

GUTACHTEN 25-03-31 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 42 bezeichneten Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss Liegenschaft Mailänder Straße 18 in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Süd.



Bewertungsobjekt befindet sich im westlich (im Foto links) gelegenen Wohnturm im 7. OG. mit Balkon zur Ostseite

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 30/24**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

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	6
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	6
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	7
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	7
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.5 Mieten und Mietverträge	9
2.6 Grundbuchauszug	9
2.7 Teilungserklärung	12
2.8 Baulasten	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	14
2.10 Bodenbeschaffenheit	14
2.11 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.12 Energieausweis	15
2.13 Brandschutz	15
2.14 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	32
Anlage III	Fotodokumentation	33
Anlage IV	Planunterlagen.....	36
Anlage V	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	40
Anlage VI	Energieausweis.....	41
Anlage VII	Wirtschaftsplan 2025.....	46

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII und ggf. Teile der Fotodokumentation 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	Wohnanlage Mailänder Straße 14-18, bestehend aus Turm I, II und III, in 60598 Frankfurt am Main Sachsenhausen. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in der Hausnummer Mailänder Straße 18 (Turm I) im 7. Obergeschoss.
Bewertungsgegenstand gemäß Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 42</u> Zwei-Zimmer Wohnung mit Küche, Badezimmer, Diele, Flur und einem Balkon im 7. Obergeschoss nebst Kellerabstellraum.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 7: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Leerstand, gemäß Email der Hausverwaltung vom 30.01.2025
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld gem. Wirtschaftsplan 2025	273,00 €/Monat
Instandhaltungsrücklage	Wurde von der Hausverwaltung nicht mitgeteilt
Ortstermin	07. Februar 2025 in Anwesenheit von: Hausmeister [anonymisiert] Sachverständiger: Erich FINDER
Wertermittlungstichtag	07. Februar 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	07. Februar 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 154/9: 4.085 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 42: 3,611 / 1.000
Baujahr	Ca. 1972 nach Energieausweis und 1973 nach Gutachterausschuss (Auszug aus der Kaufpreissammlung).
Wohnfläche	Ca. 57 m ² , siehe Ziffer 2.14.2 im Gutachten.

PKW-Stellplätze	Nach Auskunft vom Hausmeister ist der zu bewertenden Wohnung kein Pkw-Stellplatz zugewiesen.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Allgemein gepflegter Zustand und einfache Ausstattung. Die Fassaden und Balkonbrüstungen weisen Verschmutzungen/ Veralgung auf. Die Fassaden sind mit Faserzementplatten verkleidet, vermutlich sind diese asbesthaltig. Die Fenster sind augenscheinlich alte Holzfenster mit Isolierverglasung. <u>Sondereigentum</u> Ein Zugang zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI im Gutachten. Die Fenster sind augenscheinlich alte Holzfenster mit Isolierverglasung. Der Energieausweis empfiehlt Die Dämmung der Gebäudehülle zu überprüfen. Die Heizung erfolgt nach mündlicher Auskunft vom Hausmeister über Fernwärme von der Mainova.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes ca. – 10.000 €, siehe 4.1.1.
MARKTWERT EIGENTUMSWOHNUNG Nr. 42	200.000 bis 230.000 € ausgewiesen mit 215.000 €

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 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 INFORMATIONSQLUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Wirtschaftsplan 2025, Protokolle der Eigentümerversammlung 06/2023 & 11/2024, Unterlagen aus der Bauakte.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, gehobene Wohnlage im Stadtteil Sachsenhausen, südlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table><tr><td>Bushaltestelle:</td><td>ca. 100 m</td></tr><tr><td>Bahnhof Frankfurt Süd:</td><td>ca. 1 km</td></tr><tr><td>Autobahn Offenbacher Kreuz</td><td>ca. 2,0 km</td></tr><tr><td>Innenstadt Frankfurt:</td><td>ca. 2,5 km</td></tr><tr><td>Flughafen Frankfurt (schnellste Route):</td><td>ca. 16 km</td></tr></table>	Bushaltestelle:	ca. 100 m	Bahnhof Frankfurt Süd:	ca. 1 km	Autobahn Offenbacher Kreuz	ca. 2,0 km	Innenstadt Frankfurt:	ca. 2,5 km	Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 16 km
Bushaltestelle:	ca. 100 m										
Bahnhof Frankfurt Süd:	ca. 1 km										
Autobahn Offenbacher Kreuz	ca. 2,0 km										
Innenstadt Frankfurt:	ca. 2,5 km										
Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 16 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Nord- und Ostseite belichtet und weist zur Ostseite zur Mailänder Straße eine Loggia auf.										
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.										
Lärmimmissionen	Temporärer Fluglärm ist aufgrund der Lage, direkt an der Einfugschneise des Frankfurter Flughafens, je nach Betriebsrichtung mitunter deutlich zu vernehmen.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main: 767.434 (30.06.2023)
 Stadtteil Sachsenhausen-Süd: 29.815 (30.06.2023)

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
13 Sachsenhausen-Nord	30 995	30 905	31 380	31 881	32 519	33 370
14 Sachsenhausen-Süd	26 239	28 431	28 305	28 441	28 836	29 463

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

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

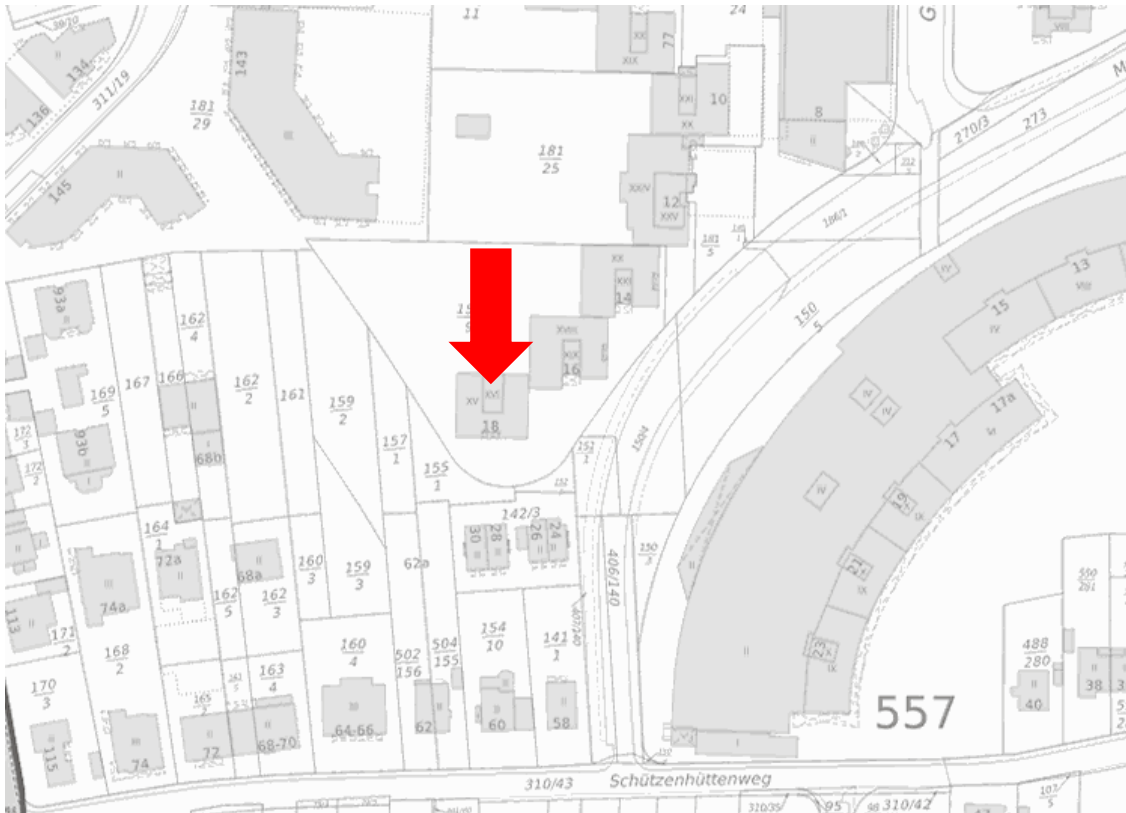
Quellen: <http://www.frankfurt.de>
<http://www.wikipedia.org>

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

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

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Wohnungseigentümergeinschaft liegt im Geltungsbereich eines Fluchtlinienplans.



Quelle: http://www.planas-frankfurt.de/planAS/index_frame.htm?user=www-bebauungsplaene&pw=b

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bebauungspläne
F1704 - 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

Gemäß Email der Hausverwaltung vom 30.01.2025 steht die Eigentumswohnung seit einigen Monaten leer. Ein Mietverhältnis ist nicht bekannt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis: Die Änderung der Teilungserklärung durch die o.a. Erklärung vom 09. März 1973 liegt dem Sachverständigen nicht vor. Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 21.10.1998 sei die Akte zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in Verlust geraten.

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Die Abteilung II des Grundbuchauszugs weist neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung lediglich gelöschte Einträge auf.

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 18.11.1971, Nr.3960

Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 42

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage vom 14.02.2025 bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage V.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

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

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.11 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:

07. Februar 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Mailänder Straße = Ostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungs-
erklärung

Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich zusammen aus drei Wohntürmen, die insgesamt 229 Eigentumswohnungen aufweisen.

Fassaden / Loggien

Die Fassaden sind mit Faserzementplatten verkleidet, vermutlich sind diese asbesthaltig. Die Balkone weisen starke Veraltungen auf.

Die Fenster sind augenscheinlich alte Holzfenster mit Isolierverglasung.

Außenanlagen

Gepflegter Zustand. Augenscheinlich sind keine eigenen Pkw-Stellplätze vorhanden.

Hauseingangsbereich und
Treppenhaus

Zwei separate und überdachte Hauseingangsbereiche.

Zur Südseite über mehrere Treppenabschnitte mit jeweils drei Stufen erschlossen. Hier befindet sich auch die Klingelanlage und eine innenliegende Briefkastenanlage.

Der Hauszugang zur Südseite ist topografisch höher gelegen und ist mit einer Rampe ausgestattet.

Kellergeschoss

Bodenbelag im Treppenhaus Fliesen. Die vertikale Erschließung erfolgt über zwei Aufzüge mit einem Fassungsvermögen von 12 Personen, bzw. 900 kg.

Allgemein

Keller in Sichtbeton ausgeführt. Augenscheinlich liegt keine erhöhte Bauteilfeuchte vor.

Die Kellerabstellräume mittels schmalen Holzlattenverschlagen abgetrennt. Des Weiteren befindet sich im Kellergeschoss ein Waschmaschinenraum in gepflegtem Zustand und ein Fahrradabstellraum.

Die Fahrstühle fahren bis in den Keller.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der
Wohnung Nr. 42

Gemäß Teilungserklärung

Zwei-Zimmer Wohnung mit Küche, Badezimmer, Diele, Flur und einem Balkon im 7. Obergeschoss nebst Kellerabstellraum.

Ein Zutritt zum Bewertungsgegenstand konnte nicht erwirkt werden.

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

2.12 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

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

2.13 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.

2.14 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.14.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 154/9: 4.085 m²

Miteigentumsanteile

Wohnung Nr. 42: 3,611 / 1.000

2.14.2 Wohnfläche

Eine Innenbegehung des Bewertungsobjektes konnte nicht erwirkt werden. Eine Wohnfläche konnte nur mittels vorliegender Planunterlagen mit Maßketten überschlägig ermittelt werden. Eine Plausibilisierung der Wohnfläche wurde mithilfe eines CAD-Programms durchgeführt und liegt in der Handakte des Sachverständigen vor.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche nach Planunterlagen mit Raumstempel mit **rund 57 m²** zum Ansatz gebracht. Die Loggia ist zu 50% der Netto-Grundfläche berücksichtigt worden.

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. 42 bezeichneten Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss nach Aufteilungsplan zzgl. Kellerabstellraum in der Wohnanlage Mailänder Straße 14-18, bestehend aus drei Wohntürmen mit insgesamt 229 Wohneinheiten.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum der Wohnanlage des Bewertungsobjekts 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 Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes

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

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 350 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 175 €/m²-WoFl. bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, überschlägig ca.	Sicherheitsabschlag			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	0 €/m ²	-	350 €/m ²	175 €/m ²
57 m ²	0 €	-	20.000 €	10.000 €

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.

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 Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
 Lage: Wohnanlage Mailänder Straße 14-18
 Wohnfläche: 40 bis 80m²
 Zeitraum: 2022-2025

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 ¹	Wohnfläche	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Mailänder Straße	61 m ²	OG	1973	3/ 2022	257.000 €	257.000 €	4.213 €/m ²
2	Mailänder Straße	61 m ²	OG	1973	5/ 2022	323.500 €	323.500 €	5.303 €/m ²
3	Mailänder Straße	65 m ²	OG	1973	9/ 2022	266.500 €	266.500 €	4.100 €/m ²
4	Mailänder Straße	66 m ²	OG	1973	8/ 2022	288.000 €	288.000 €	4.364 €/m ²
5	Mailänder Straße	65 m ²	OG	1973	6/ 2023	266.000 €	266.000 €	4.092 €/m ²
6	Mailänder Straße	66 m ²	OG	1973	11/ 2023	176.000 €	176.000 €	2.667 €/m ²
7	Mailänder Straße	66 m ²	OG	1973	8/ 2024	200.000 €	200.000 €	3.030 €/m ²
8	Mailänder Straße	66 m ²	OG	1973	9/ 2024	279.000 €	279.000 €	4.227 €/m ²
9	Mailänder Straße	66 m ²	OG	1973	9/ 2024	209.000 €	209.000 €	3.167 €/m ²
10	Mailänder Straße	66 m ²	OG	1973	10/ 2024	215.000 €	215.000 €	3.258 €/m ²
11	Mailänder Straße	61 m ²	OG	1973	12/ 2024	242.500 €	242.500 €	3.975 €/m ²
Mittelwert		64 m ²		1973		247.500 €	247.500 €	3.840 €/m ²
Mittelwert bereinigt		65 m ²		1973		252.875 €	252.875 €	3.921 €/m ²
Bewertungsobjekt		57 m ²	7. OG	Mai 05				
Standardabweichung STD								455 €/m ²
Variationskoeffizient VK								0,12
Mittelwert + 2fache STD								4.830 €/m ²
Mittelwert - 2fache STD								3.011 €/m ²

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 Angaben, die auf die Lage innerhalb der Wohnanlage Rückschlüsse zulassen, anonymisiert.

²Marktanpassung, 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.)

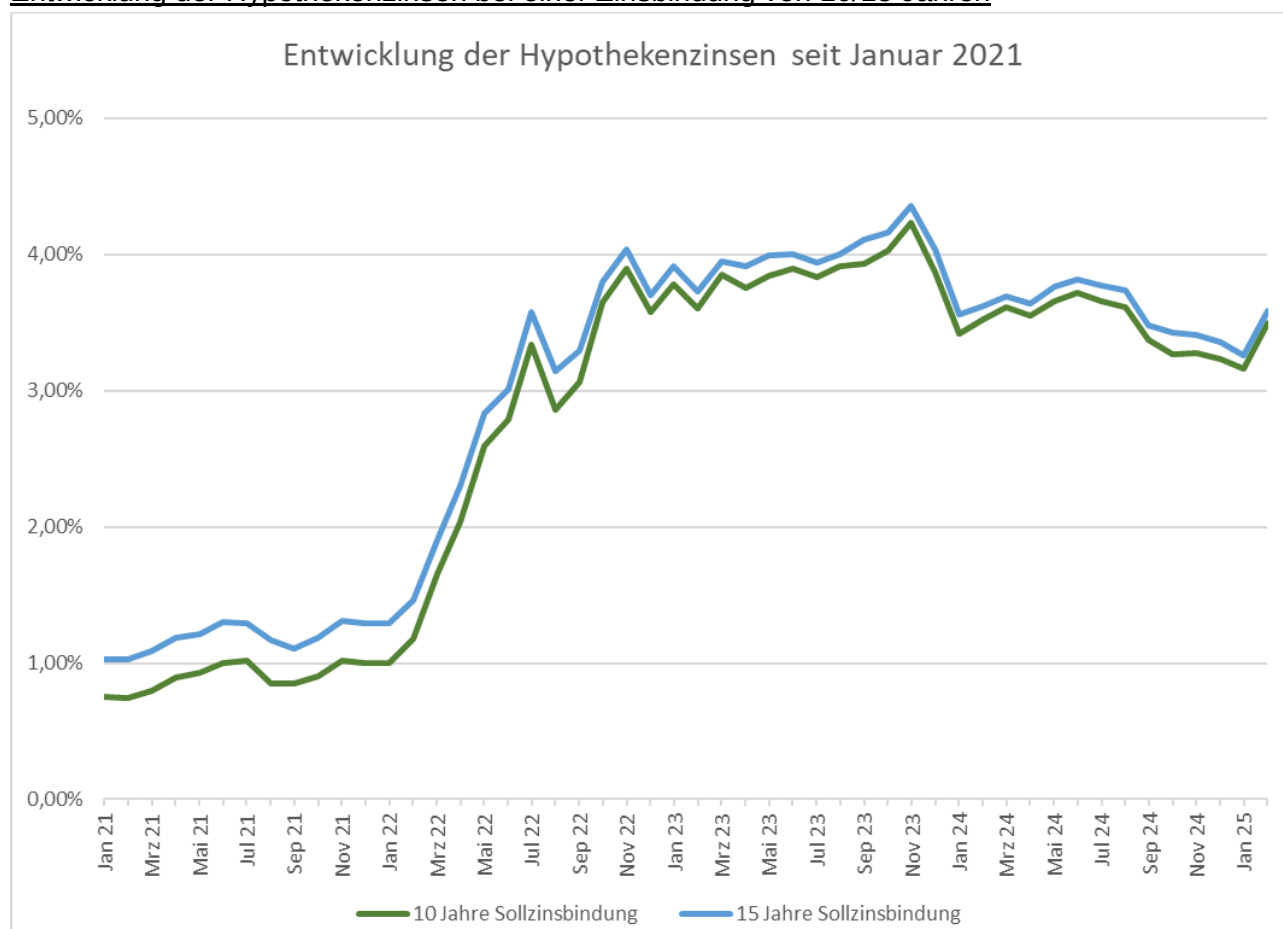
Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2022	21	6.960	4	6.900	94	5.280	13	5.240	67	7.790	21	9.110
2023	27	5.990	5	6.800	58	4.340	17	4.450	53	7.400	6	11.520

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

minus 18% p.a.

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025

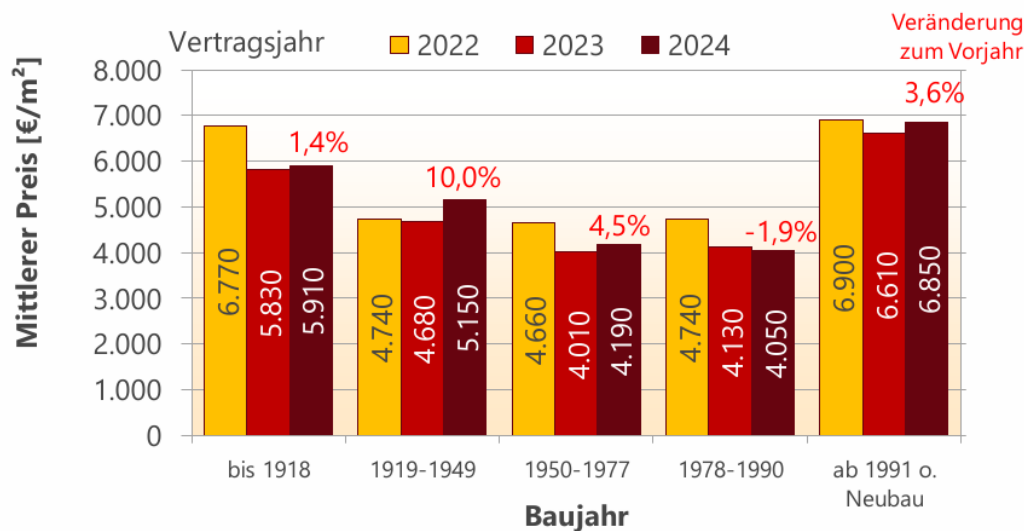
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

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



Wertung

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

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

Unter Berücksichtigung des überwiegend aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von März 2022 bis Dezember 2024, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,0%, (bis auf Kauffall Nr. 1 aus März 2022), und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

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

Bautenzustand und Ausstattung

Der Bautenzustand des Gemeinschaftseigentums ist bei den Kauffällen vergleichbar aufgrund der Selektion nur Kauffälle aus der Wohnanlage. Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt. Zugleich wurden Kauffälle mit Kaufpreisen größer $>5.000 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche respektive kleiner $<3.100 \text{ €/m}^2$ bereinigt, die bedingt durch den Kaufpreis vermutlich eine gehobene respektive einfachere Ausstattung im Vergleich zum Bewertungsobjekt aufweisen.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 65 m^2 etwas höher im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in $\text{€/m}^2\text{-WoFl.}$ und Wohnungsgröße ist anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle nicht ableitbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

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

4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

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

Standardabweichung

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

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

3-Sigma-Regel

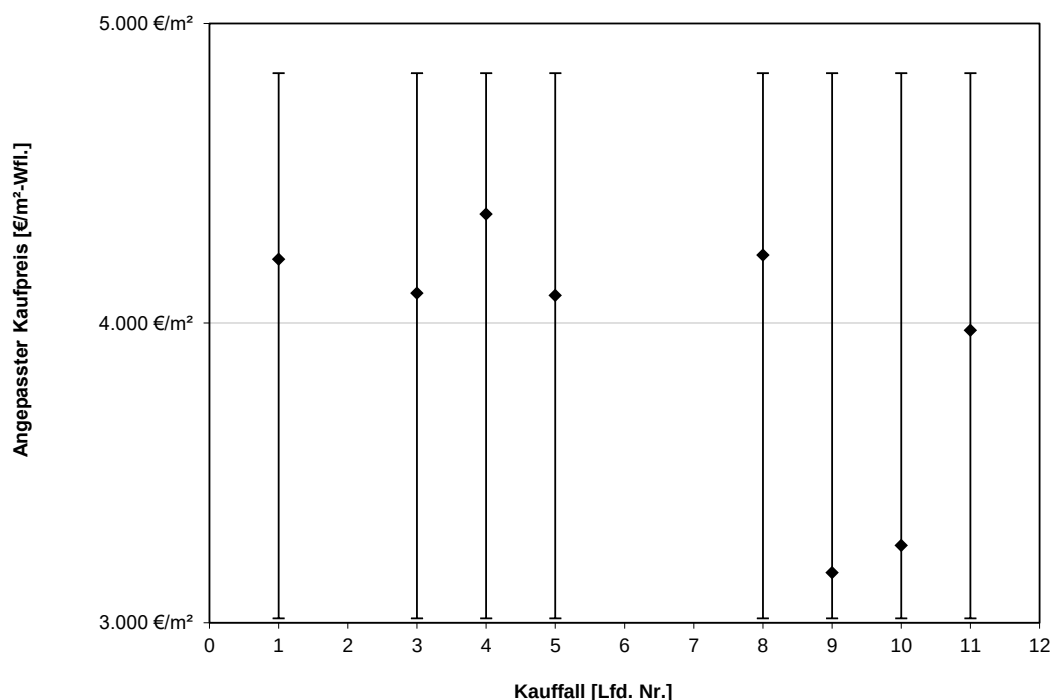
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

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

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

s = Standardabweichung

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



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

Variationskoeffizient VK

Der Variationskoeffizient (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
$0,00 < VK \leq 0,05$	hervorragend – sehr gut
$0,05 < VK \leq 0,10$	sehr gut – gut
$0,10 < VK \leq 0,15$	gut – noch ordentlich
$0,15 < VK \leq 0,20$	noch ordentlich – problematisch
$0,20 < VK \leq 0,30$	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 **0,12** eine noch ordentliche bis gute Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

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

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
Vergleichswert				
3.921 €/m ²	x	57 m ²	=	223.497 €

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 ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	b.o.G.	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert								
3.921 €/m ²	x	57 m ²	=	223.497 €	+	-10.000 €	=	213.000 €

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

4.3 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.3.1 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Sachsenhausen			
Eigentumswohnungen (m²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.235.000
Wohnungsmieten (m²)	9,00	20,00	15,00
Jahresmietfaktor	21**	35**	27**

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

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

4.3.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

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

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 1, 9, 15 u. 16 (Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus)												
2022	4	5.370	4	7.040	22	6.030	0	-	128	8.710	35	8.670
2023	12	4.260	4	5.030	15	4.940	0	-	112	7.270	10	7.600
Grundbuchbezirke 10, 11 u. 17-19 (Westend)												
2022	13	9.920	7	7.550	38	7.500	10	6.890	31	11.910	2	..
2023	13	7.200	2	..	29	6.960	8	7.140	28	10.990	0	-
Grundbuchbezirke 12-14, 20-23 u. 25 (Nordend, Ostend)												
2022	87	7.130	12	7.090	94	6.030	0	-	24	7.800	13	12.950
2023	61	6.970	11	6.680	75	5.350	10	5.700	21	6.650	1	..
Grundbuchbezirke 26 u. 51 (Riederwald, Fechenheim)												
2022	5	7.840	1	..	10	3.510	3	3.470	9	7.070	66	9.440
2023	3	4.910	1	..	14	3.390	5	3.760	20	9.360	0	-
Grundbuchbezirke 24, 27-29 (Bornheim)												
2022	21	6.650	3	6.720	20	5.530	0	-	8	8.540	0	-
2023	15	6.190	0	-	16	4.690	1	..	12	6.260	0	-
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2022	21	6.960	4	6.900	94	5.280	13	5.240	67	7.790	21	9.110
2023	27	5.990	5	6.800	58	4.340	17	4.450	53	7.400	6	11.520

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

4.3.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 50 bis 70 m², Lage: 1km um das Bewertungsobjekt, ohne Erdgeschoss

Recherchezeitpunkt: 03/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Sachsenhausen-Süd	6.OG	61 m ²	1972	399.000 €	6.541 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, 2024 modernisiert/ saniert, Fußbodenheizung, Gas, normale Ausstattung
2	Mailänder Straße 14-18	7.OG	64 m ²	1972	298.000 €	4.656 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, Fußbodenheizung, Gas, normale Ausstattung, Wohnanlage des Bewertungsobjekts
3	Sachsenhausen-Süd	DG	66 m ²	1971	419.000 €	6.397 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, zeitnah modernisiert, luxuriöse Ausstattung, Gaszentralheizung
Mittelwert			64 m ²	1972	372.000 €	5.858 €/m ²	
Bewertungsobjekt		7.OG	57 m ²	1972			

Immobilienangebote in Frankfurt am Main liegen weiterhin in der Regel über den zu realisierenden Kaufpreisen.

4.3.4 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

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

Schwächen

- Unbekannter Bautenzustand des Sondereigentums mit eventuellem Instandsetzungsbedarf
- Unbekannte Ausstattung des Sondereigentums

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer und eventuell auch für Kapitalanleger attraktiv

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten und gestiegenen Baukosten

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 mit 0 €/m² bis 350 €/m², Mittelwert ./ 10.000 €

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

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 223.000 €
rd. 3.921 €/m²-WoFl

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

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 213.000 €
rd. 3.736 €/m²-WoFl

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 200.000 € bis 230.000 €** bewertet und im Mittelwert mit rund 215.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Mailänder Straße 18 in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen Süd, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 42 im 7. Obergeschoss

- eingetragen im Grundbuch Blatt 4711 -

im März 2025 mit **- 215.000 € -** in Worten: zweihundertfünfzehntausend 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 Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 31.03.2025

.....
Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	31
Anlage II	Lageplan	32
Anlage III	Fotodokumentation	33
Anlage IV	Planunterlagen.....	36
Anlage V	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	40
Anlage VI	Energieausweis.....	41
Anlage VII	Wirtschaftsplan 2025.....	46

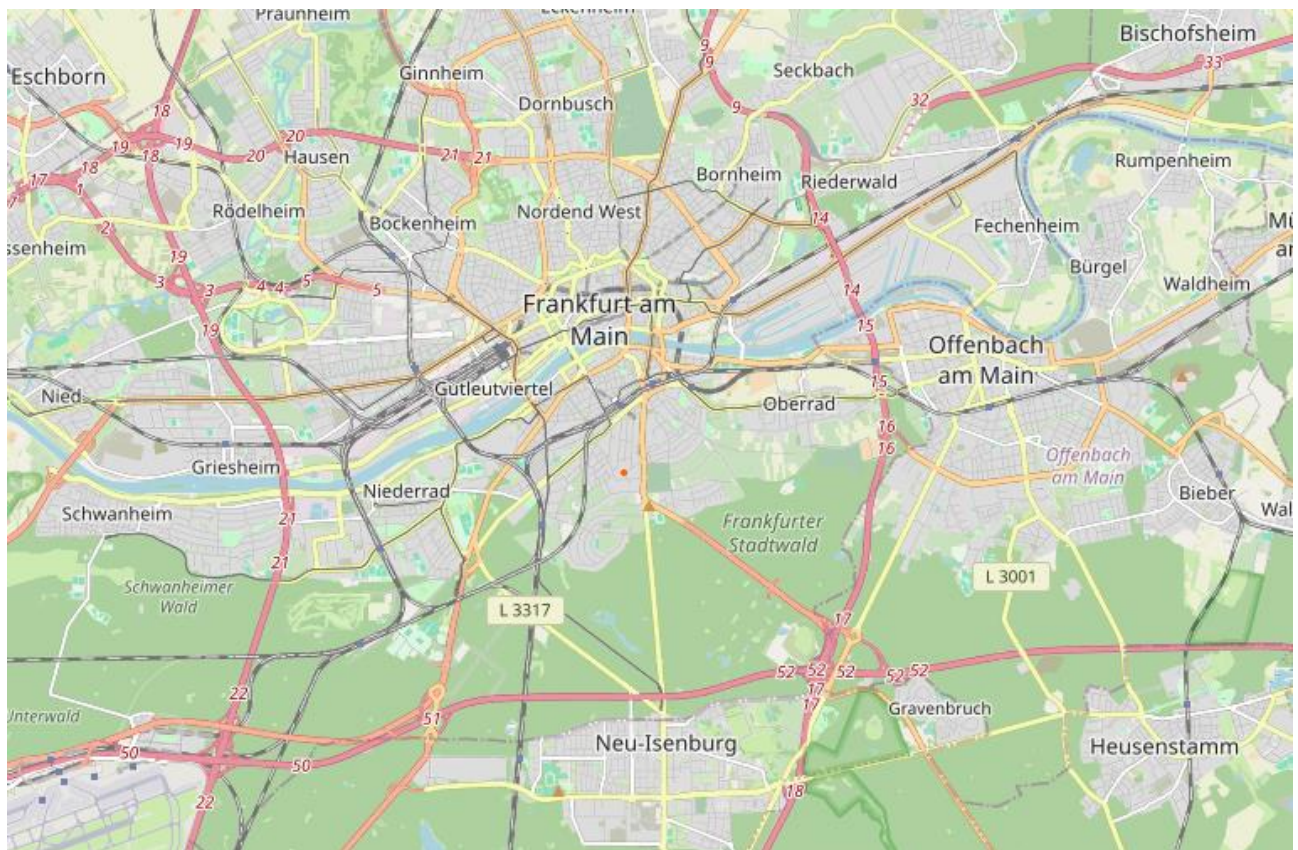
Hinweis:

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

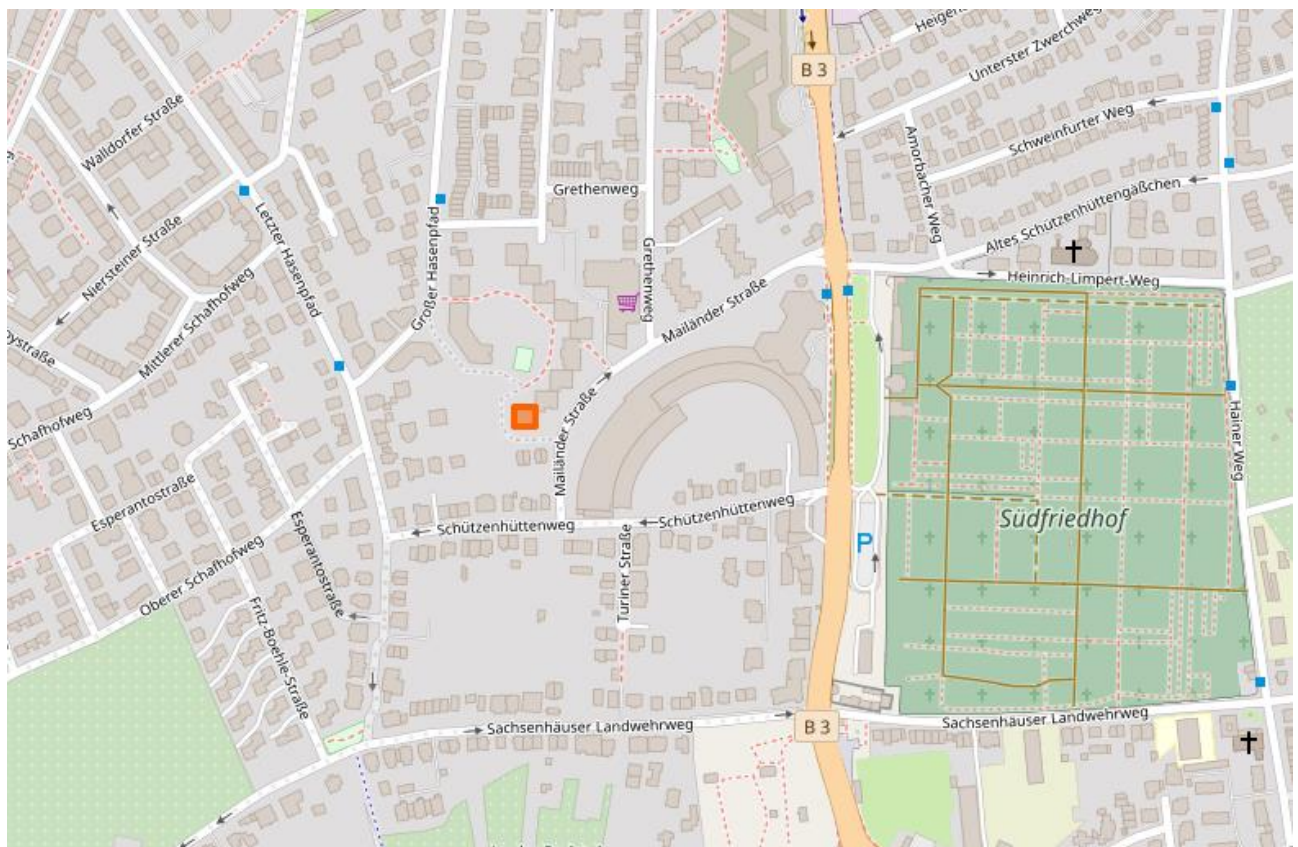
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage

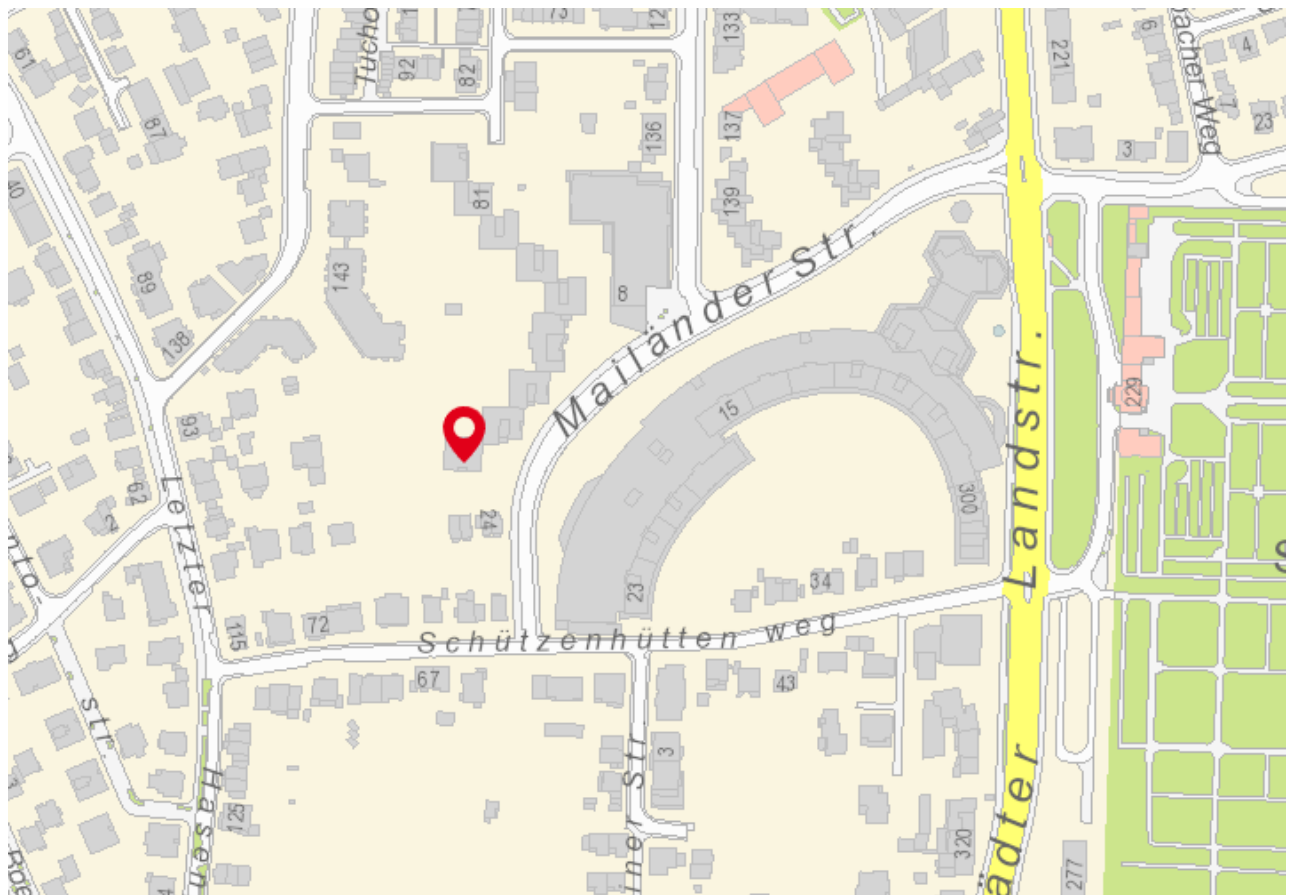


Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II LAGEPLAN



Schrägluftbild



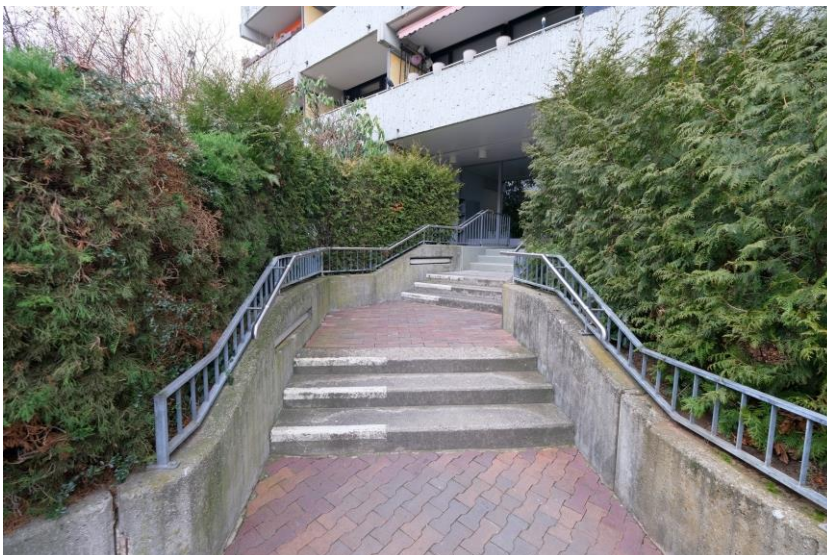
Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck. Das Wohnhochhaus Mailänder Straße Nr. 18 ist markiert.



- 2) Erschließung des Hauszugangs.



- 3) Hauseingang zu Haus Nr. 18.



- 4) Nordfassade mit separatem barrierefreiem Hauszugang.



- 5) Hauszugang, Blick von Innen.



6) Fahrradabstellraum im Kellergeschoss.



7) Waschmaschinenraum im Kellergeschoss.



8) Blick zum Kellerabstellraum des Bewertungsobjekts ETW Nr. 42, gekennzeichnet mit 75 nach Auskunft vom Hausmeister

