumlagen liegt bereits in der Vergangenheit. Es besteht das Risiko weiterer künftiger Sonderumlagen, welches aufgrund der derzeitigen Aktenlage nicht beziffert werden kann. Ein Risiko-Abschlag als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal wird zum Stichtag nicht berücksichtigt.

5.3.5.2.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:	Die vertraglich erzielte Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass die Miete marktüblich erzielbar ist. Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.
-------------------	--

5.3.5.2.2 Sondernutzungsrecht

Kellerraum:	Der Kellerraum wird als übliches Merkmal einer Eigentumswohnung bewertet. Sein Werteinfluss ist im vorläufigen Vergleichswert bereits enthalten und ist nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.
-------------	--



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

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

MEN58

Nettoanfangsrendite (NAR)

		Marktüb. erzielter Reinertrag [EUR]			
NAR	=	100	x		
				Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten	
Jahresreinertrag (modellkonform: Mietspiegel 2022) [EUR]				7.169	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]				350.000	
Erwerbsnebenkosten				11,00%	
NAR	=	100	x	7.169	= 1,8 %
				388.500	
NAR Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr vor 1950				1,4 %	
Zeitraum 2. Halbjahr 2023				(0,9 - 2,0%)	
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag (modellkonform: Mietspiegel 2022) [EUR]				8.392	
Ertragsfaktor		=		Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]	
				Marktüblich erzielter Jahresrohertrag [EUR]	
Ertragsfaktor	=			350.000	= 41,7
				8.392	
Ertragsfaktor Wohnungseigentum zentrale Lage, Baujahr vor 1950				55,3	
Zeitraum 2. Halbjahr 2023				(35,8 - 78,9)	
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

		Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]			
Gebäudefaktor	=				
				Wohnfläche [m²]	
Wohnfläche [m²]				48,00	
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=			350.000	= 7.292
				48,00	
Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche, Baujahr vor 1950				7.471	
zentrale Lage (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					
Vergleichsfaktor Wohnung < 50 m², sehr gute Lage Nordend / Westend, unvermietet				6.290	
Baujahr bis 1918 [EUR/m²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024)					



6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in zentraler, sehr guter Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Westend-Süd, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem breiten Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Sondereigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs- gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 17, Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	1343	1	350.064 €	0 €	350.000,00	0 €	350.000 €

Der **Vergleichswert für das Wohnungseigentum inklusive Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **350.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **7.292 €/m²** (bei ca. 48 m² Wohnfläche laut Bauakte) 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 ggf. nach einem Zu- / Abschlag zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 14.01.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 41/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebauten Grundstück in
60325 Frankfurt, Mendelssohnstraße 58,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 17	1343	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
1 (Frankfurt Bezirk 17)	239	15

wird zum Wertermittlungstichtag 14.01.2025 mit rd.

350.000 €

in Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 20.02.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz 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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 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



7.2 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 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



8 Anlagen

8.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

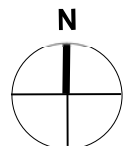
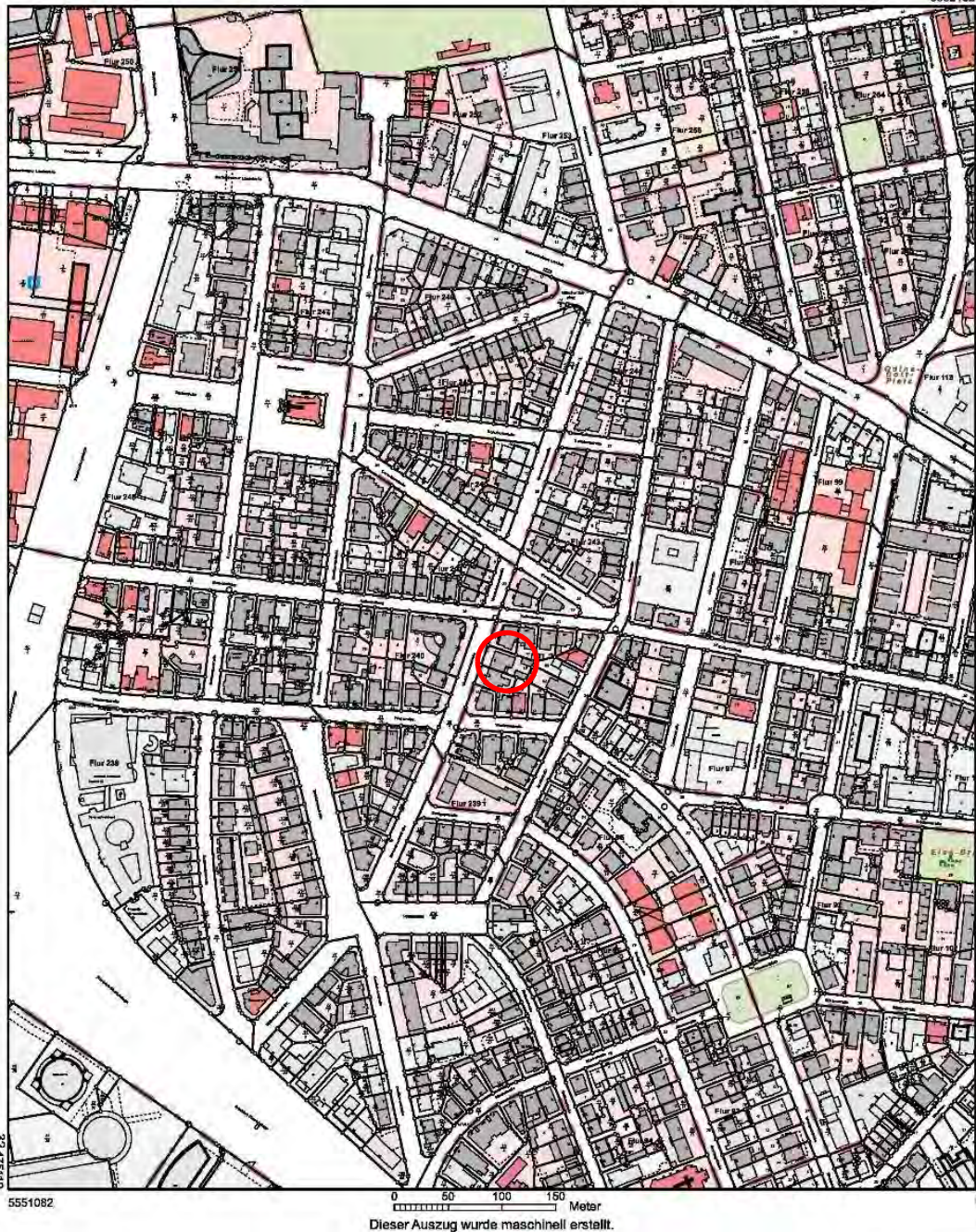
Erstellt am 09.01.2025

Antrag: 202773874-2

AZ: 24055_MEN58

Flurstück: 20
Flur: 241
Gemarkung: Frankfurt Bezirk 17

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



8.1.1 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

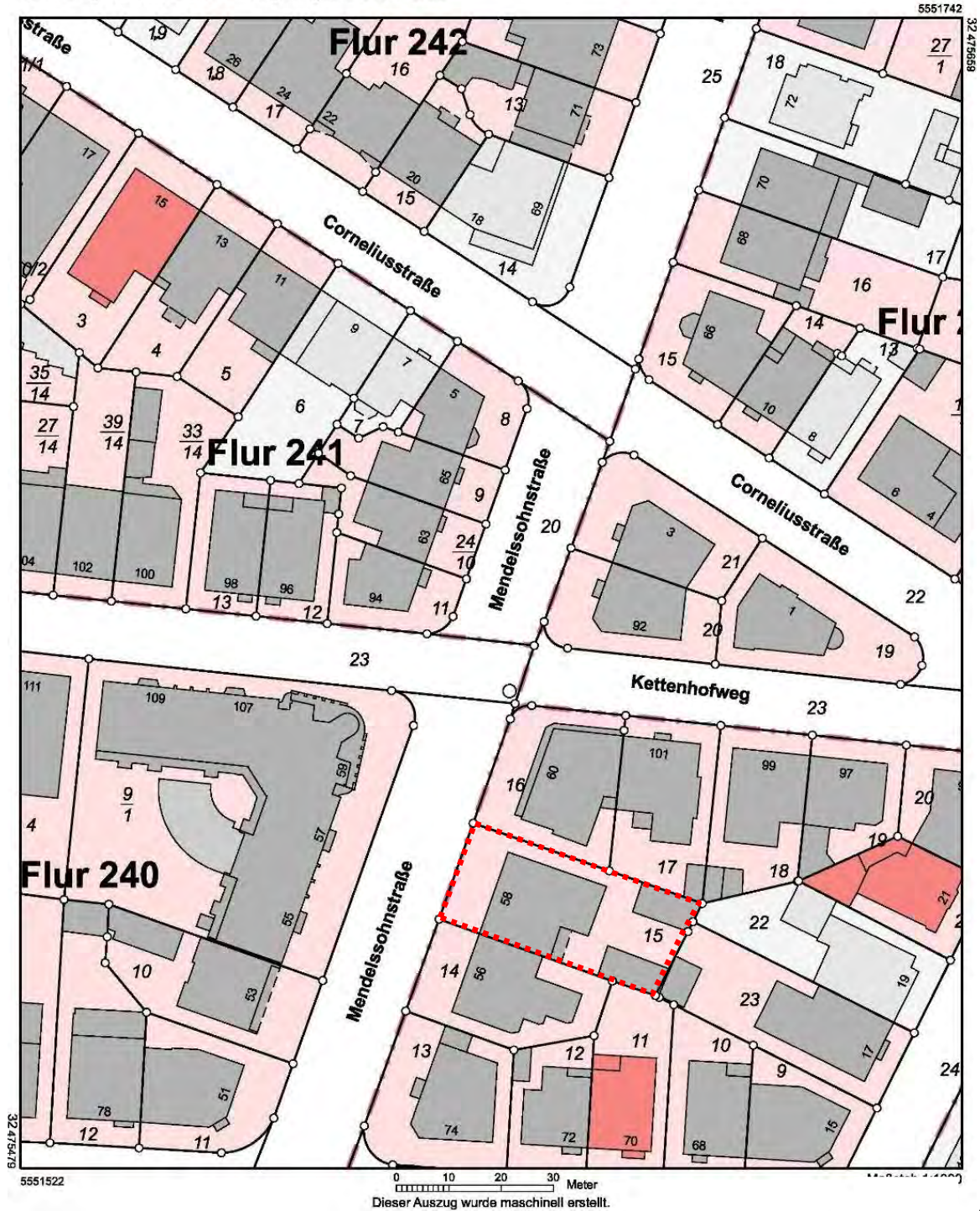
Erstellt am 09.01.2025

Antrag: 202773874-1

AZ: 24055_MEN58

Flurstück: 20
Flur: 241
Gemarkung: Frankfurt Bezirk 17

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



8.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



8.1.3 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

8.1.4 Grundriss 1. Obergeschoss mit Darstellung der Garagen

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.1.5 Teilgrundriss 1. Obergeschoss / gegenständliche Einheit

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.1.6 Straßenansicht

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

8.1.7 Schnitt

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



8.2 Fotos



8.2.1 Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Süden



8.2.2 Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Nordosten



8.2.3 Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Osten



8.2.4 Hofansicht, Blick vom Hof im Kettenhofweg 97 Richtung Südwesten



8.2.5 Hof mit Garagen und Fahrweg, Blick von der gegenständlichen Einheit Richtung Osten



8.2.6 Weg, Ein- und Ausfahrt zu den Garagen, Blick vom Haupttreppenhaus Richtung Straße



8.2.7 Hofansicht, Blick von vom Fahrweg zwischen den Garagen Richtung Westen



8.2.8 Straßenansicht, Blick von der gegenüberliegenden Straßenseite Richtung Osten



8.2.9 Hof mit Garagen, Ein- und Ausfahrt, Blick vom Fahrweg Richtung Nordwesten



8.2.10 Vorgartenzone zur Straße, Blick Richtung Süden



8.2.11 Hauseingang zum Haupttreppenhaus



8.2.12 Hauseingang zum Nebentreppenhaus

8.2.13 Hauseingang zum Haupttreppenhaus, Blick von Eingangspodest in Erdgeschoss

8.2.14 Haupttreppenhaus, Zwischenpodest (exemplarisch)



8.2.15 Wohnungseingang der gegenständlichen 8.2.16 Vorraum am Aufzug, Blick Richtung
Einheit, Blick vom Nebentreppenhaus Nebentreppenhaus

8.2.17 Elektro- Unterverteilung der gegenständlichen 8.2.18 Gaszähler (exemplarisch)
Einheit

8.2.19 Sicherungen und Stromzähler (exemplarisch) 8.2.20 Keller (exemplarisch)