

## GUTACHTEN 24-08-20 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 266 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss, sowie des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 919 der Liegenschaft Mailänder Straße 21 in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.



Westfassade mit Hauseingang. Die Lage des zu bewertenden Sondereigentums ist markiert.

### Hinweise:

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **844 K 17/24**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	6
1.2 Gewährleistung.....	6
1.3 Haftung.....	6
1.4 Salvatorische Klausel.....	7
1.5 Datenschutz.....	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung.....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren.....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.5 Mieten und Mietverträge .....	10
2.6 Grundbuchauszug.....	11
2.7 Teilungserklärung .....	15
2.8 Baulasten.....	19
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie.....	19
2.10 Bodenbeschaffenheit .....	19
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse.....	19
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	19
2.13 Energieausweis.....	21
2.14 Brandschutz.....	21
2.15 Liegenschaftskennwerte .....	21
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	22
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	22
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	22
3.3 Umstände des Einzelfalls.....	22
3.4 Vergleichswertverfahren .....	22
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	22
4 WERTERMITTLUNG .....	23
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G) .....	23
4.2 Vergleichswertverfahren .....	24
4.3 Plausibilitätsbetrachtung .....	31
4.4 Teileigentum Tiefgaragenstellplatz.....	33
5 MARKTWERTABLEITUNG .....	36

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	39
Anlage II	Lageplan .....	40
Anlage III	Fotodokumentation .....	41
Anlage IV	Planunterlagen.....	51
Anlage V	Energieausweis.....	54
Anlage VI	Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters .....	59

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht. Innerhalb vom Gutachten und in der Fotodokumentation in der Anlage III sind weitere Dokumente aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

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

## 1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich FINDER
Lage	Wohnanlage „Sonnenring“ in der Mailänder Straße 3 - 23 in 60598 Frankfurt am Main Sachsenhausen. Die Wohnanlage hat ein Hallenbad im Gemeinschaftseigentum.  Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in der Hausnummer Mailänder Straße 21 im 2. Obergeschoss.
Bewertungsgegenstand gemäß Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 266</u> Vier-Zimmer Wohnung mit Küche innen liegendem Badezimmer, Diele und jeweils einer Loggia zur Nordwest- und Südostseite im 2. Obergeschoss nebst Kellerabstellraum.  <u>Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 919: Ebene P2, zwischen Hausnummer 19 und Nr. 23</u>
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Zwangsverwalter	[anonymisiert]
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 5: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld gem. Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 09.07.2024	726,00 €/Monat / Wohnung 27,00 €/Monat / Stellplatz
Instandhaltungsrücklage	2.300.000 € - aktueller Stand, gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 12.08.2024.
Ortstermin	31. Juli 2024 in Anwesenheit von: Mieter und Bewohner: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich FINDER
Wertermittlungstichtag	31. Juli 2024 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	31. Juli 2024 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 283/18:	23.335 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 266: Tiefgaragenstellplatz Nr. 919:	313,91 / 100.000 6,15 / 100.000
Baujahr	Ca. 1975 nach Energieausweis und 1977 nach Gutachterausschuss (Auszug aus der Kaufpreissammlung), sowie Auskunft der Hausverwaltung vom 12.08.2024.	
Wohnfläche	Rd. 96,8 m <sup>2</sup> , siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten.	
PKW-Stellplätze	Bewertungsgegenstand neben der Eigentumswohnung ist das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 919.	
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Augenscheinlich gepflegter Bautenzustand und gepflegte Außenanlagen. Jedoch sind nach Mitteilung von der Hausverwaltung umfangreiche Maßnahmen in den nächsten zwei Jahren im Bereich von ca. 1.500.000 € geplant. Nach mündlicher Auskunft vom Hausmeister sind Strangsanierungen, Austausch der Wassersteigleitungen, geplant. Die Maßnahmen sollen ab Oktober 2024 beginnen.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Die Wohnung weist umfangreichen Renovierungsbedarf auf. Der Holzparkettboden ist stark abgenutzt, die Fenster sind veraltet, die Elektrounterverteilung ist veraltet, u. a. Siehe Protokoll vom Ortstermin unter Ziffer 2.12 und Fotodokumentation unter Anlage III im Gutachten. Das innen liegende Badezimmer wurde mal modernisiert.</p>	
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage V im Gutachten. Die Fenster sind alte Holzfenster mit Isolierverglasung, dem Baualter entsprechend. Die Elektrounterverteilung ist alt und ohne FI-Schalter ausgeführt.	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 12.08.2024 sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum in den nächsten zwei Jahren im Bereich von ca. 1.500.000 € geplant.</p> <p>Zukünftige Sonderumlagen sind nicht auszuschließen.</p> <p>Das Sondereigentum weist überdurchschnittlichen Renovierungsbedarf auf, siehe Ziffer 4.1 im Gutachten und Fotodokumentation in der Anlage III zum Gutachten.</p>	
Zubehör, das im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Einbauküche und sonstige Möblierung.	

<b>MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG Nr. 266 - Blatt 6945</b>	351.000 bis 390.000 € <b>ausgewiesen mit 371.000 €</b>
<b>MARKTWERT TIEFGARAGENSTELLPLATZ Nr. 919 - Blatt 7598</b>	15.000 bis 25.000 € <b>ausgewiesen mit 20.000 €</b>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

### 1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

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

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

### 1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

### 1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im

Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

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

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

#### **1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL**

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

#### **1.5 DATENSCHUTZ**

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

## **2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG**

### **2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG**

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundstätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

**2.2    INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG**

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 09.07.2024, Beschluss vom 11.06.2024, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters.
- Hausverwaltung:      Teilungserklärung,      Energieausweis,      Protokolle der Eigentümerversammlungen aus 03 und 11/2023 sowie 06/2024, weitere Informationen per E-Mail.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Grundbuchamt: Aufteilungspläne.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

**2.3    WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN**

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, gehobene Wohnlage im Stadtteil Sachsenhausen, südlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main.	
Verkehrslage/Entfernungen	Bushaltestelle:	ca. 100 m
	Bahnhof Frankfurt Süd:	ca. 1 km
	Autobahn Offenbacher Kreuz	ca. 2,0 km
	Innenstadt Frankfurt:	ca. 2,5 km
	Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 16 km
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.	
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden.	

Erschließung	Die Wohnanlage verfügt über eine Tiefgaragenanlage. Ein Pkw-Tiefgaragenstellplatz im Sondereigentum ist Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten.
Himmelsrichtung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Fernwärme und Telefon sind vorhanden.
Benachbarte, störende Betriebe	Die Wohnung wird nur über die Nordwest- und Südostseite belichtet mit weist in beiden Himmelsrichtungen jeweils eine Loggia auf.
Lärmimmissionen	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.
	Temporärer Fluglärm ist aufgrund der Lage, direkt an der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens, je nach Betriebsrichtung mitunter deutlich zu vernehmen.

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main:	775.790 (31.12.2023)
Stadtteil Sachsenhausen:	62.399 (31.12.2022)

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
13 Sachsenhausen-Nord	30 995	30 905	31 380	31 881	32 519	33 370
14 Sachsenhausen-Süd	26 239	28 431	28 305	28 441	28 836	29 463

#### Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

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

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

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung:                      Eigentumswohnung in einer Wohnanlage aus den 1970er Jahren.  
Zulässige Nutzung:                          Wie vor.

Gemäß online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt befindet sich die Wohnanlage im Bereich folgender städtebaulicher Satzungen:

**Abfrageergebnisse**      [Print] [Close] [Refresh]

**Infomappe Planungsrecht**

Adresse: Mailänder Straße 21, 60598 Frankfurt am Main  
Lagekoordinaten: R: 477715.4 / H: 5548714.9  
Ortsbez.: 5  
Stadtteil: Sachsenhausen-Süd  
Flurstück: Frankfurt Bezirk 32 484, Flur 557, Flurstücknr. 283/18

**Bebauungspläne**

F1333 - rechtsverbindlich	
F1704 - rechtsverbindlich	
F769 BI2 - rechtsverbindlich	

Quelle: [http://www.planas-frankfurt.de/planAS/index\\_frame.htm?user=www-bebauungsplaene&pw=b](http://www.planas-frankfurt.de/planAS/index_frame.htm?user=www-bebauungsplaene&pw=b)

### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

**Weitere Satzungen**

Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

### 2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

## 2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Auszug aus dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters, siehe Anlage VI im Gutachten.

Das beschlagnahmte Sondereigentum, mithin die Eigentumswohnung und der Stellplatz, ist seit 24.01.2020 an [REDACTED] vermietet, die dieses mit ihren drei minderjährigen Kindern benutzt. Die Kaltmiete beträgt € 1.500,00 monatlich zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von € 250,00; die Gesamtmiete beläuft sich monatlich über € 1.750,00.

Es ist eine Kautions von € 4.500,00 vereinbart, die ausweislich einer vorgelegten Barzahlungsquittung am 28.01.2020 dem Schuldner geleistet wurde.

Die Mieterin steht eigener Auskunft nach im Leistungsbezug. Aufgrund einer angeblich per

## **2.6    GRUNDBUCHAUSZUG**

### **2.6.1   Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Wohnung Nr. 266 – Blatt 6945**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## **2.6.2 Bestandsverzeichnis des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 919 – Blatt 7598**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### **2.6.3 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Das Teileigentumsgrundbuch des PKW-Tiefgaragenstellplatzes weist identische Eintragungen in der Abteilung II auf.

### **Wertung**

Die Bewilligungen zu den eingetragenen Grunddienstbarkeiten / Dienstbarkeiten wurden nicht eingesehen. Grunddienstbarkeiten sind bei Wohnanlagen dieser Baualtersklasse mehr Regel als Ausnahme. Zugleich wird der Marktwert anhand von Kauffällen aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts im Vergleichswert ermittelt, die analoge Eintragungen in Abteilung II aufweisen.

### **2.6.4 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

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

### **2.6.5 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen**

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

## **2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG**

Auszug aus der Teilungserklärung vom 11.10.1975, Nr.287/1975

Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 266

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis: Haus 10 nach Teilungserklärung entspricht postalisch dem Haus Mailänder Straße 21.

Teileigentum am TG-Stellplatz Nr. 919

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage vom 08.08.2024 bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

## 2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine polygonale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Der Sachsenhäuser Berg fällt topographisch gesehen von Süd nach Nord ab.

## 2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

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

## 2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

## 2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### Hinweis

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

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

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

Datum des Ortstermins:

31. Juli 2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Mailänder Straße = Ostseite

## GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungserklärung

Die Wohnanlage Mailänder Straße 3-23 „Sonnenring“ wurde seitens des Architekten Günther Balsler konzipiert. Acht Wohnblöcke mit mehr als 300 Einheiten, bogenförmig angeordnet, standen in den 70er Jahren als Beispiel für teures Luxuseigentum.

Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich zusammen aus zwei in Gestalt von Ringabschnitten ausgeführten Gebäuden (Ring I und Ring II), die insgesamt ca. 307 Eigentumswohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, die Kellereinheiten, sowie gemeinschaftlich dienenden Anlagen (unter anderem ein Schwimmbad) beinhalten.

Vier den Ringabschnitten vorgelagerten und mit ihnen verbundenen Parkdecks mit Pkw-Stellplätzen als Teileigentums-einheiten.

	Räume im Gemeinschaftseigentum u.a. mit Schwimmbad und Saunabereich. Nach Auskunft des Hausmeisters sei die Sauna kostenpflichtig. Das Schwimmbad sei für jeden frei zugänglich.
Fassaden / Loggien	Die Fassaden/Loggien überwiegend in Sichtbeton ausgeführt und in Teilbereichen, u. a. Hauseingangsbereich, mit Natursteinplatten verkleidet. Hauseingang modernisiert, Wände, teilweise und Boden mit Natursteinplatten verkleidet. Gepflegter Zustand. Personenaufzug vorhanden.
Außenanlagen	Gepflegter Zustand.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Innenliegende Briefkastenanlage, sowie auch außenliegende Briefkastenanlage für Zeitungen vorhanden. Klingelanlage mit Videofunktion. Hauseingangsbereich in allgemein gepflegtem Zustand.
Kellergeschoss	<p><u>Allgemein</u></p> <p>Keller weist augenscheinlich keine überdurchschnittliche Bauteilfeuchte auf. Separater Waschraum mit Münzeinwurf vorhanden, augenscheinlich gepflegter Zustand, jedoch war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ein starker Fäkaliengeruch zu vernehmen.</p> <p><u>Kellerabstellraum Nr. 266</u></p> <p>Befindet sich auf Ebene P3. Mit Holzlattenverschlagen abgetrennt. Der zu bewertende Kellerabstellraum Nr. 266 weist eine überdurchschnittliche Lagerfläche im Vergleich zu den angrenzenden Kellerabstellräumen auf.</p>

### SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 266	<p>Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in Hausnr. 21, nördlich und südlich flankiert von den Häusern 19 und 23.</p> <p>Das Sondereigentum stellt sich als 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, einem Gäste-WC und zwei Loggien dar. Innerhalb der Wohnanlage weist das Bewertungsobjekt im 2. Obergeschoss in Haus Nr. 21 eher einfache Lagefaktoren auf, die beiden Loggien weisen keinen Fernblick und auch keinen Skylineblick auf.</p> <p><u>Allgemein</u></p> <p>Bodenbelag in den Wohnräumen Holzparkett mit teilweise starken Abnutzungsspuren – instandsetzungsbedürftig. Wände/ Decke Raufaser. Innentüren Holzblatttüren in Holzfutter, teilweise beschädigt. Die Wohnungseingangstür wurde mal erneuert. Heizkörper in der Wohnung mit Wärmemengenzähler versehen.</p> <p>Die Fenster sind alte Holzfenster mit Isolierverglasung, dem Baualter entsprechend. Die Elektrounterverteilung ist ohne FI-Schalter ausgeführt.</p>
---------------------------------------	--

Teileigentum an dem  
Tiefgaragenplatz Nr. 919

### Badezimmer

Innenliegend. Ausstattung: Schachtlüftung separate Warm- und Kaltwasseruhren. Waschtisch, wandhängendes WC, Einbauwanne, Duschwanne.

Waschtisch wurde mal modernisiert, Dichtstoffugen erneuerungsbedürftig und weisen in Teilbereichen Schwarzverfärbungen auf.

### Separates WC

Innenliegend. Ausstattung: wandhängendes WC und Waschtisch.

### Loggien

Zwei Loggien, eine zum Garten und eine zum Hauseingangsbereich ausgerichtet.

Bodenbelag Waschbetonplatten, die Loggia zur Gartenseite ist mit 2 manuell betriebenen Markisen ausgestattet.

Stellplatz befindet sich auf Ebene P2 und ist funktional anfahrbar. Der Personenaufzug fährt bis zur Ebene P2. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung ist er mit mehreren Reifen inkl. Felgen versehen.

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

## 2.13 ENERGIEAUSWEIS

### Energieausweis

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage V beigelegt. Die Richtigkeit der Angaben im Energieausweis wurde nicht überprüft.

## 2.14 BRANDSCHUTZ

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

## 2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.15.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 283/18:	23.335 m <sup>2</sup>
<u>Miteigentumsanteile</u>	
Wohnung Nr. 266:	313,91 / 100.000
Tiefgaragenstellplatz Nr. 919:	6,15 / 100.000

### 2.15.2 Wohnfläche

Die vorliegenden Planunterlagen weisen Raumstempel mit Flächenangaben auf, die in Summe für die zu bewertende Wohnung eine Wohnfläche von 96,5 m<sup>2</sup> ausweisen (unter Berücksichtigung der Loggien zu 25 %).

Ferner wurde die Wohnfläche während des Ortstermins mittels eines Laser-Distanzmessgerätes nach Wohnflächenverordnung mit ca. 97 m<sup>2</sup> aufgemessen. Die Loggien sind hierbei anteilig zu 25% der Nettogrundfläche angerechnet.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche nach Planunterlagen mit Raumstempel mit **rund 96,5 m<sup>2</sup>** zum Ansatz gebracht.

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

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

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

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

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

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 266 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum, sowie das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 919 nach Aufteilungsplan.

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum und Teileigentum (PKW-Tiefgaragenstellplätzen) aus der Wohnanlage des Bewertungsobjektes vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwerterleitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

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

#### **3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN**

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

#### **3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG**

Anhand von Marktberichten.

## 4 WERTERMITTLUNG

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.1.1 Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf

##### Sondereigentum

Der Holzparkettboden weist starke Abnutzungsspuren auf. Teilweise sind Scharniere an den Fenstern und Fenstertüren defekt. Allgemeiner Malermäßiger Renovierungsbedarf. Elektrounterverteilung alt ohne FI-Schalter. An den darüber liegenden Loggien löst sich der Farbanstrich in Teilbereichen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf mit 0 bis 400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zum Ansatz gebracht für eine marktgerechte Vergleichswertermittlung.

Wohnfläche, überschlägig ca.	Sicherheitsabschlag			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	0 €/m <sup>2</sup>	-	400 €/m <sup>2</sup>	200 €/m <sup>2</sup>
97 m <sup>2</sup>	0 €	-	38.600 €	<b>19.000 €</b>

##### Gemeinschaftseigentum

Ein Wirtschaftsplan liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Gemäß Protokoll der außerordentlichen Eigentümersammlung vom 13. Juni 2024 sind mehrere Strangsanierungen geplant, deren Finanzierung über die Instandhaltungsrücklage erfolgen wird. Gleichzeitig ist eine Statusfeststellung der Fassadenelemente durch einen Sachverständigen beschlossen. Nach vorliegendem Protokoll sind keine Sonderumlagen beschlossen. Zukünftige Sonderumlagen sind aufgrund des Baualters nicht auszuschließen, sondern eher Wahrscheinlich (Stichwort: Fassade, Brandschutz, Strangsanierungen, Schadstoffbelastung von Bauteilen aufgrund der Baualtersklasse).

## 4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

*(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.*

*(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden*

*1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder*

*2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.*

*(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

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

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschuss zum Ansatz gebracht:

**Selektionskriterien:**

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen  
 Lage: Wohnanlage „Sonnenring“  
 Wohnfläche: 49 bis 150 m<sup>2</sup>  
 Zeitraum: 2022-2024

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Zur weiteren statistischen Auswertung wurde der Mittelwert mit korrespondierender Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Mittelwert +/- die zweifache Standardabweichung, zur Anwendung der 3-Sigma-Regel, berechnet.

Lfd. Nr.	Straße <sup>1</sup>	Kaufdatum	Wohnfläche	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufpreise bereinigt um TFG-Stellplätze	Markt-anpassung <sup>2</sup>	Markt-angepasster Kaufpreis <sup>2</sup>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.
1	Mailänder Straße	8/ 2022	110 m <sup>2</sup>	7. OG	1977	475.000 €	1,000	475.000 €	4.318 €/m <sup>2</sup>
2	Mailänder Straße	8/ 2022	58 m <sup>2</sup>	9. OG	1977	340.000 €	1,000	340.000 €	5.862 €/m <sup>2</sup>
3	Mailänder Straße	11/ 2022	119 m <sup>2</sup>	EG	1977	550.000 €	1,000	550.000 €	4.622 €/m <sup>2</sup>
4	Mailänder Straße	3/ 2023	58 m <sup>2</sup>	5. OG	1977	330.000 €	1,000	330.000 €	5.690 €/m <sup>2</sup>
5	Mailänder Straße	3/ 2023	58 m <sup>2</sup>	12. OG	1977	275.000 €	1,000	275.000 €	4.741 €/m <sup>2</sup>
6	Mailänder Straße	4/ 2023	49 m <sup>2</sup>	4. OG	1977	175.000 €	1,000	175.000 €	3.571 €/m <sup>2</sup>
7	Mailänder Straße	7/ 2023	92 m <sup>2</sup>	4. OG	1977	317.000 €	1,000	317.000 €	3.446 €/m <sup>2</sup>
8	Mailänder Straße	8/ 2023	63 m <sup>2</sup>	5. OG	1977	226.500 €	1,000	226.500 €	3.595 €/m <sup>2</sup>
9	Mailänder Straße	11/ 2023	92 m <sup>2</sup>	4. OG	1977	324.000 €	1,000	324.000 €	3.522 €/m <sup>2</sup>
10	Mailänder Straße	11/ 2023	49 m <sup>2</sup>	EG	1977	220.000 €	1,000	220.000 €	4.490 €/m <sup>2</sup>
11	Mailänder Straße	11/ 2023	119 m <sup>2</sup>	4. OG	1977	469.000 €	1,000	469.000 €	3.941 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert			79 m <sup>2</sup>	6. OG	1977	336.500 €	1,000	336.500 €	4.269 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert bereinigt um Kaufpreise größer &gt; 5.500 €/m<sup>2</sup>-WoFl.</b>			<b>83 m<sup>2</sup></b>	<b>6. OG</b>	<b>1977</b>	<b>336.833 €</b>	<b>1,000</b>	<b>336.833 €</b>	<b>4.037 €/m<sup>2</sup></b>
Bewertungsobjekt			96,5 m <sup>2</sup>	2. OG	1977				
Datenqualität der bereinigten Kauffälle:									
Standardabweichung STD									<b>519 €/m<sup>2</sup></b>
Variationskoeffizient VK									<b>0,13</b>
Mittelwert + 2fache STD									<b>5.075 €/m<sup>2</sup></b>
Mittelwert - 2fache STD									<b>2.998 €/m<sup>2</sup></b>

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

<sup>2</sup>Marktanpassung, siehe nachfolgende Ziffer 4.2.2.

## 4.2.2 Marktanpassung

### Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

#### 3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

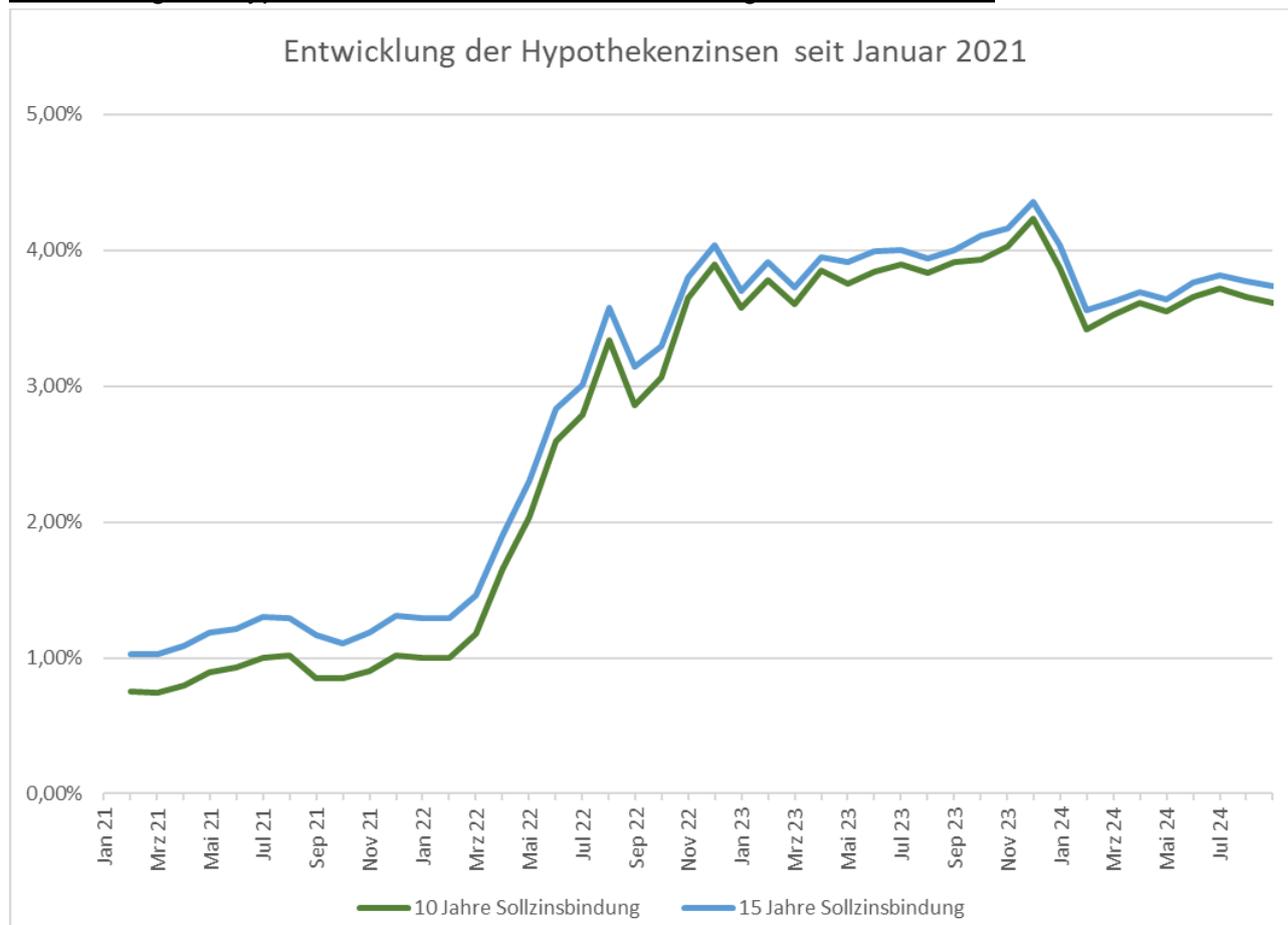
Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2022	21	6.960	4	6.900	94	5.280	13	5.240	67	7.790	21	9.110
2023	27	5.990	5	6.800	58	4.340	17	4.450	53	7.400	6	11.520

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

minus 18% p.a.

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



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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 23.01.2024



Gutachterausschuss  
für Immobilienwerte  
Frankfurt am Main

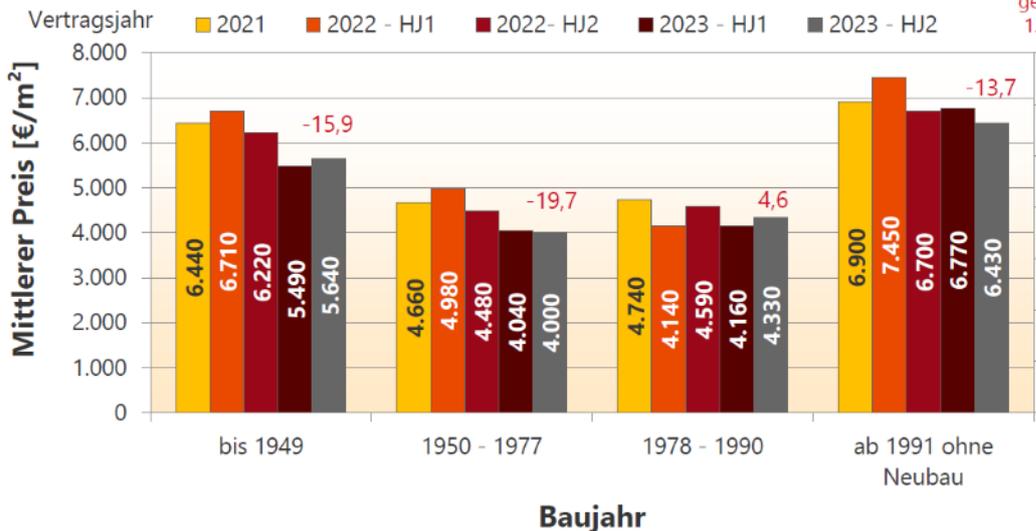


# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Mittlere Preise nach Baujahren

Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe

Veränderung  
2. HJ 2023  
gegenüber  
1. HJ 2022



### Wertung

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

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

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von August 2022 bis November 2023, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,5% und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

### **4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt**

#### Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle von Wohnungseigentum aus der Wohnanlage berücksichtigt wurden.

#### Bautenzustand und Ausstattung

Der Bautenzustand des Gemeinschaftseigentums ist bei den Kauffällen vergleichbar aufgrund der Selektion nur Kauffälle aus der Wohnanlage. Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt. Zugleich wurden Kauffälle mit Kaufpreisen >5.500 € bereinigt, die bedingt durch den Kaufpreis vermutlich eine gehobener Ausstattung im Vergleich zum Bewertungsobjekt aufweisen.

#### Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 83 m<sup>2</sup> etwas kleiner im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in €/m<sup>2</sup>-WoFl. und Wohnungsgröße ist anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle nicht ableitbar.

#### Geschosslage und Lärmimmissionen

Erfahrungsgemäß korreliert der erzielte Kaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Geschosslage. Qualitätsunterschiede in der Geschosslage weisen in der Regel Hochhäuser oder Objekte in Lagen auf, in denen einzelne Geschosse beispielsweise erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis und Geschosslage ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

### 4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

Der Vergleichswert wird in der Regel aus dem arithmetischen Mittelwert der Vergleichspreise abgeleitet.

#### Standardabweichung

Um eine Aussage zur Genauigkeit und Qualität des Mittelwertes treffen zu können wird die Standardabweichung ermittelt.

Die Standardabweichung ermöglicht eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Werte und wird unter Anwendung der 3-Sigma-Regel zur Identifikation von Ausreißern genutzt. Des Weiteren wird aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert der Variationskoeffizient VK ermittelt, mit welchem sich die Datenqualität der vorliegenden Kauffälle direkt bewerten lässt.

#### 3-Sigma-Regel

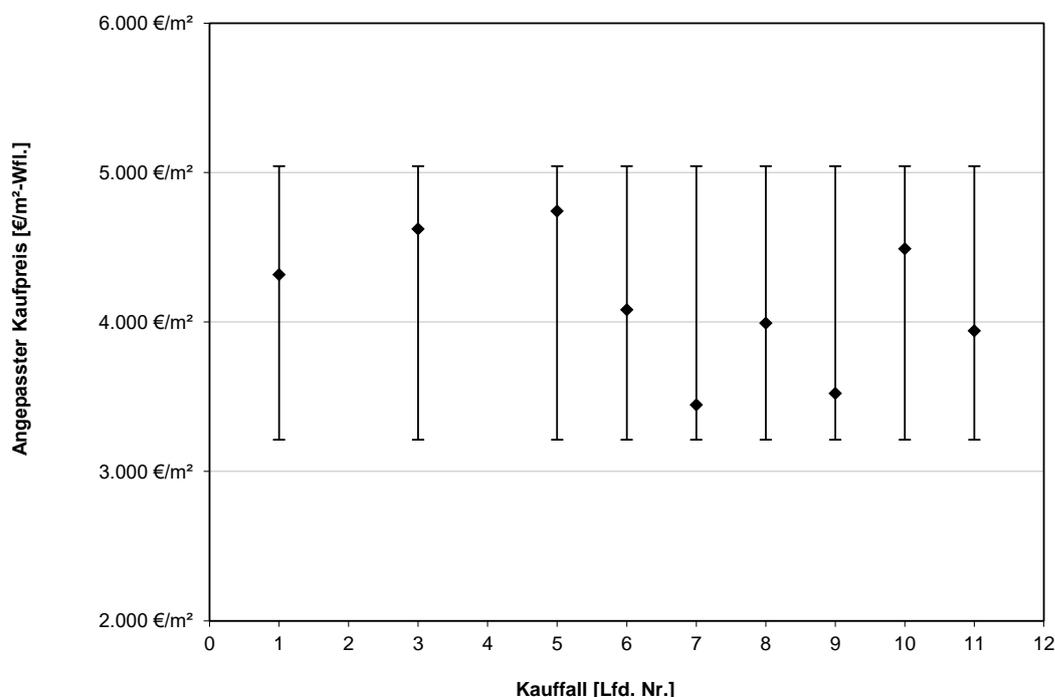
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

Spricht man von „Normalverteilung“ liegen 99,9 % der Fälle innerhalb des Intervalls + / - 3-fache Standardabweichung um den Mittelwert.

Intervall	Genauigkeitsaussage bei Normalverteilung
Mittelwert + / - s	ca. 67 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2s	ca. 95 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2,5s	ca. 98,8 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 3s	ca. 99,9 % aller Fälle liegen in diesem Intervall

s = Standardabweichung

#### Graphische Darstellung der Vergleichspreise mit Angabe des Intervalls: Mittelwert + / - 2s



Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass die bereinigten Kauffälle innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen.

**Variationskoeffizient VK**

Der Variationskoeffizient (Standartabweichung / Mittelwert) trifft eine Aussage zur Qualität / Güte der Kauffälle. So kann trotz guter Datenverteilung der Vergleichspreise nach 3-Sigma-Regel, ein zu großer Variationskoeffizient aufzeigen, dass die Streuung der Kauffälle zu hoch ist. Mit steigendem VK-Wert nehmen Güte und Belastbarkeit der Vergleichspreise ab.

VK-Wert	Datenqualität
0,00 < VK ≤ 0,05	hervorragend – sehr gut
0,05 < VK ≤ 0,10	sehr gut – gut
0,10 < VK ≤ 0,15	gut – noch ordentlich
0,15 < VK ≤ 0,20	noch ordentlich – problematisch
0,20 < VK ≤ 0,30	problematisch – bedenklich
0,30 < VK	bedenklich – kritisch zu würdigen

Quelle: Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung; Dipl.-Vw. Hauke Petersen.

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,13** eine noch ordentliche bis gute Datenqualität auf.

**4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung**

**4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**

Der Vergleichspreis wurde auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

Die zugrundeliegende Datenqualität der Vergleichspreise wurde anhand der 3-Sigma-Regel und Berechnung des Variationskoeffizienten VK geprüft und auf Plausibilität geprüft.

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m²-Wfl.]	x	Wohnfläche [m²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
4.037 €/m²	x	96,5	=	389.571 €

**4.2.5.2 Vergleichswert**

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.1 im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m²-Wfl.]	x	Wohnfläche [m²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	ohne b.o.G	=	Vergleichswert rund [€]
<b>Vergleichswert</b>								
4.037 €/m²	x	96,5	=	389.571 €	+	0 €	=	<b>390.000 €</b>

marktangepasster Vergleichspreis [€/m²-Wfl.]	x	Wohnfläche [m²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	max. b.o.G	=	Vergleichswert rund [€]
<b>Vergleichswert</b>								
4.037 €/m²	x	96,5	=	389.571 €	+	-38.600 €	=	<b>351.000 €</b>

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

### 4.3 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

#### 4.3.1 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

Preise in Euro* Sachsenhausen	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.235.000
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	9,00	20,00	15,00
Jahresmietfaktor	21**	35**	27**

\* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2023.

\*\* Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.

#### 4.3.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

#### 3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2022	4	5.370	4	7.040	22	6.030	0	-	128	8.710	35	8.670
2023	12	4.260	4	5.030	15	4.940	0	-	112	7.270	10	7.600
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2022	13	9.920	7	7.550	38	7.500	10	6.890	31	11.910	2	..
2023	13	7.200	2	..	29	6.960	8	7.140	28	10.990	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2022	87	7.130	12	7.090	94	6.030	0	-	24	7.800	13	12.950
2023	61	6.970	11	6.680	75	5.350	10	5.700	21	6.650	1	..
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2022	5	7.840	1	..	10	3.510	3	3.470	9	7.070	66	9.440
2023	3	4.910	1	..	14	3.390	5	3.760	20	9.360	0	-
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2022	21	6.650	3	6.720	20	5.530	0	-	8	8.540	0	-
2023	15	6.190	0	-	16	4.690	1	..	12	6.260	0	-
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2022	21	6.960	4	6.900	94	5.280	13	5.240	67	7.790	21	9.110
2023	27	5.990	5	6.800	58	4.340	17	4.450	53	7.400	6	11.520

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

### 4.3.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Baujahr 1970 bis 1980, Wohnfläche 50 bis 150 m<sup>2</sup>, Lage: 1km um das Bewertungsobjekt

Recherchezeitpunkt: 08/2024

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	Beschreibung
1	Tuchholskystraße 79	6.OG	57 m <sup>2</sup>	1973	230.000 €	4.035 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, Badezimmer modernisiert, im Wohnhochhaus
2	Bewertungsobjekt Sonnenring	8.OG	110 m <sup>2</sup>	1975	595.000 €	5.409 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung mit Loggien, modernisiert, Skylineblick, TFG-Stellplatz 20.000 €
3	Sachsenhausen Süd	1.OG	116 m <sup>2</sup>	1974	679.000 €	5.853 €/m <sup>2</sup>	4-Zimmer-Wohnung, Balkon, modernisiert, inklusive Stellplatz
4	Sachsenhausen Süd	8.OG	102 m <sup>2</sup>	1972	450.000 €	4.412 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung, Loggia, modernisiert, Skylineblick
5	Bewertungsobjekt Sonnenring	k. A.	141 m <sup>2</sup>	1975	740.000 €	5.248 €/m <sup>2</sup>	6-Zimmer-Wohnung mit Loggien, modernisiert, TFG-Stellplatz 30.000 €
6	Geleitstraße 7	2.OG	52 m <sup>2</sup>	1975	320.000 €	6.154 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer-Wohnung, Balkon, modernisiert
7	Sachsenhausen Süd	10.OG	97 m <sup>2</sup>	1971	498.000 €	5.134 €/m <sup>2</sup>	4-Zimmer-Wohnung, Balkon, modernisiert, Skylineblick inkl. Stellplatz im Wohnhochhaus
8	Bewertungsobjekt Sonnenring	5.OG	104 m <sup>2</sup>	1975	465.000 €	4.471 €/m <sup>2</sup>	3-Zimmer-Wohnung mit Loggien, gepflegt, Skylineblick, inklusive TFG-Stellplatz
9	Bewertungsobjekt Sonnenring	8.OG	51 m <sup>2</sup>	1975	328.000 €	6.431 €/m <sup>2</sup>	1,5-Zimmer-Wohnung mit Loggien, modernisiert, Blick nach Süden
10	Sachsenhausen Süd	14.OG	63 m <sup>2</sup>	1972	245.000 €	3.888 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer-Wohnung, Loggia, gegenüber zum Bewertungsobjekt
11	Bewertungsobjekt Sonnenring	2.OG	56 m <sup>2</sup>	1975	295.000 €	5.268 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, renoviert
<b>Mittelwert</b>			86 m <sup>2</sup>	1974	440.455 €	5.105 €/m <sup>2</sup>	
<b>Bewertungsobjekt</b>			96,50	1977			

#### 4.4 TEILEIGENTUM TIEFGARAGENSTELLPLATZ

Zusätzlicher Bewertungsgegenstand ist im vorliegenden Gutachten das Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 919 auf Ebene P2. Im Gegensatz zu einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz ist ein Sondereigentum separat veräußerbar.

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

#### 3.7.6 Teileigentum

##### 3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Lage und zum anderen von der örtlichen Situation des ruhenden Verkehrs ab. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

Tiefgaragenplätze	2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	628	34.600	329	31.200	248	25.300
Innenstadt (Bezirke 1-33)	414	42.800	177	39.300	131	33.100
Restliches Stadtgebiet	237	26.200	168	26.500	132	22.700

Garagen	2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	47	19.700	50	27.200	26	21.800
Innenstadt (Bezirke 1-33)	14	29.300	15	33.100	5	28.400
Restliches Stadtgebiet	29	13.700	33	21.200	21	20.300

Die Preise für Tiefgaragenplätze und Garagen entwickelten sich 2023 in der Innenstadt nahezu parallel: waren bei Tiefgaragenplätzen Preisrückgänge von rund 16 % (Tiefgaragen) bzw. rund 14 % (Garagen) zu verzeichnen, gingen die mittleren Preise im sonstigen Stadtgebiet um rund 6 % (Tiefgaragen) bzw. um rund 4 % (Garagen) zurück.

#### 4.4.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachter- ausschusses

Selektionskriterien:

Typ: Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz  
 Lage: Bewertungsobjekt, Wohnanlage Sonnenring  
 Kaufdatum: 2022 bis 2024

Lfd. Nr.	Lage	Typ	Baujahr	Kaufjahr	Wohnlage	Mietstatus	Kaufpreis/ Stellplatz
1	Bewertungsobjekt	TG-Stellplatz	1977	2022	gehoben	unvermietet	25.000 €
2	Bewertungsobjekt	TG-Stellplatz	1977	2022	gehoben	unvermietet	20.000 €
3	Bewertungsobjekt	TG-Stellplatz	1977	2022	gehoben	unvermietet	20.000 €
4	Bewertungsobjekt	TG-Stellplatz	1977	2022	gehoben	unvermietet	8.000 €
5	Bewertungsobjekt	TG-Stellplatz	1977	2023	gehoben	unvermietet	20.000 €
6	Bewertungsobjekt	TG-Stellplatz	1977	2023	gehoben	unvermietet	15.000 €
7	Bewertungsobjekt	TG-Stellplatz	1977	2024	gehoben	unvermietet	16.000 €
<b>Mittelwert</b>			<b>1977</b>	<b>2023</b>			<b>17.714 €</b>
						<b>Median</b>	<b>20.000 €</b>
<b>Mittelwert bereinigt um lfd. Nr. 4, kleiner &lt; 10.000 €</b>							<b>19.333 €</b>
						<b>Median</b>	<b>20.000 €</b>

#### 4.4.2 Angebotsrecherche

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Baujahr 1970 bis 1980, Wohnfläche 50 bis 150 m², Lage: 1km um das Bewertungsobjekt

Recherchezeitpunkt: 08/2024

Siehe Ziffer 4.3.3 im Gutachten. Nur 2 Angebote mit 20.000 € und 30.000 €.

### **4.4.3 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)**

#### SWOT

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

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

#### Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion
- Barrierefreier Zugang
- Hallenbad im Gemeinschaftseigentum

#### Schwächen

- Wohnanlage aus den 1970er Jahren mit überdurchschnittlichen Sanierungsbedarf
- Kein Fernblick
- Umfangreicher Renovierungsbedarf
- Hallenbad im Gemeinschaftseigentum mit erhöhten Nebenkosten

#### Chancen

- Sowohl für Eigennutzer und eventuell auch für Kapitalanleger attraktiv

#### Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten und gestiegenen Baukosten
- Zukünftige Sonderumlagen sind nicht auszuschließen und eher wahrscheinlich

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

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

- Sicherheitsabschlag überdurchschnittlicher Renovierungsbedarf im Vergleichswertverfahren      0 € bis 38.600 €, Mittelwert 19.000 €

### Vergleichswert auf Grundlage von Kaufpreisfällen ohne b.o.G.

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche      rd. 390.000 €  
rd. 4.041 €/m<sup>2</sup>-WoFl

### Vergleichswert auf Grundlage von Kaufpreisfällen inkl. b. o. G. mit maximalem Sicherheitsabschlag

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche      rd. 351.000 €  
rd. 3.637 €/m<sup>2</sup>-WoFl

### Vergleichswert auf Grundlage von Kaufpreisfällen inkl. b. o. G. mit mittlerem Sicherheitsabschlag

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche      rd. 371.000 €  
rd. 3.845 €/m<sup>2</sup>-WoFl

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 351.000 € bis 390.000 €** bewertet und im Mittelwert mit rund 371.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Mailänder Straße 21 in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen Süd, der

### **Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 266 im 2. Obergeschoss**

- eingetragen im Grundbuch Blatt 6945 -

im Juli 2024 mit      - **371.000 €** -      in Worten: dreihunderteinundsiebzigtausend Euro.

Vergleichswert auf Grundlage von Kaufpreisfällen aus der Tiefgarage der Wohnanlage Mailänder Straße 3 bis 23, siehe Ziffer 4.4.1 im Gutachten:      15.000 €/Stellplatz bis 25.000 €/Stellplatz.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz 919 ist funktional zu nutzen und der Marktwert wird über den Mittelwert ausgewiesen.

### **Marktwert des Sondereigentums am Tiefgaragenstellplatz Nr. 919 auf Ebene P2**

- eingetragen im Grundbuch Blatt 7598 -

im Juli 2024 mit      - **20.000 €** -      in Worten: zwanzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 66 Seiten inklusive VI-Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 22.08.2024

.....  
Erich Finder

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	39
Anlage II	Lageplan .....	40
Anlage III	Fotodokumentation .....	41
Anlage IV	Planunterlagen.....	51
Anlage V	Energieausweis.....	54
Anlage VI	Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters .....	59

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht. Innerhalb vom Gutachten und in der Fotodokumentation in der Anlage III sind weitere Dokumente aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

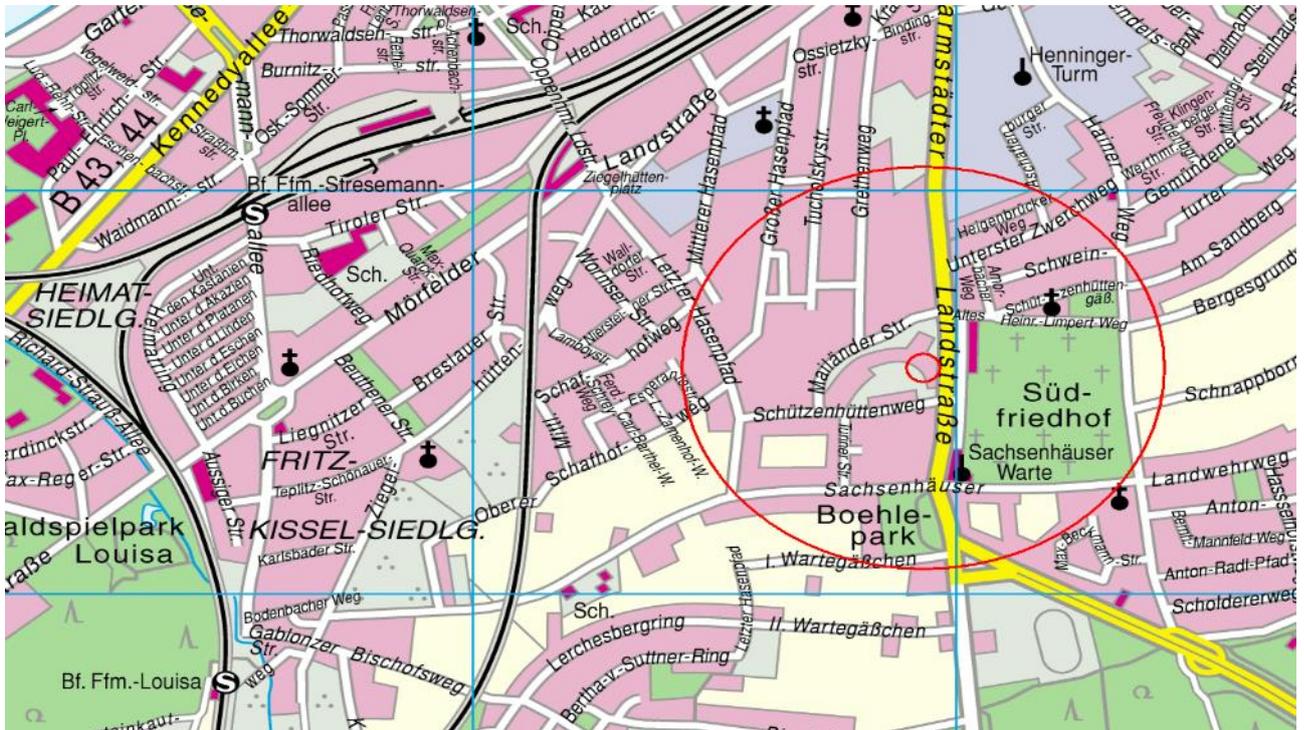
**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

# Anlage I      STADTPLANAUSZUG

## Makrolage



## Mikrolage



## Anlage II LAGEPLAN

[ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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



## Anlage III    FOTODOKUMENTATION

- 1) Zugang von der Darmstädter Landstraße auf der Höhe vom Hotel Leonardo.



- 2) Wie vor, Blick zur Tiefgarageneinfahrt.



- 3) Hauseingang zu Haus Nr. 21.



- 4) Wie vor, die zu bewertende Wohnung Nr. 266 im 2. Obergeschoss ist markiert.



- 5) Blick in die Tiefgarage auf Ebene P2.



- 6) Pkw-Stellplatz 919 auf Ebene P2 ungefähr zwischen Haus Nr. 21 und Nr. 23.  
Der Fahrstuhl fährt auch bis zur Ebene P2.  
Stellplatz Nr. 919 links vom VW-Bus mit Autorädern parkiert.



7) Waschmaschinenraum im Kellergeschoss.



8) Blick zum Kellerabstellraum, gekennzeichnet mit 266.



9) Schwimmbad für die Wohnungseigentümergeinschaft zum Garten gelegen.



- 10) Diele zur WE 266 im 2. OG. Holzparkettboden ist deutlich abgenutzt in der gesamten WE.



- 11) Wohnzimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

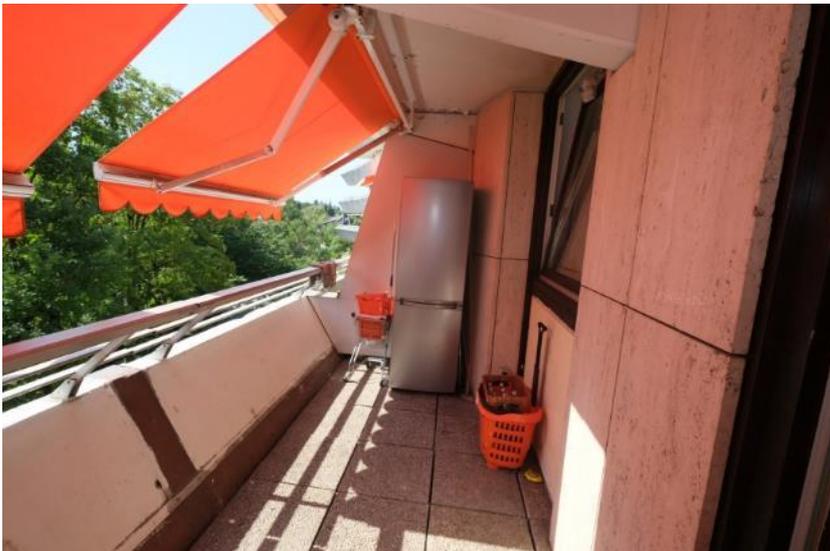
- 12) Zimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

13) Badezimmer innen liegend.



14) Loggia zur Gartenseite.



15) Farbe blätter ab and der Unterseite der darüberliegenden Loggia.



- 16) Elektrounterverteilung alt, ohne FI-Schalter.



- 17) Separates WC innen liegend.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 18) Loggia zum Hauseingang.



19) Auch hier blättert in Teilbereichen die Farbe ab.



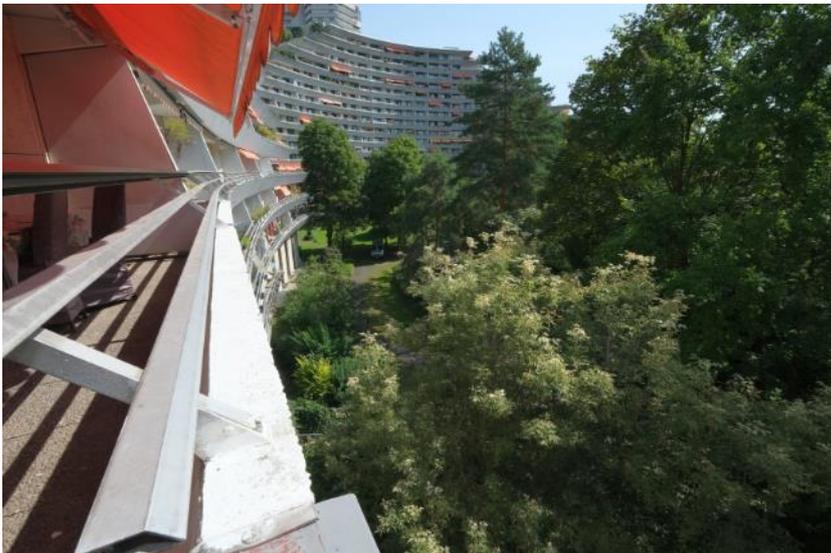
20) Alte Holzfenster und Holzfenstertüren, teilweise sind die Scharniere beschädigt, neuer Außenanstrich wird notwendig.



21) Blick von der Loggia die zum Hauseingang gelegen ist.



22) Blick von der Loggia die zur Gartenseite liegt.



23) Hauseingang gepflegt.



24) Modernisierte Klingelanlage.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

25) Innen liegende Briefkastenanlage.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]