

## GUTACHTEN 25-01-14 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 125 bezeichneten Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss der Liegenschaft Offenbacher Landstraße 463 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad.



Blick zur Ostfassade. Die Lage des Bewertungsobjektes ist markiert. Die Erschließung erfolgt von der Westseite.

### 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 28/24**

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



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	5
1.2 Gewährleistung.....	6
1.3 Haftung.....	6
1.4 Salvatorische Klausel.....	6
1.5 Datenschutz.....	6
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 .....	11
2.6 Grundbuchauszug.....	11
2.7 Teilungserklärung .....	13
2.8 Baulasten.....	13
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie.....	13
2.10 Bodenbeschaffenheit .....	14
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse.....	14
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	14
2.13 Energieausweis.....	15
2.14 Brandschutz.....	15
2.15 Liegenschaftskennwerte .....	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	17
3.3 Umstände des Einzelfalls.....	17
3.4 Vergleichswertverfahren .....	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	17
4 WERTERMITTLUNG .....	18
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G) .....	18
4.2 Vergleichswertverfahren .....	19
4.3 Plausibilitätsbetrachtung .....	26
5 MARKTWERTABLEITUNG .....	29

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	31
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	32
Anlage III	Fotodokumentation .....	33
Anlage IV	Planunterlagen .....	37
Anlage V	Energieausweis .....	40
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024 .....	45
Anlage VII	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	51

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII 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

Lage	Offenbacher Landstraße 463 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad. Die zu bewertende Wohnung liegt nach Teilungserklärung im 1.Obergeschoss von Trakt II (Haus Nr. 463).  Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) setzt sich aus den Hausnummern Offenbacher Landstraße 461-469 zusammen.
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung	<u>Sondereigentum Nr. 125</u> 1-Zimmer Wohnung mit Kochnische, Badezimmer, und Flur, zzgl. Kellerabstellraum.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 4: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet an [anonymisiert].
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	241 €/Monat gemäß Wirtschaftsplan 2024 vom 20.06.2024.
Instandhaltungsrücklage	Zum 31.12.2023 beträgt die Gesamtrücklage nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung rund 311.732 €. Der aktuelle Stand wurde nicht mitgeteilt.
Ortstermin	19. Dezember 2024 in Anwesenheit von: Mieter: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr FINDER
Wertermittlungsstichtag	19. Dezember 2024 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	19. Dezember 2024 Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 119/3 4.249 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil (MEA) der Wohnung gemäß Grundbuchauszug	Wohnung Nr. 125: 5,812 / 1.000
Baujahr	Ca. 1970 gemäß Energieausweis.

Wohnfläche	32,5 m <sup>2</sup> gemäß örtlichem Aufmaß.
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Allgemein macht der Bautenzustand einen leicht überalterten Eindruck. Die Balkone des angrenzenden Wohnhauses, welches Teil der WEG ist, weisen Sanierungsbedarf auf. Am Vordach der Hausnr. 463 liegen Feuchtigkeitsschäden vor. Aktuell sind keine Sonderumlagen gem. der vorliegenden Eigentümerversammlung beschlossen.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Das Sondereigentum Nr.125 befindet sich in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Die Sanitärobjekte sind veraltet. Heizungsleitungen sind auf Putz verlegt. Im Bereich der Einbauwanne liegt eine Bauteilöffnung vor.</p>
Energetischer Bautenzustand	Analog zum Bautenzustand veraltet. Die Fenster der Wohnung sind alte doppelt-einfachverglaste Holzfenster, die nicht mehr den heutigen energetischen Ansprüchen entsprechen.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Kostenansatz für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf: Ca. ./ 15.000 €
<b>MARKTWERT des Sondereigentums Wohnung Nr. 125</b>	90.000 bis 110.000 € <b>ausgewiesen mit 102.000 €</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 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 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze 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 INFORMATIONSMITTEL ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Teilungserklärung, Wirtschaftsplan 2024, Einzelabrechnung 2023, Protokolle der Eigentümerversammlungen aus 07/2023 und 07/2024, Beschlusssammlung, Energieausweis, Planunterlagen, Name des Mieters.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Grundbuchamt Frankfurt am Main: Planunterlagen, Teilungserklärung
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Mittlere Wohnlage im Stadtteil Oberrad südöstlich der Innenstadt Frankfurts.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Bahnhof Offenbach-Kaiserlei:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1,7 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 7 km</td> </tr> <tr> <td>A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei</td> <td style="text-align: right;">ca. 2 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 18 km</td> </tr> </table>	Bahnhof Offenbach-Kaiserlei:	ca. 1,7 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 7 km	A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei	ca. 2 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 18 km
Bahnhof Offenbach-Kaiserlei:	ca. 1,7 km								
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 7 km								
A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei	ca. 2 km								
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 18 km								
Infrastruktur	<p>Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil Oberrad ausreichend vorhanden.</p> <p>Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.</p>								
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum sind nur in sehr begrenztem Umfang Pkw-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über keinen eigenen Pkw-Stellplatz.</p>								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	<p>Die Wohnung ist zur Ostseite ausgerichtet. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt ebenfalls von Osten.</p> <p>Die Hauszugangstür befindet sich im Westen des Gebäudes.</p>								
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. Temporärer Fluglärm ist je nach Betriebsrichtung des Flughafens nicht ausgeschlossen.								

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt:

770.166 (31.12.2023)

**Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040**

Bevölkerungs- gruppe	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
16 Oberrad	100,0	101,9	104,5	107,6	110,7	114,9

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.wikipedia.org>

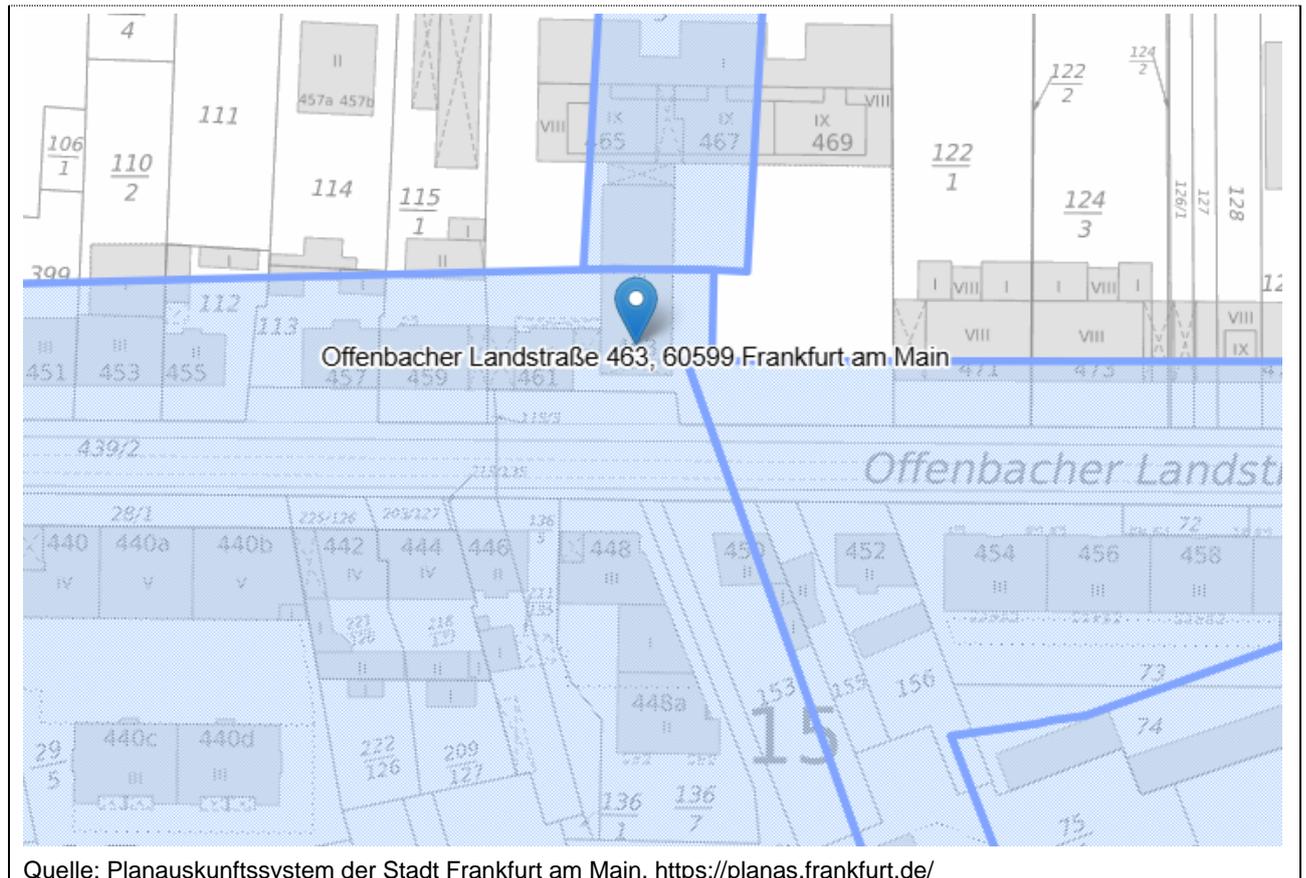
<http://www.wegweiser-kommune.de>

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Nutzung:

Wohnnutzung / Eigentumswohnung

Gemäß online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt liegt für den Bereich des Bewertungsobjekts kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Ein Fluchtlinienplan ist existent. Diese sind die Vorläufer der Bebauungspläne und ein historisches Werkzeug der Bauleitplanung. Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.



### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Offenbacher Landstraße 463, 60599 Frankfurt am Main	
Lagekoordinaten: R: 480994.4 / H: 5549842.8	
Ortsbez.: 5	
Stadtteil: Oberrad	
Flurstück: Oberrad 507, Flur 31, Flurstücknr. 119/3	
Bebauungspläne	
F381 - rechtsverbindlich	👁️
F699 BI3 - rechtsverbindlich	👁️
F928 - rechtsverbindlich	👁️
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**

Die Eigentumswohnung ist vermietet. Nach mündlicher Auskunft des Mieters am Ortstermin wohne dieser seit ca. 1975 in der Wohnung und zahle eine Netto-Kaltmiete von 370 € ( $\cong$  ca. 11,38 €/m<sup>2</sup>-WoFl.) sowie 80 €/Monat Nebenkostenvorauszahlung. Ein Mietvertrag liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## **2.6 GRUNDBUCHAUSZUG**

### **2.6.1 Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### Wertung zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Die Bewilligung für die beschränkt persönliche Dienstbarkeit liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird davon ausgegangen, dass die o. a. Eintragung keine signifikante Wertrelevanz für die Wohnung aufweist. Zugleich haben die herangezogenen Kauffälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts, welche zur Vergleichswertableitung herangezogen werden, dieselbe Eintragung im Grundbuch.

### **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 26. Oktober 1967.

Sondereigentum:

[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 vom 23.12.2024 besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstücke keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VII im Gutachten.

## **2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE**

Polygonale Grundstücksgestalt siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen fällt das Grundstück 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.

Ein Bodengutachten lag dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## 2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSSE

Auskünfte beim zuständigen Umweltamt 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:

19. Dezember 2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Offenbacher Landstraße = Südseite

## GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein

Offenbacher Landstraße 463 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) setzt sich aus den Hausnummern Offenbacher Landstraße 461-469 zusammen. Die zu bewertende Wohnung liegt nach Teilungserklärung im 1.Obergeschoss von Trakt II (Haus Nr. 463).

Fassaden / Balkone

Putzfassade ohne energetische Ertüchtigung. Die Fenster wurden in Teilbereichen ausgetauscht. Das Bewertungsobjekt weist alte Holzfenster mit doppelter Einfachverglasung auf. Die Balkone zur Südseite des angrenzenden Traktes I weisen augenscheinlich Sanierungsbedarf auf.

## SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 125 nach Aufteilungsplan

Allgemein

1-Zimmer Wohnung mit Kochnische, Badezimmer, und Flur, zzgl. Kellerraum.

Innentüren sind einfache Holzblattdüren in Holzfutter.

Bodenbeläge in den Wohnräumen Teppichboden, Laminat im Flur, Fliesen im Badezimmer und vermutl. asbesthaltige Flex Platten in der Küche.

Fenster sind alte Holzfenster mit doppelter Einfachverglasung. Heizkörper alte Stahlrippenheizkörper mit Wärmemengenzählern. Die Heizungsleitungen sind auf Putz verlegt.

#### Badezimmer

Ausstattung: Einbauwanne, bodenstehendes WC, separate Warm- und Kaltwasseruhr, Schachtlüftung.

Eine Bauteilöffnung wurde unterhalb der Badewanne vorgenommen. Nach Auskunft des Mieters wurde die Bauteilöffnung bereits 5 mal ausgeführt, einmal aufgrund der Steigleitung, aktuell wegen der Abwasserleitung.

#### Keller

Kellerräume mit Holzlattenverschlügen. Ca. 3-4m<sup>2</sup> große Räume. Gemäß Bewohner soll es hier einen Leitungsbruch gegeben haben. Im Deckenbereich sind die Abwasserrohre in Teilbereichen repariert.

Elektronunterverteilung mit 2 Sicherungen, ohne FI-Schalter ausgeführt.

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

## **2.13 ENERGIEAUSWEIS**

### Energieausweis

Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage V beigefügt.

### Energetischer Bautenzustand

Der energetische Bautenzustand entspricht dem Baujahr ca. 1970. Die Fenster sind alte Holzfenster mit doppelter Einfachverglasung.

Gemäß vorliegendem Energieausweis wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung, Baujahr 2004 beheizt.

## **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 gemäß Grundbuch

Flurstück 119/3:

4.249 m<sup>2</sup>

### 2.15.2 Wohnfläche

Die vorliegenden Planunterlagen weisen Raumstempel mit Flächenangaben auf, die in Summe inkl. einem Putzabzug von 3%, eine Wohnfläche von ca. 32,2 m<sup>2</sup> ausweisen.

Die in der Teilungserklärung enthaltene Wohnflächenaufstellung weist der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 125 eine Wohnfläche von 33,4 m<sup>2</sup> aus. Nach einem Putzabzug von 3% ergibt sich daraus eine Wohnfläche von 32,4 m<sup>2</sup>.

Nach einem überschlägigen örtlichen Aufmaß mittels Laser-Distanzmessgerät wurde eine Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) von ca. 32,5 m<sup>2</sup> ermittelt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit **ca. 32,5 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.125 bezeichneten Eigentumswohnung im 1.Obergeschoss.

#### **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 aus der Wohnanlage respektive vergleichbaren Geschosswohnungsbauten vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens 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 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 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.*

#### 4.1.1 Kostenansatz für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf

Das Bewertungsobjekt weist überdurchschnittliche Modernisierungsdefizite aufgrund der abgängigen doppelt-einfachverglasten Holzfenster, sowie auch des asbesthaltigen Bodenbelags in der Küche auf. Zudem weist auch die Elektrik eine veraltete Ausführung auf, wenngleich dies auch für das gesamte Haus gilt.

Aufgrund der o.g. Sachverhalte wird im Rahmen der Wertermittlung ein Kostenansatz für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf von 300 €/m<sup>2</sup> bis 600 €/m<sup>2</sup>-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 450€/m<sup>2</sup>-WoFl. bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, überschlägig ca.	Kostenansatz			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	300 €/m <sup>2</sup>	-	600 €/m <sup>2</sup>	450 €/m <sup>2</sup>
32,5 m <sup>2</sup>	9.750 €	-	19.500 €	<b>15.000 €</b>

#### Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Kostenansatz im Rahmen der Wertermittlung. Die Kosten können je nach Ausführung und Umfang der notwendigen Arbeiten deutlich abweichen.

#### 4.1.2 Gemeinschaftseigentum

Gemäß der von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Protokolle der Eigentümerversammlung vom 13.07.2023 und 11.07.2024, sowie einer Übersichtstabelle zu vergangenen Beschlüssen, sind in absehbarer Zeit keine Sonderumlagen geplant.

#### 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:

Teilmarkt:	Wohnungseigentum
Lage:	Oberrad, Fechenheim
Baujahr:	1950-1980
Wohnfläche:	kleiner 50 m <sup>2</sup>
Geschosse:	weniger als 13
Zeitraum:	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>	Wohnfläche	Mietstatus	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis <sup>2</sup>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.
1	Kochstraße	47 m <sup>2</sup>	unvermietet	1. OG	1961	2/2024	152.500 €	152.500 €	3.245 €/m <sup>2</sup>
2	Fachfeldstraße	34 m <sup>2</sup>	unvermietet	1. OG	1979	3/2024	85.000 €	85.000 €	2.500 €/m <sup>2</sup>
3	Offenbacher Landstraße	28 m <sup>2</sup>	unvermietet	EG	1968	4/2024	98.000 €	98.000 €	3.500 €/m <sup>2</sup>
4	Offenbacher Landstraße	28 m <sup>2</sup>	vermietet	3. OG	1968	5/2024	132.000 €	132.000 €	4.714 €/m <sup>2</sup>
5	Schafheckstraße	29 m <sup>2</sup>	unvermietet	1. OG	1974	7/2024	132.000 €	132.000 €	4.552 €/m <sup>2</sup>
6	Offenbacher Landstraße	39 m <sup>2</sup>	vermietet	EG	1968	8/2024	110.000 €	110.000 €	2.821 €/m <sup>2</sup>
7	Schafheckstraße	25 m <sup>2</sup>	vermietet	4. OG	1974	7/2024	85.000 €	85.000 €	3.400 €/m <sup>2</sup>
8	Offenbacher Landstraße	45 m <sup>2</sup>	vermietet	3. OG	1965	8/2024	185.000 €	185.000 €	4.111 €/m <sup>2</sup>
9	Wiener Straße	40 m <sup>2</sup>	vermietet	7. OG	1970	10/2024	163.000 €	163.000 €	4.075 €/m <sup>2</sup>
10	Scheerengasse	29 m <sup>2</sup>	vermietet	EG	1965	11/2024	118.000 €	118.000 €	4.069 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		34 m <sup>2</sup>			1969	2024	126.050 €	126.050 €	3.664 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt		32,5 m <sup>2</sup>		1. OG	1968				
<b>Statistische Auswertung der Kauffälle</b>									
Standardabweichung STD									727 €/m <sup>2</sup>
Variationskoeffizient VK									0,20
Mittelwert + 2fache STD									5.117 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert - 2fache STD									2.211 €/m <sup>2</sup>

<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

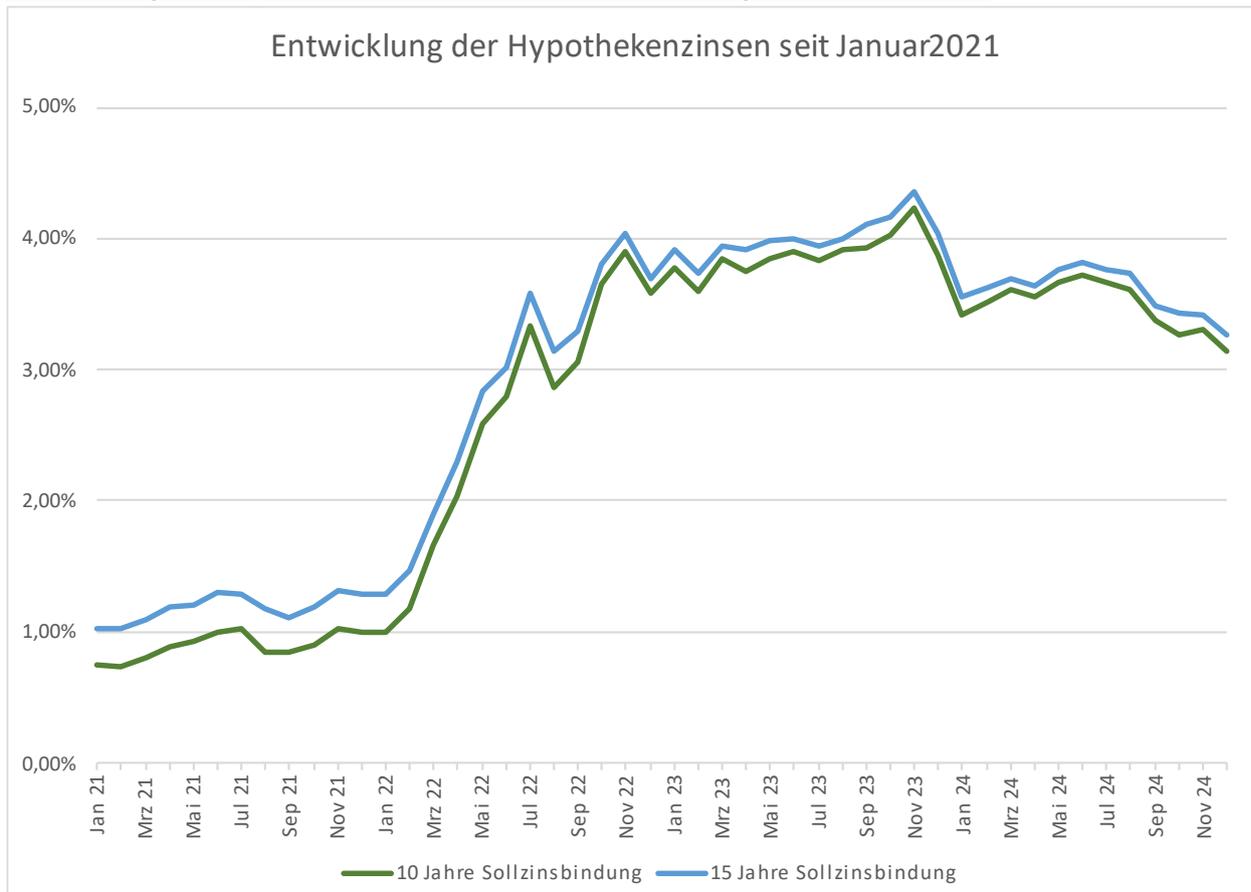
(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, inkl. Wohnhochhäuser, ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, etc.)

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 38 (Oberrad)												
2022	6	3.260	0	-	24	4.220	2	..	5	4.010	2	..
2023	0	-	1	..	27	3.330	8	3.580	7	4.290	4	6.810

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

rund minus 21% 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

**Wertung**

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf ca. 3 bis 3,5% (zwischenzeitlich über 4%) hat dem Markt die Dynamik genommen.

Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Käufer erwarten Preisabschläge.

Zugleich liegen im vorliegenden Bewertungsfall Kaufpreisfälle vorm die überwiegend im Jahr 2024 getätigt wurden. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes wird keine zusätzliche Marktanpassung 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 in vergleichbaren Wohnanlagen / Geschosswohnungsbauten aus den 60er / 70er Jahren selektiert wurden. Objektart, Lage und Baujahr sind vergleichbar. Die Objekte, die sich in der Offenbacher Landstraße befinden sind direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

#### Bautenzustand und Ausstattung

Die Ausstattung der Kauffälle im Innenbereich ist nicht bekannt. Gleichzeitig kann aufgrund der Lage und der Baualtersklasse von einer einfachen bis mittleren Ausstattung, analog zum Bewertungsobjekt, ausgegangen werden.

#### Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der Kauffälle ist mit 34 m<sup>2</sup> sehr gut vergleichbar.

#### 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

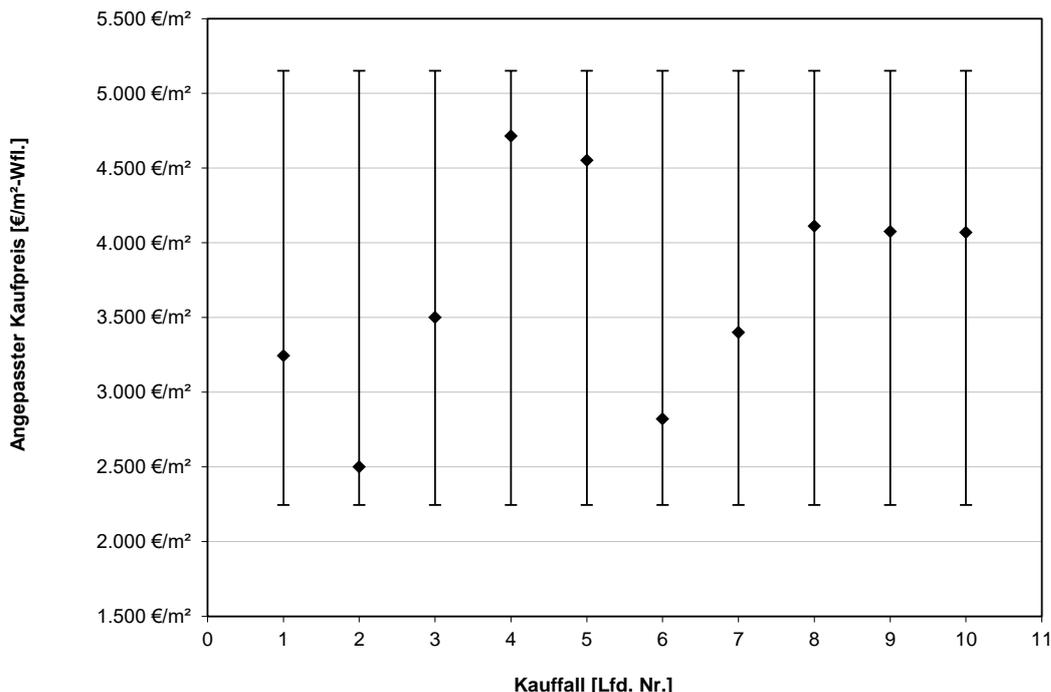
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

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

<b>Intervall</b>	<b>Genauigkeitsaussage bei Normalverteilung</b>
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

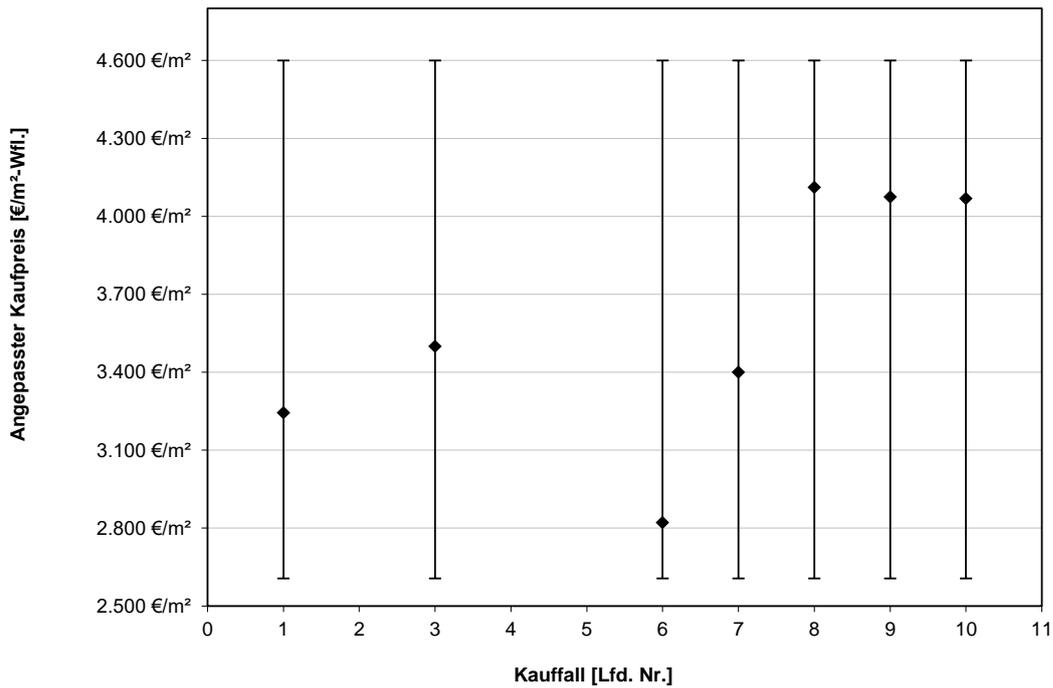
**Graphische Darstellung der Vergleichspreise mit Angabe des Intervalls: Mittelwert + / - 2s**



Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m<sup>2</sup> zeigt, dass die bereinigten Kauffälle innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen. Jedoch weisen sie mit einem Variationskoeffizienten von 0,2 eine hohe Streuung auf. Es wird eine Bereinigung um Kaufpreise <2.750€/m<sup>2</sup> und >4.250€/m<sup>2</sup> vorgenommen:

Lfd. Nr.	Straße <sup>1</sup>	Wohnfläche	Mietstatus	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis <sup>2</sup>	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.
1	Kochstraße	47 m <sup>2</sup>	unvermietet	1. OG	1961	2/ 2024	152.500 €	152.500 €	3.245 €/m <sup>2</sup>
2	Fachfeldstraße	34 m <sup>2</sup>	unvermietet	1. OG	1979	3/ 2024	85.000 €	85.000 €	2.500 €/m <sup>2</sup>
3	Offenbacher Landstraße	28 m <sup>2</sup>	unvermietet	EG	1968	4/ 2024	98.000 €	98.000 €	3.500 €/m <sup>2</sup>
4	Offenbacher Landstraße	28 m <sup>2</sup>	vermietet	3. OG	1968	5/ 2024	132.000 €	132.000 €	4.714 €/m <sup>2</sup>
5	Schafheckstraße	29 m <sup>2</sup>	unvermietet	1. OG	1974	7/ 2024	132.000 €	132.000 €	4.552 €/m <sup>2</sup>
6	Offenbacher Landstraße	39 m <sup>2</sup>	vermietet	EG	1968	8/ 2024	110.000 €	110.000 €	2.821 €/m <sup>2</sup>
7	Schafheckstraße	25 m <sup>2</sup>	vermietet	4. OG	1974	7/ 2024	85.000 €	85.000 €	3.400 €/m <sup>2</sup>
8	Offenbacher Landstraße	45 m <sup>2</sup>	vermietet	3. OG	1965	8/ 2024	185.000 €	185.000 €	4.111 €/m <sup>2</sup>
9	Wiener Straße	40 m <sup>2</sup>	vermietet	7. OG	1970	10/ 2024	163.000 €	163.000 €	4.075 €/m <sup>2</sup>
10	Scheerengasse	29 m <sup>2</sup>	vermietet	EG	1965	11/ 2024	118.000 €	118.000 €	4.069 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		34 m <sup>2</sup>			1969		126.050 €	126.050 €	3.664 €/m <sup>2</sup>
		36 m <sup>2</sup>			1967		75.959 €	130.214 €	3.603 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt		32,5 m <sup>2</sup>		1. OG	1968				
<b>Statistische Auswertung der bereinigten Kauffälle</b>									
<b>Standardabweichung STD</b>									<b>498 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Variationskoeffizient VK</b>									<b>0,14</b>
<b>Mittelwert + 2fache STD</b>									<b>4.600 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert - 2fache STD</b>									<b>2.606 €/m<sup>2</sup></b>

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



Variationskoeffizient VK

Der Variationskoeffizient (Standardabweichung / 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 **0,14** eine gute bis noch ordentliche 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 [€/m <sup>2</sup> -Wfl.]	x	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] ca.	=	marktangepasster <b>vorläufiger</b> Vergleichswert [€]
3.603 €/m <sup>2</sup>	x	32,5	=	117.000 €

### 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 [€/m <sup>2</sup> -Wfl.]	x	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] ca.	=	marktangepasster <b>vorläufiger</b> Vergleichswert [€]	+	b.o.G	=	<b>Vergleichswert rund [€]</b>
3.603 €/m <sup>2</sup>	x	32,5	=	117.000 €	+	-15.000 €	=	<b>102.000 €</b>

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

### 4.3 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

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

##### Oberrad

Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	2.400	5.750	3.600
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	285.000	625.000	380.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	300.000	775.000	475.000
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	9,00	15,50	11,50
Jahresmietfaktor	16	25	18

#### Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024

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 38 (Oberrad)												
2022	6	3.260	0	-	24	4.220	2	..	5	4.010	2	..
2023	0	-	1	..	27	3.330	8	3.580	7	4.290	4	6.810

### 4.3.1 Angebotsresearch

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen zum Kauf im Umkreis von 2km um das Bewertungsobjekt; Wohnfläche bis 70 m<sup>2</sup>, Baujahr bis 1980;

Recherchezeitpunkt: 01/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.	Beschreibung
1	Wiener Straße 31	2.OG	40 m <sup>2</sup>	1974	165.000 €	4.104 €/m <sup>2</sup>	1,5-Zimmer Wohnung, renovierungsbedürftig, Gaszentralheizung
2	Oberrad	4.OG	32 m <sup>2</sup>	1972	165.000 €	5.156 €/m <sup>2</sup>	1-Zimmer Wohnung, renoviert, Gaszentralheizung
3	Ludwigstraße 165 Offenbach am Main	1.OG	35 m <sup>2</sup>	1901	120.000 €	3.401 €/m <sup>2</sup>	1-Zimmer Wohnung, 2024 renoviert, Gaszentralheizung
4	Ledermuseum Offenbach am Main	1.OG	43 m <sup>2</sup>	1972	140.000 €	3.256 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer Wohnung, renovierungsbedürftig, Ölzentralheizung
5	Hochschule für Gestaltung Offenbach am Main	5.OG	47 m <sup>2</sup>	1975	149.000 €	3.195 €/m <sup>2</sup>	2-Zimmer Wohnung, gepflegt, Fernwärme
Mittelwert			39 m <sup>2</sup>	1959	147.800 €	3.749 €/m <sup>2</sup>	

### Wertung

Am ehesten vergleichbar aufgrund des Gebäudetypus und Statteillage sind die Angebote lfd. Nr. 1 & 2. Jedoch weist lfd. Nr. 2 vermutlich eine höherwertige Ausstattung auf aufgrund des Angebotspreises mit 5.156 €/m<sup>2</sup>. Dieser ist für das Bewertungsobjekt nicht zu erzielen aufgrund der Ausstattung mit Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

### 4.3.2 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

#### SWOT

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

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

#### Stärken

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion.
- Gut vermietbare Wohnungsgröße.

#### Schwächen

- Wenig repräsentative Wohnanlage.
- Modernisierungs- und Sanierungsrückstand
- Nur einseitig belichtet zur Ostseite und somit keine Querlüftung möglich.

#### Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund steigender Finanzierungskosten (Stichwort Bauzinsen).
- Wohnanlage aus den 1970er Jahren, die nicht den heutigen energetischen Ansprüchen entspricht.

## 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.)

- |   |  |
|---|--|
| ➤ Kostenansatz für überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf | 9.750 € bis 19.500 €,<br>Mittelwert 15.000 € |
|---|--|

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

- |   |   |
|---|---|
| ➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche | rd. 117.000 €<br>rd. 3.600 €/m <sup>2</sup> -WoFI |
|---|---|

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

- |   |   |
|---|---|
| ➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche | rd. 102.000 €<br>rd. 3.138 €/m <sup>2</sup> -WoFI |
|---|---|

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 90.000 € bis 110.000 €** bewertet und über das Vergleichswertergebnis mit rund 102.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Offenbacher Landstraße 463 in 60599 Frankfurt am Main, Stadtteil Oberrad, der

### **Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 125 im 1. Obergeschoss**

im Januar 2025 mit **- 102.000 € -** in Worten: einhundertzweitausend 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 51 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 15.01.2024

.....  
Erich FINDER

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	31
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	32
Anlage III	Fotodokumentation .....	33
Anlage IV	Planunterlagen .....	37
Anlage V	Energieausweis .....	40
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024 .....	45
Anlage VII	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis .....	51

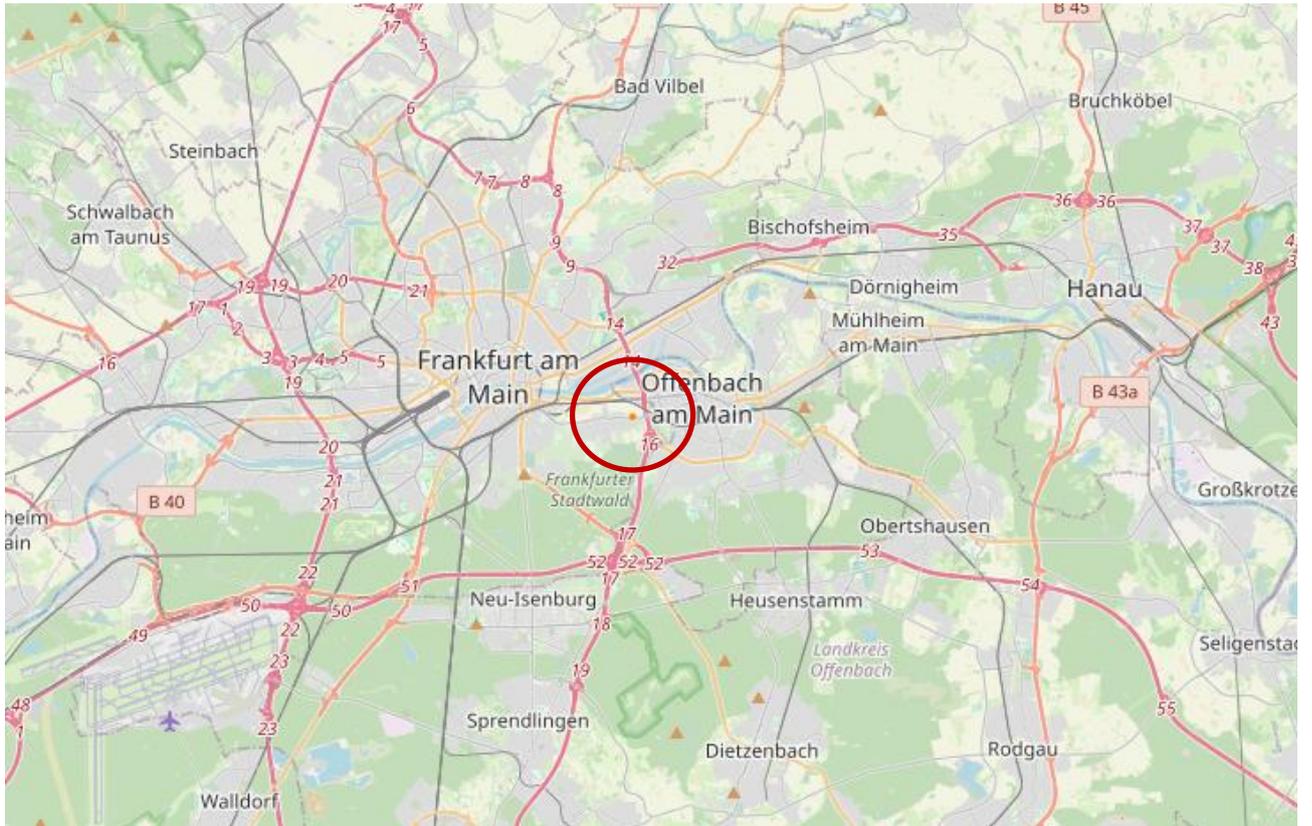
### **Hinweis:**

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

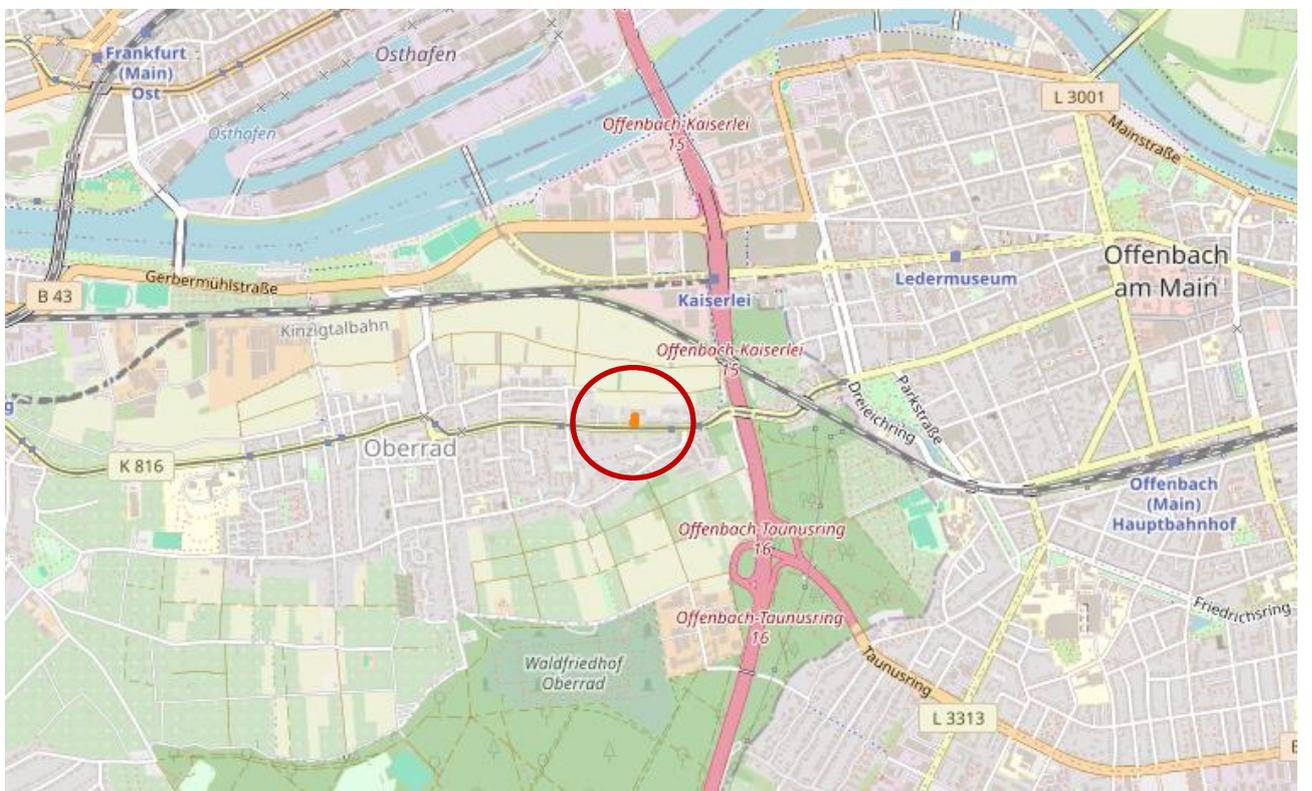
**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

# Anlage I STADTPLANAUSZUG

## Makrolage



## Mikrolage



Quelle: openstreetmap

## **Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD**

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Haus Nr. 463 im 1. Obergeschoss.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### Schrägluftbild

Die Lage der Eigentumswohnung ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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

## Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Zugang von der Offenbacher Landstraße.



- 2) Ostfassade Offenbacher Landstraße 463. Die Lage des Bewertungsobjektes ist markiert.



- 3) Hauseingangsbereich.



4) Wohnraum.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

5) Kochnische mit einfacher Ausstattung, Bodenbelag Flexplatten vermutlich asbesthaltig.



6) Holzfenster mit doppelter Einfachverglasung.



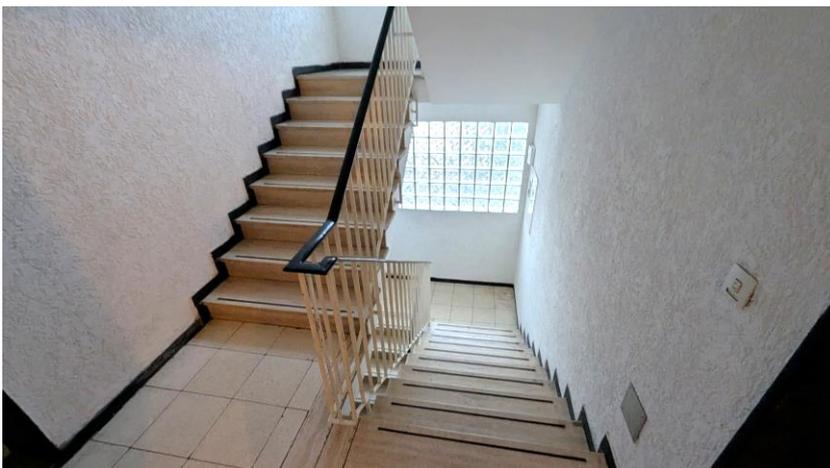
- 7) Badezimmer mit Einbauwanne und bodenstehendem WC. Separate Wasseruhren.



- 8) Bauteilöffnung unterhalb der Einbauwanne.



- 9) Treppenhaus.



10) Elektrounterverteilung.



11) Im Kellergeschoss sind Abwasserrohre in Teilbereichen erneuert worden.



12) Kellerabstellräume.

