

GUTACHTEN 23-10-25 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 4 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft Walter-Leiske-Straße 52 in 60320 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch.



Westliche Straßenfassade zur Walter-Leiske-Straße. Die Wohnung Nr. 4 liegt im Erdgeschoss und ist markiert.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 8/23**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder

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.

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 vom 13.07.2023	11
2.7 Teilungserklärung	12
2.8 Baulasten	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	14
2.10 Bodenbeschaffenheit	14
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	14
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.13 Energieausweis	17
2.14 Brandschutz	17
2.15 Liegenschaftskennwerte	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	18
3.3 Umstände des Einzelfalls	18
3.4 Ertragswertverfahren	18
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	18
4 WERTERMITTLUNG	19
4.1 Bodenwert	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	22
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
4.4 Ertragswertverfahren	24
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	28
5 MARKTWERTABLEITUNG	34

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	36
Anlage II	Lageplan	37
Anlage III	Fotodokumentation	38
Anlage IV	Planunterlagen.....	44
Anlage V	Energieausweis.....	47
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2023.....	52
Anlage VII	Wohnflächenberechnung	54
Anlage VIII	Baulastenblatt	55

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Walter-Leiske-Straße 52 in 60320 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch.
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung	<u>Sondereigentum Nr. 4</u> Eigentumswohnung im Erdgeschoss, bestehend aus zwei Zimmern, einem offenem Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer Terrasse, Diele, WC, Bad, Küche und einer Abstellkammer zzgl. eines Kellerraums und alleinigem Nutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 4. - Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt - Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus der Liegenschaft Walter-Leiske-Straße 52 - 54 mit 29 Wohneinheiten, 25 Tiefgaragenstellplätzen und 4 Pkw-Stellplätzen im Freien gemäß Teilungserklärung.
Auftraggeberin	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 2: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Die Adresse des Schuldners entspricht der des Bewertungsobjekts. Auf die Mitteilung zum Ortstermin erfolgte keine Reaktion. Der derzeitige Aufenthaltsort des Eigentümers ist nicht bekannt.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	1.326,90 €/Quartal gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 06.10.2023, siehe auch Wirtschaftsplan 2023 in der Anlage VI im Gutachten.
Instandhaltungsrücklage	149.903,37 €. –Stand zum 31.12.2022 gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 06.10.2023.
Ortstermin	12. Oktober 2023 in Anwesenheit von: Verwaltungsbeirat: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder - Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung wurde nicht erwirkt -
Wertermittlungsstichtag	12. Oktober 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins.

Qualitätsstichtag	12. Oktober 2023 Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 274/27: 1.701 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) der Wohnung gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 4: 415 / 10.000
Baujahr gemäß Energieausweis	Ca. 1990
Wohnfläche gemäß Planunterlagen.	Ca. 78,7 m ² . Die Terrasse ist anteilig zu 50% berücksichtigt.
PKW-Stellplätze	Die WEG verfügt über vier PKW-Stellplätze im Freien und eine Tiefgarage mit insgesamt 25 Stellplätze. Dem zu bewertenden Sondereigentum Nr. 4 ist kein eigener Stellplatz zugewiesen.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Die Fassaden sind mit einem WDVS ausgestattet und weisen malermäßigen Renovierungsbedarf auf. Die Holzfenster mit Isolierverglasung sind dem Baualter entsprechend und verfügen über Kunststoffrollläden. Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Zustand. <u>Sondereigentum</u> Siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.12 des Gutachtens. Auszug aus der E-Mail der Hausverwaltung vom 06.10.2023: „Geplante Sanierungsmaßnahmen: Eventuell wird binnen der nächsten zwei Jahre ein Hausanstrich/Neuanstrich vorgenommen. Die Kosten dieser Maßnahme werden jedoch voraussichtlich aus der Instandhaltungsrücklage genommen.“ - Ein Zutritt zum Sondereigentum wurde nicht erwirkt -
Energetischer Bautenzustand	Fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Der Wärmeerzeuger ist eine Gaszentralheizung neueren Datums mit zwei Warmwasserspeichern, Fabrikat Viessmann. Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage V des Gutachtens.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentums/Wohnung: rund 8.000 €
MARKTWERT	- Grundbuch Blatt 6744 - 350.000 bis 400.000 €, ausgewiesen mit 390.000 €

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 JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

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

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 07.09.2023, Beschluss vom 10.07.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlung 2021 & 2022, Wirtschaftsplan 2023, Höhe der Instandhaltungsrücklage.
- Grundbuchamt: Teilungserklärung nebst Änderung, Planunterlagen.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Ruhige, mittlere Wohnlage im Stadtteil Dornbusch, nördlich des Stadtzentrums Frankfurt am Main und direkt angrenzend an den Sinaipark.		
Verkehrslage/Entfernungen	Stadtbahnhaltestelle Fritz-Tarnow-Straße:	ca.	1 km
	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca.	5 km
	A661 Anschluss Frankfurt-Eckenheim:	ca.	2,5 km
	Flughafen Frankfurt am Main, schnellste Route:	ca.	20 km
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.		
Pkw-Stellplatz	Im unmittelbaren öffentlichen Straßenraum sind keine bis kaum freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Das zu bewertende Sondereigentum verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.		
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.		
Himmelsrichtung	Die Wohnung ist zur Ost- und Westseite ausgerichtet und belichtet. Hauseingang zur Ostseite.		

Benachbarte, störende Betriebe

Benachbarte, störende Betriebe wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.

Lärmimmissionen

Lärmimmissionen, welche über das durchschnittliche Maß einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 767.609 (31.12.2022)

Stadtteil Dornbusch: 18.684 (31.12.2022)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (Hessen + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %; Landkreis Offenbach + 4,9 %; %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Darmstadt + 9,3 %; Wiesbaden 5,4 %).

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

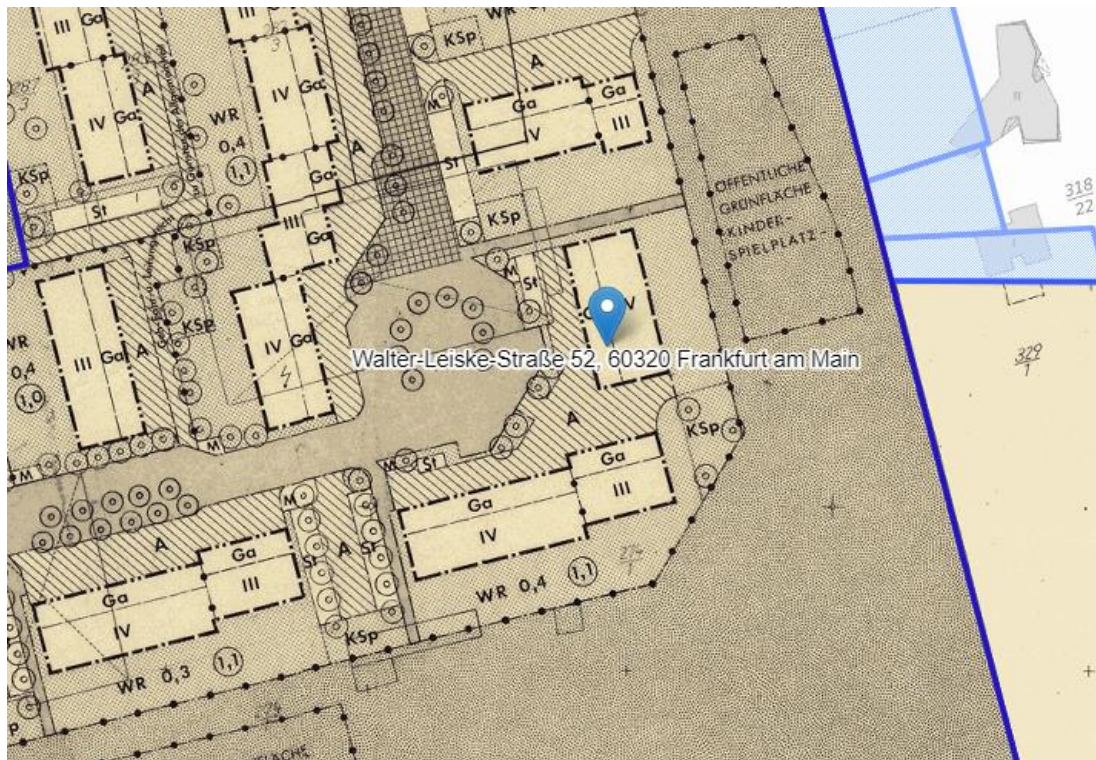
Tab.2 Entwicklung der Bevölkerung in den Stadtteilen bis 2040

Stadtteil	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Dornbusch	18 209	18 448	18 828	19 273	19 740	20 414

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEgebenHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Zulässige Nutzung: Wie vor, maximal 4 Geschosse



Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein Bebauungsplan (B338) aus dem Jahr 1984 vor.

Quelle: planAS Frankfurt

2.4.1 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt. Vermutlich Eigennutzung - gemäß postalischer Adresse des Eigentümers.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG VOM 13.07.2023

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs sind mehrere beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragen. Die Bewilligungen der Eintragungen liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Es handelt sich bei den Dienstbarkeiten um klassische Eintragungen, welche bei Wohnanlagen heutzutage mehr Regel als Ausnahme sind.

Im Rahmen der Wertermittlung werden die Eintragungen für die zu bewertende Eigentumswohnung als nicht signifikant wertrelevant bewertet.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 7.04.1989, Nr. 16/89HS

[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 bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragenen Flurstück eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Siehe Anlage VIII im Gutachten.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

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

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

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

- Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung wurde nicht erwirkt -

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Gemäß der Teilungserklärung setzt sich die Wohnungseigentümergeinschaft aus der Liegenschaft Walter-Leiske-Straße 52 - 54 mit 29 Wohneinheiten, 25 Tiefgaragenstellplätzen und 4 Pkw-Stellplätzen im Freien zusammen.

Außenanlagen

Gepflegte Außenanlagen. Zuwegung über Betonverbundsteinpflaster. Mülltonnenabstellplatz rückwärtig Richtung Sinaipark vorhanden.

Fassade

Die Fassaden sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Ein malermäßiger Renovierungsbedarf besteht. Die Fenster sind dem Baualter entsprechende Holzfenster mit Isolierverglasung und Kunststoffrollläden.

Dach

Ziegeldeckung, soweit einsehbar ohne Befund.

Hauseingangsbereich

Briefkastenanlage von außen zugänglich. Hauseingangstür als Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung ausgeführt.

Treppenhaus

Zweiläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinplatten Jura belegt und einfachem Stahlhandlauf. Wände mit Strukturputz in gepflegtem Zustand.

Keller

Kellerabstellraum Nr.4 mit Sperrgut versehen. Größe ca. 4-5m².

Die Heizungsanlage stellt sich als Gaszentralheizung der Marke Viessmann neueren Datums dar. Zwei große Warmwasserspeicher neueren Datums sind vorhanden.

Im Keller der Hausnummer 54 befindet sich ein Fahrradabstellraum und Trockenraum – beides wird gemeinschaftlich genutzt.

Der Keller weist keine überdurchschnittliche Bauteilfeuchte auf. Nach Auskunft der Hausverwaltung gab es einen temporären Feuchtigkeitseintritt vom Sinaipark, der jedoch bereits seitens der Stadt behoben wurde.

Tiefgarage

Manuelle Belüftung der Tiefgarage. Zugang vom Treppenhaus erfolgt nicht barrierefrei. Die Bodenplatten der Tiefgarage weisen massive Risssschäden auf, die bereits aufgegraben wurden. Nach Auskunft der Hausverwaltung wurde im Sturzbereich ein neuer Anstrich vorgenommen; Grund dafür war ein Austritt von Salpetersäure, der Schäden am Lack der darunter befindlichen PKW verursachte.

Der Ursprung des Austritts liegt vermutlich an einer mangelhaften Abdichtung mit darüber liegenden Außenanlagen.

An der Tiefgaragenzufahrt sind Setzungen vorhanden, die nach Auskunft der Hausverwaltung behoben werden sollen.

Die Hausverwaltung wies zur Ortsbesichtigung darauf hin, dass der Tiefgaragenstellplatz Nr. 44 ebenfalls Eigentum des Schuldners sei, jedoch ist dieser nicht Bewertungsgegenstand dieses Wertgutachtens. Die Tiefgaragenstellplätze seien im Teileigentum.

SONDEREIGENTUM WOHNUNG NR. 4

Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

Gemäß Planunterlagen stellt sich die Wohneinheit als 2-Zimmerwohnung mit einem offenem Wohn- und Essbereich mit Zugang zu einer Terrasse, Diele, WC, Bad, Küche und einer Abstellkammer zzgl. eines Kellerraums und Alleinnutzungsrecht an der Gartenfläche Nr. 4 dar.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

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

2.14 BRANDSCHUTZ

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

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen gemäß Grundbuch

Flurstück 274/27:

1.701 m²

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit ca. 1,4 ermittelt*.

*Erdgeschoss + I bis III. Obergeschoss + Dachgeschoss zu 75% nach Vorgabe Gutachterausschuss. Der Spitzboden ist nicht berücksichtigt.

2.15.3 Wohnfläche

Ein örtliches Aufmaß der Wohnung war nicht möglich – ein Zutritt wurde nicht erwirkt.

Die Wohnfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung weist nach der von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung ca. 78,7 m² auf, siehe Anlage VII.

Gemäß Berechnung mittels Maßketten der vorhandenen Planunterlagen konnte die Wohnfläche mit ca. 79,4 m² ermittelt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche gemäß Wohnflächenberechnung mit **ca. 78,7 m²** 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. 4 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss zzgl. Kellerabstellraum und Gartenfläche.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

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

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten und Kauffällen mit folgenden Eingangsgrößen:

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

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

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

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

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

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

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

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

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

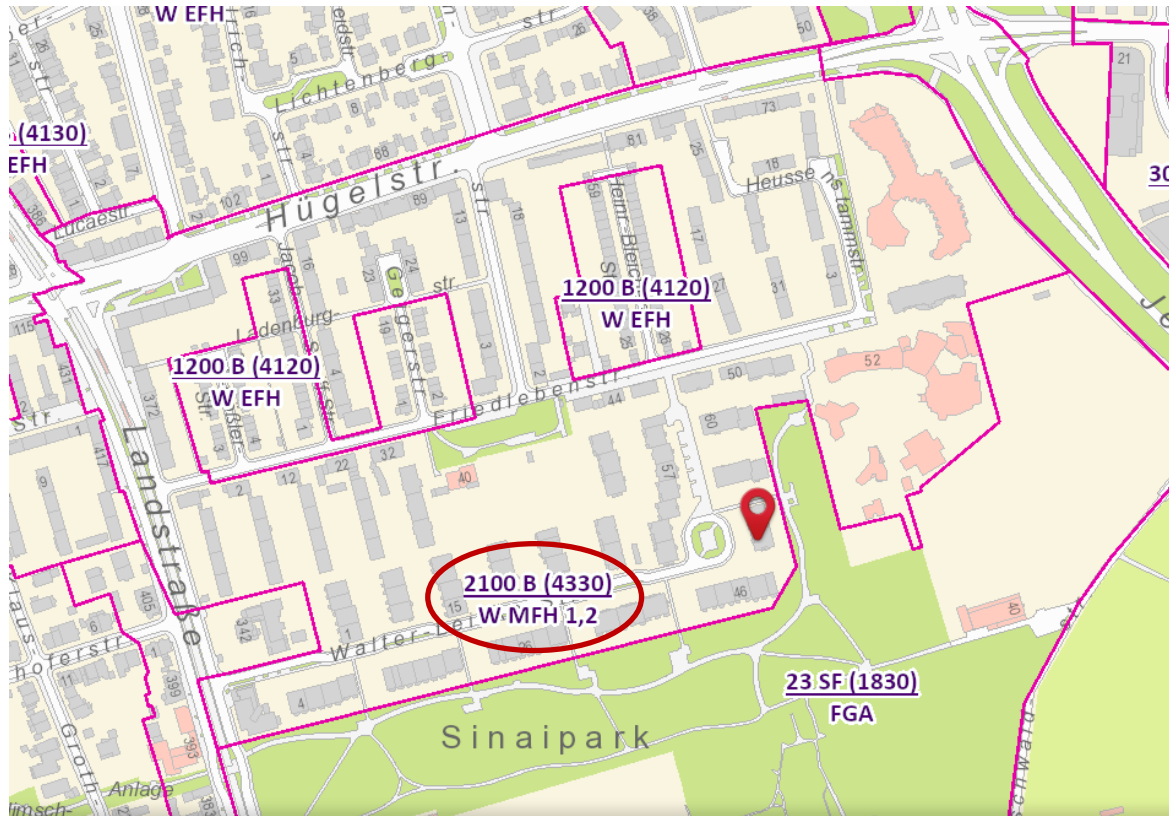
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

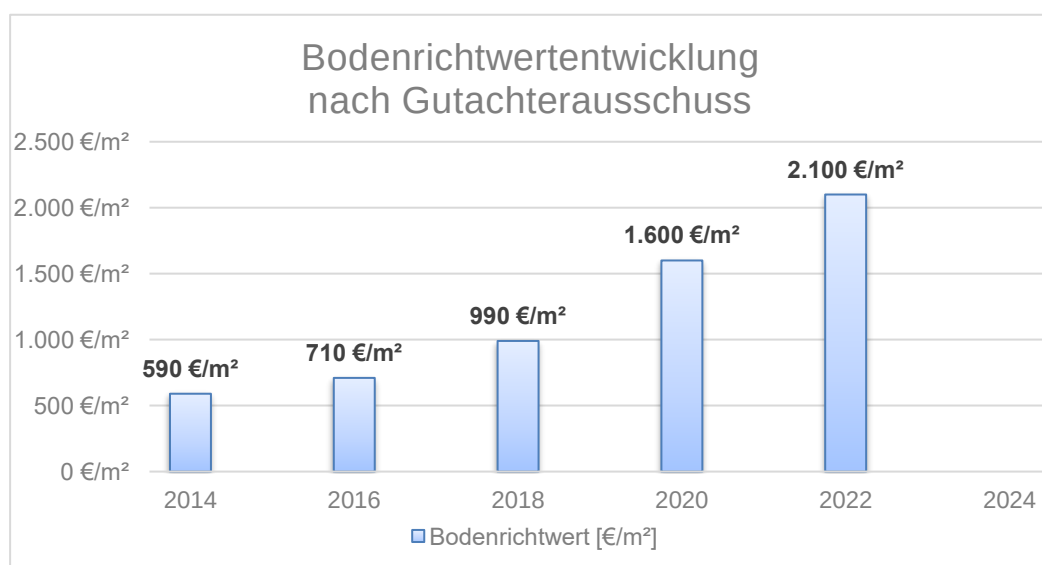
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 2.100 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage bei einer mittleren WGFZ* von 1,2, erschließungsbeitragsfrei.

*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



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



4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone

Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2014 bis 2022:

rund + 17,2% p.a.

Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2020 bis 2022:

rund + 14,6% p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 1,2 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 1,4 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

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

Umrechnungskoeffizient nach				WGfZ	BRW	1,2	=	1,111	
Immobilienmarktbericht 2023 für:				WGfZ	MFH	1,4	=	1,223	
<u>Angepasster Bodenwert</u>									
Bodenrichtwert bei WGfZ	2,2	x	Umrechnungskoeff.		x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert	
2.100 €/m ²		x	1,223	/	1,111	x	1	=	ca. 2.312 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>									
Grundstücksgröße		x	Bodenwert				=	Bodenwert des Grundstücks	
1.701 m ²		x	2.312 €/m ²				=	ca. 3.932.204 €	
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>									
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.					Bodenwertanteil	
415,00 / 10.000		x	3.932.204 €				=	rund 163.000 €	

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

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.2.1 Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich

Eine Innenbegehung wurde nicht erwirkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 200 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 100 €/m²-WoFl. bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche ca.	Kostenansatz			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	0 €/m ²	-	200 €/m ²	100 €/m ²
78,7 m ²	0 €	-	15.740 €	8.000 €

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes im Innenbereich. Je nach Umfang eventuell notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen. Vorgenannter Kostenansatz beinhaltet ferner keinen Kostenansatz für eventuell notwendigen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Baujahr nach Energieausweis:

ca. 1990

Bewertungsstichtag:

Oktober 2023

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:

ca. 33 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters zum Wertermittlungsstichtag und des Bautenzustandes von außen wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit **37 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

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

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

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

4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

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

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

4.4.1.1 Wohnfläche

Siehe Ziffer 2.15.3 der Liegenschaftskennwerte im vorliegenden Gutachten, ca. 78,7 m².

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Vermutlich Eigennutzung. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2022/23

Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim			
Eigentumswohnungen (m²)	3.000	7.150	5.000
Reihenhäuser Doppelhaushälften	300.000	950.000	575.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	800.000
Wohnungsmieten (m²)	8,50	18,00	13,00
Jahresmietfaktor	21	28	24

** Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022.

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

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

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

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

Basismiete nach Mietspiegel 2022: 9,14 €/m² (Baualtersklasse 1987-1994)

mittlere Wohnlage: 0,00 €/m²

Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM 1,00 €/m²

Σ **10,14 €/m²-WoFl.**

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss weicht von der marktüblich erzielbaren bei einer Neuvermietung ab, siehe u. a. Vermietungsangebote.

4.4.2 Mietangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Lage: 1km um das Bewertungsobjekt, Immobilientyp:

Wohnfläche: bis 120 m², Baualtersklasse 1980 bis 2010.

Recherchezeitpunkt 10/23:

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Dornbusch	k.A.	74 m ²	1989	1.110 €	15 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, 2023 teilsaniert
2	Eckenheim	k.A.	69 m ²	2005	790 €	11 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, Tageslichtbad, Balkon, Modernisierungsstau
3	Dornbusch	1.OG	88 m ²	k.A.	1.230 €	14 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, Tageslichtbad, Balkon
4	Eckenheim	DG	60 m ²	k.A.	900 €	15 €/m ²	2-Zimmer-Wohnung, im 4. OG/DG, kein Aufzug,
Mittelwert			73 m ²	1997	1.008 €	14 €/m ²	

4.4.3 Liegenschaftszinssatz

Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

3.8.3.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	30	-0,6	-4,3	2,9	-0,8	1,8	25 Jahre
1950 - 1977	209	0,5	-1,8	2,8	0,4	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	12	-0,3	-1,2	0,7	-0,2	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	161	0,4	-0,4	1,4	0,4	0,5	
Neubau	202	0,4	-0,4	1,1	0,4	0,3	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	14	-0,7	-3,5	6,3	-1,3	2,5	25 Jahre
1950 - 1977	96	0,3	-1,8	3,0	0,2	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	8	-0,2	-1,1	0,7	-0,2	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	85	0,3	-0,5	1,2	0,2	0,4	
Neubau	152	0,4	-0,3	0,9	0,4	0,2	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	15	0,0	-2,4	2,2	0,2	1,4	25 Jahre
1950 - 1977	111	0,6	-0,9	2,5	0,5	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	5	-0,1	-1,2	1,5	0,2	1,1	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	70	0,6	-0,3	1,5	0,6	0,5	
Neubau	33	0,5	-0,3	1,4	0,6	0,3	

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle, der Marktentwicklung mit weiterhin steigenden Zinsen und des Gebäudetypus wird der Liegenschaftszinssatz mit 0,25 % bis 0,75 % bewertet und über den Mittelwert mit **0,5 %** zum Ansatz gebracht.

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

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

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

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

4.4.4 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	163.000 €		
Jahresrohertrag:	9.576 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	798 €	10,14 €/m²	78,7 m²
Σ	798 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,9%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,50%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	37 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentums	-8.000 €		
Nettomiete/Monat		798 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	9.576 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,9%	-1.714 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		7.862 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,50%	-815 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.047 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	37		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	33,70		
Gebäudeertragswert		237.514 €	
Bodenwertanteil		163.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		400.514 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		5.089 €	
n-facher-Jahresrohertrag		41,8	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		1,8%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		400.514 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-8.000 €	
Ertragswert		392.514 €	
	Rundung	393.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		4.994 €	

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

Hinweis:

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

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

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

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Wohnungs- und Teileigentum

Baujahr: 1980 – 2010

Wohnfläche 50 bis 120 m²

Lagequalität: Mittel

Zeitraum: 2023, möglichst aktuell

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle übersendet. Die Kaufpreise sind vorab um Inventar und Pkw-Stellplätze bereinigt.

Lfd. Nr.	Lage ¹	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage ¹	Mietstatus	Baujahr	Kaufpreis bereinigt	Marktangepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m²-WoFl.	BRW 1/2022	Lage
1	Hansaallee	1/ 2023	104 m²		unvermietet	1985	360.000 €	360.000 €	3.462 €/m²	2.300 €/m² 1,2	mittel
2	Adalbert-Stifter-Straße	4/ 2023	92 m²		unvermietet	1986	352.000 €	352.000 €	3.826 €/m²	2.000 €/m² 1,0	mittel
3	Adalbert-Stifter-Straße	4/ 2023	95 m²		unvermietet	1986	412.000 €	412.000 €	4.337 €/m²	2.000 €/m² 1,0	mittel
4	Walter-Leiske-Straße	5/ 2023	79 m²		unvermietet	1990	402.000 €	402.000 €	5.089 €/m²	2.100 €/m² 1,2	mittel
5	Walter-Leiske-Straße	7/ 2023	84 m²		unvermietet	1984	487.000 €	487.000 €	5.798 €/m²	2.100 €/m² 1,2	mittel
6	Eichendorffstraße	7/ 2023	69 m²		unvermietet	1998	452.000 €	452.000 €	6.551 €/m²	2.000 €/m² 1,0	mittel
7	Walter-Leiske-Straße	8/ 2023	81 m²		unvermietet	1984	390.000 €	390.000 €	4.815 €/m²	2.100 €/m² 1,2	mittel
8	Walter-Leiske-Straße	9/ 2023	60 m²		unvermietet	1991	277.000 €	277.000 €	4.617 €/m²	2.100 €/m² 1,2	mittel
9	Eichendorffstraße	8/ 2023	68 m²		unvermietet	1998	432.000 €	432.000 €	6.353 €/m²	2.000 €/m² 1,0	mittel
10	Adalbert-Stifter-Straße	9/ 2023	58 m²		unvermietet	1986	352.000 €	352.000 €	6.069 €/m²	2.000 €/m² 1,0	mittel
Mittelwert		2023	79 m²			1989	391.600 €	391.600 €	4.957 €/m²		
Bewertungsobjekt			79 m²	EG		1990				2.100 €/m² 1,2	
Plausibilitätswert: Bereinigte Kaufpreisfälle Walter-Leiske-Str.											
€/m²-Mietfläche			Wohnfläche Bewertungsobjekt					b.o.G.*		Plausibilitätswert rund	
4.957 €/m²			78,7 m²					-8.000 €	=	382.000 €	

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

² Marktanpassung siehe Ziffer 4.5.1.1 im Gutachten

*b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, keine Innenbegehung: Sicherheitsabschlag unbekannter Bautenzustand.

4.5.1.1 Marktanpassung der Kauffälle

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Dornbusch

Jahr	Baujahr										Neubauten	
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten			
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2021	2	..	7	5.840	70	4.740	5	6.790	20	5.640	7	8.010
2022	1	..	8	5.830	85	4.420	4	6.090	22	5.850	4	8.270

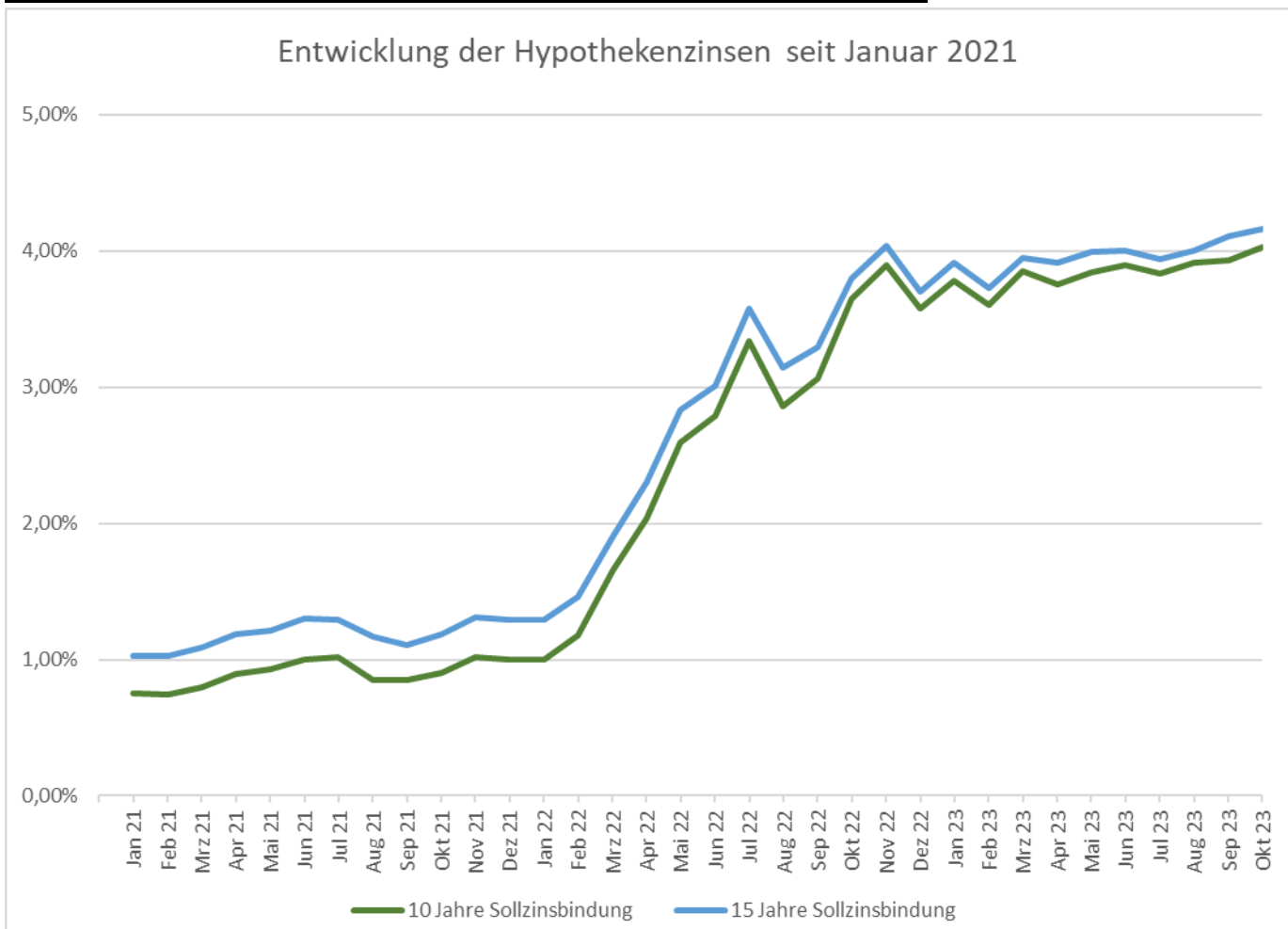
Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2023

Preisentwicklung 2021 bis 2022: minus – 10,1% p.a.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Dornbusch nach Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

	Von [€/m²-WoFl.]	bis [€/m²-WoFl.]	Schwerpunkt [€/m²-WoFl.]	
Ausgabe 2020/21:	2.500	6.400	4.700	
Ausgabe 2021/22:	3.000	7.150	5.000	≅ +6,4% p.a.
Ausgabe 2022/23:	3.000	7.150	5.000	konstant

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



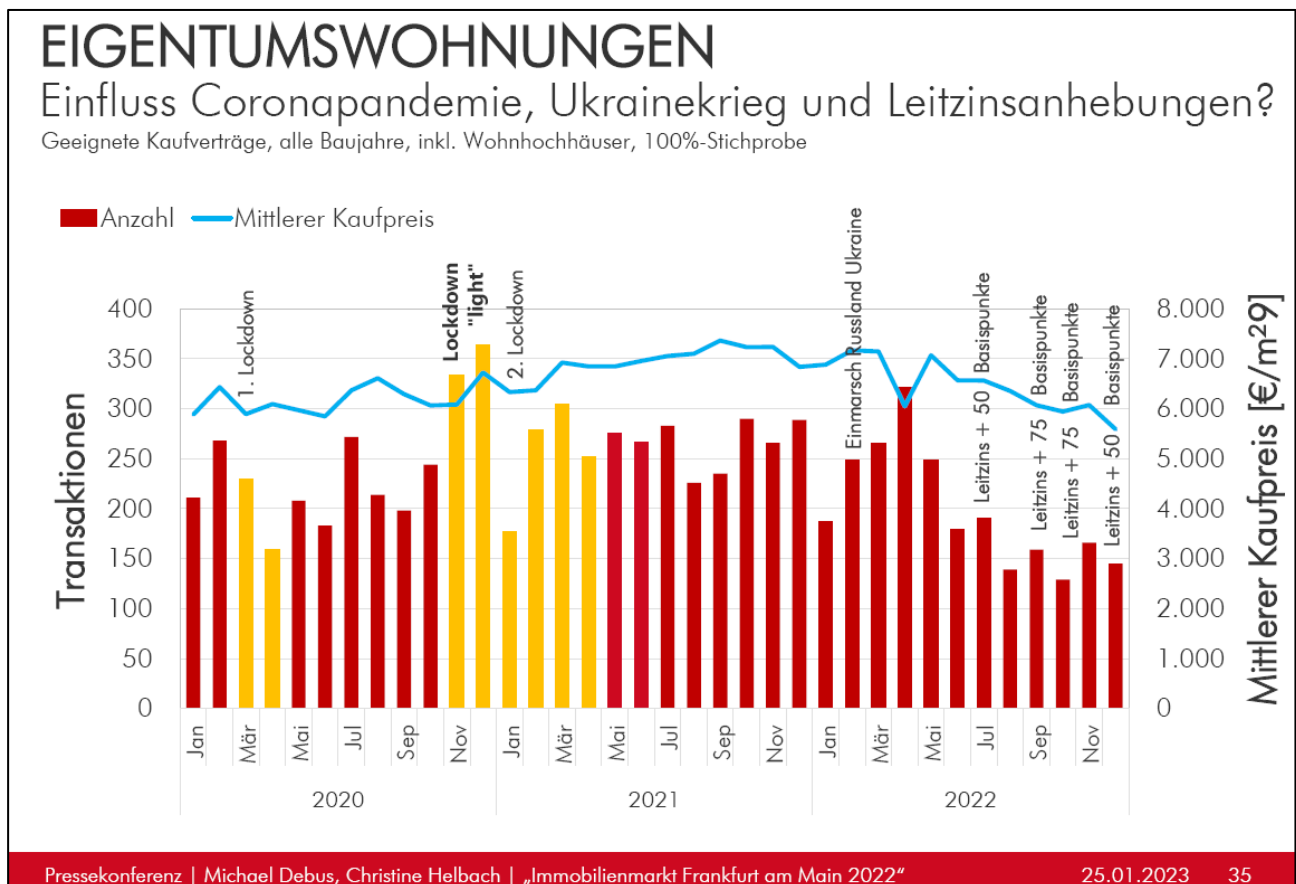
Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung

Wertung

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

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

Nachfolgende Grafik des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt zeigt die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen unter Berücksichtigung des Einflusses der Coronapandemie, des Ukrainekrieges und der Leitzinsanhebungen:



Quelle: Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt, Pressekonferenz vom 25.01.2023

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Sachverhalte wird keine zusätzliche Marktanpassung der Kauffälle zum Ansatz gebracht. Zudem liegen zeitnah zum Wertermittlungsstichtag getätigte Kauffälle vor.

4.5.2 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim

Eigentumswohnungen (m²)	3.000	7.150	5.000
Reihenhäuser Doppelhaushälften	300.000	950.000	575.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	800.000
Wohnungsmieten (m²)	8,50	18,00	13,00
Jahresmietfaktor	21	28	24

4.5.3 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Jahr	Baujahr									
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)										
2021	2	..	7	5.840	70	4.740	5	6.790	20	5.640
2022	1	..	8	5.830	85	4.420	4	6.090	22	5.850

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge
sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

3.8.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

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

4.5.4 Angebotsrecherche

Immoscout 24, Stand 25.10.2023: Umkreis 1Km, Baujahr 1980 bis 2000, ab 60 m² Wohnfläche

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m²-WoFl.	Beschreibung
	Eschersheim	EG	60 m²	1982	349.000 €	5.817 €/m²	2 Zimmer mit Terrasse und Gartenanteil
	Dornbusch	1. Og	60 m²	2000	394.500 €	6.575 €/m²	2-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon
	Ginnheim	DG	82 m²	1999	475.000 €	5.793 €/m²	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon inklusive 2 TFG Stellplätzen
	Ginnheim	Maisonette	116 m²	1995	499.000 €	4.302 €/m²	4-Zimmer-Wohnung
	Dornbusch		60 m²	1990	349.000 €	5.817 €/m²	2-Zimmer-Wohnung, vermietet für 15,83 €/m²
	Am Sinaipark	1.OG	85 m²	1984	495.000 €	5.824 €/m²	3-Zimmer-Etagenwohnung, Balkon, vermietet für 12,47 €/m², + Garage für 25.000 €
	Eckemheim	1.OG	72 m²	1992	255.000 €	3.542 €/m²	3-Zimmer-Wohnung, Balkon, vermietet für 10,22 €/m², + 14.000 € für TFG
Mittelwert			76 m²	1992	402.357 €	5.264 €/m²	
Bewertungsobjekt		EG	79 m²	1990			

Wertung

Aufgrund der Marktentwicklung mit einem derzeitigen „Käufermarkt“, liegen Angebotspreise gegenwärtig in der Regel über den zu erzielenden Kaufpreisen.

4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion.
- Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche vor der Terrasse.

Schwächen

- Kein barrierefreier Zugang.
- Kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.

Chancen

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

Risiken

- Unbekannter Bautenzustand des Sondereigentums.
- Unbekannter Aufenthaltsort des Eigentümers zum Zeitpunkt der vorliegenden Gutachtenerstellung.
- Strukturänderung der Wohnungseigentümergeinschaft.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich ./ 8.000€

Ertragswert inkl. b.o.G..

- entspricht €/m²-Wohnfläche rund 393.000 €
rd. 4.994 €/m²-WoFl.

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisen inkl. b.o.G.

- entspricht €/m²-Wohnfläche rund 382.000 €
4.854 €/m²-WoFl.

Im vorliegenden Bewertungsfall, ohne Innenbegehung in der zu bewertenden Wohnung, kann der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 350.000 € bis 400.000 €** bewertet. Unter Berücksichtigung eines Sondernutzungsrechtes an der Gartenfläche zur Westseite angrenzend zur Terrasse wird der Marktwert im oberen Drittel mit rund 390.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Walter-Leiske-Str. 52 in 60320 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4 im Erdgeschoss

- eingetragen im Grundbuch Blatt 6744 -

im Oktober 2023 mit **- 390.000 € -** in Worten: dreihundertneunzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 56 Seiten inklusive VIII Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 26.10.2023

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

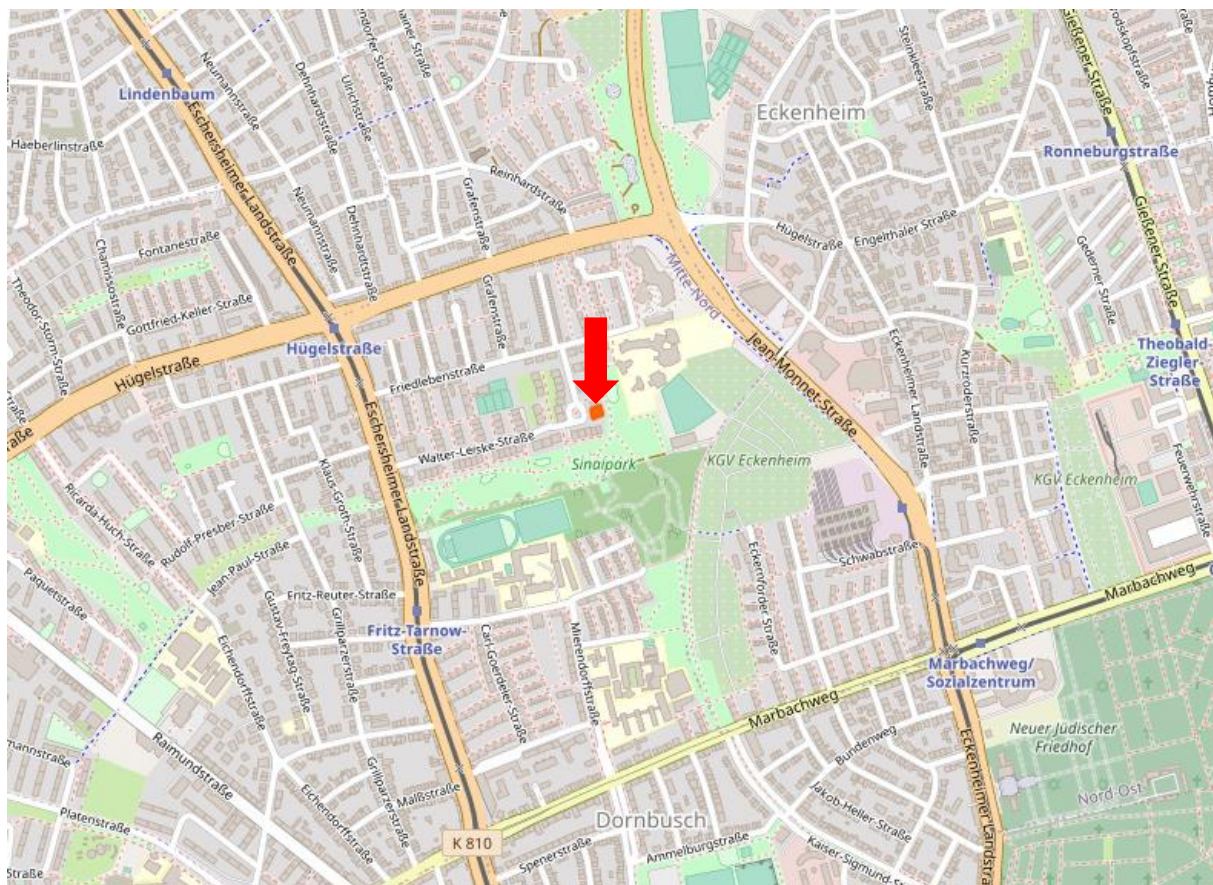
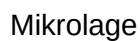
Anlage I	Stadtplanauszug	36
Anlage II	Lageplan	37
Anlage III	Fotodokumentation	38
Anlage IV	Planunterlagen.....	44
Anlage V	Energieausweis.....	47
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2023.....	52
Anlage VII	Wohnflächenberechnung	54
Anlage VIII	Baulastenblatt	55

Hinweis:

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

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

Makrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Haus Nr. 52 im Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung
Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck. Westfassade, die Wohnung Nr. 4 liegt im Erdgeschoss. Vor der Terrasse zur Westseite besteht ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche.



- 2) Ostfassade Ecke Südfassade. Der Hauszugang befindet sich auf der Ostseite.



- 3) Zuwegung zum Hauseingangsbereich und angrenzende Grünfläche.



- 4) Spielplatzfläche des angrenzenden Sinaiparks.



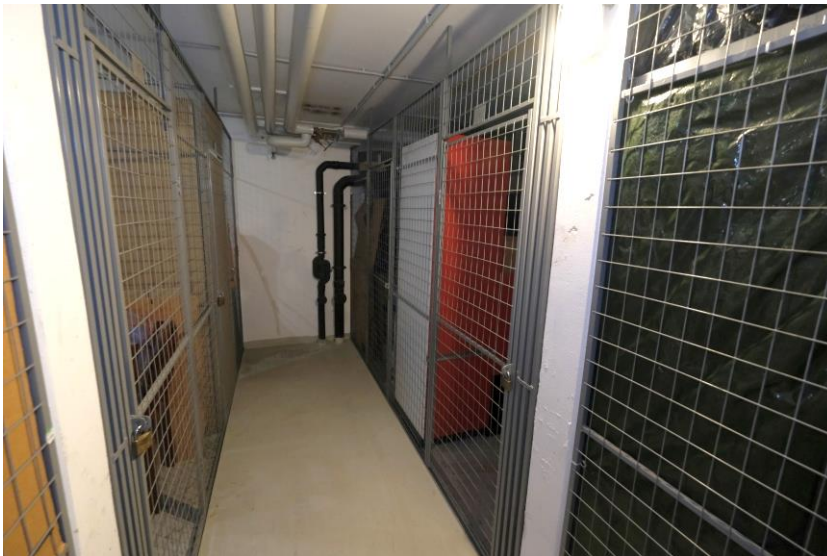
- 5) Hauszugangsbereich mit Briefkastenanlage.



6) Treppenhaus



7) Kellerabstellräume.



8) Gaszentralheizung der Marke Viessmann neueren Datums.



- 9) Zwei große Warmwasserspeicher neueren Datums.



- 10) Gemeinschaftlich genutzter Fahrradabstellraum im Keller der Walter-Leiske-Str. 54.



- 11) Gesamteindruck der Tiefgarage, mit massiven Risschäden in den Bodenplatten. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im vorliegenden Verfahren nicht Bewertungsgegenstand.



- 12) Deutliche Feuchtigkeitsausblühungen an einem durch die Außenwand verlaufenden Abwasserrohr.



- 13) Tiefgarageneinfahrt mit leichten Setzungen.



- 14) Terrasse der zu bewertenden Wohnung Nr. 4.



15) Sondernutzungsrecht an der zur Terrasse angrenzenden Gartenfläche.

