ERICH FINDER
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Mitglied des LVS Hessen - Landesverband öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger e.V.

Persönliches Mitglied der gif - Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des Landesverbandes Hessen (LVS Hessen), öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.

GUTACHTEN 26-02-19 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss in der Liegenschaft Landauer Straße 3 in 65934 Frankfurt am Main, Stadtteil Nied.



Ostfassade. Das Bewertungsobjekt ist markiert.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen**: 844 K 31/25**

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

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN 4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertertmittlung 6
1.2 Gewährleistung 6
1.3 Haftung 6
1.4 Salvatorische Klausel 7
1.5 Datenschutz 7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung 7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung 8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren 8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten 9
2.5 Mieten und Mietverträge 10
2.6 Grundbuchauszug 11
2.7 Teilungserklärung 12
2.8 Baulasten 13
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie 13
2.10 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins 13
2.11 Energieausweis und energetischer Bautenzustand 15
2.12 Brandschutz 15
2.13 Liegenschaftskennwerte 15
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 16
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung 16
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 16
3.3 Umstände des Einzelfalls 16
3.4 Vergleichswertverfahren 16
4 WERTERMITTLUNG 17
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G) 17
4.2 Vergleichswertverfahren 18
5 MARKTWERTABLEITUNG 27

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	29
Anlage II	Lageplan und Luftbild	30
Anlage III	Fotodokumentation	31
Anlage IV	Planunterlagen	35
Anlage V	Wirtschaftsplan	38
Anlage VI	Baulastennegativbescheid	41

Hinweis:
Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI 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	Landauer Straße 3, in 65934 Frankfurt am Main, Stadtteil Nied. Die Wohngemeinschaft Landauer Straße 3-7 und 9-13 ist durch Untergemeinschaften aufgeteilt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gebäude Landauer Straße 3.
Bewertungsgegenstand (Raumprogramm gemäß Grundrissplan)	Sondereigentum Nr. 1 2-Zimmer Wohnung mit Flur, Küche, innen liegendem WC, Badezimmer, Loggia und Abstellraum im Erdgeschoss, zzgl. Kellerabstellraum. **Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.**
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/in nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 5: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Augenscheinlich vermietet an [anonymisiert].
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	Ab 01/2026 monatlich: 455,00 € inkl. 56,00 € für die Erhaltungsrücklage, siehe Anlage V.
Instandhaltungsrücklage	139.258,76 € gemäß Auskunft der Hausverwaltung vom 12.12.2025.
Ortstermin	30. Januar 2026 in Anwesenheit von: Verwaltungsbeirat: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder
Wertermittlungsstichtag	30. Januar 2026 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	30. Januar 2026 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 2356/11: 3.083 m² Flurstück 2356/12: 2.050 m²

Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 1: 16,92 / 1.000
Baujahr	Ca. 1965 nach Gutachterausschuss.
Wohnfläche gemäß Planunterlagen.	Ca. 61 m², siehe auch Ziffer 2.13.2 im Gutachten. Die Loggia zur Westseite ist anteilig zu 50% berücksichtigt. **Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.**
PKW-Stellplätze	Die zu bewertende Eigentumswohnung weist kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz auf.
Bautenzustand	Das Gemeinschaftseigentum weist an der Fassade und den Loggien Feuchtigkeitsschäden und Veralgungen auf. Das Treppenhaus ist komplett renovierungsbedürftig. **Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.**
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Die Wärmerzeugung erfolgt über Fernwärme. Die Fenster der Wohnung sind augenscheinlich älteren Baujahres.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes der Eigentumswohnung: ./. 15.000 €
Zubehör und weitere Sachverhalte, welche im vorliegenden Gutachten nicht Bewertungsgegenstand sind.	➢ Einbauküchen und sämtliches Mobiliar. ➢ Mietkautionen.
MARKTWERT Sondereigentum Wohnung Nr. 1	181.000 bis 201.000 € **ausgewiesen mit 191.000 €**

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.

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten
Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

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 Urheberecht, 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

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 INFORMATIONSQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen Wirtschaftsplan für 2026, Teilungserklärung, E-Mail.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Grundbuchamt: Grundakte: unter Anderem Aufteilungspläne, Teilungserklärung.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, mittlere Wohnlage im Stadtteil Nied, westlich des Stadtzentrums.
Verkehrslage/Entfernungen	S-Bahnhof Ffm-Nied: ca. 2 km Innenstadt Frankfurt (Hauptwache): ca. 10 km A3 / A661 Anschluss Ffm Niederrad: ca. 7 km Flughafen Frankfurt: ca. 9 km
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend im Stadtteil 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. Die Liegenschaft verfügt über 20 Pkw-Außenstellplätze, jedoch ist dem Sondereigentum Nr.1 kein eigener Pkw-Stellplatz zugewiesen nach Auskunft der Hausverwaltung.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Fernwärme sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Ost- und Westseite belichtet. Die Loggia ist nach Westen gerichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden währen des Ortstermins nicht wahrgenommen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main:	778.589 (30.06.2025)
Stadtteil Nied:	20.127 (30.06.2025)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

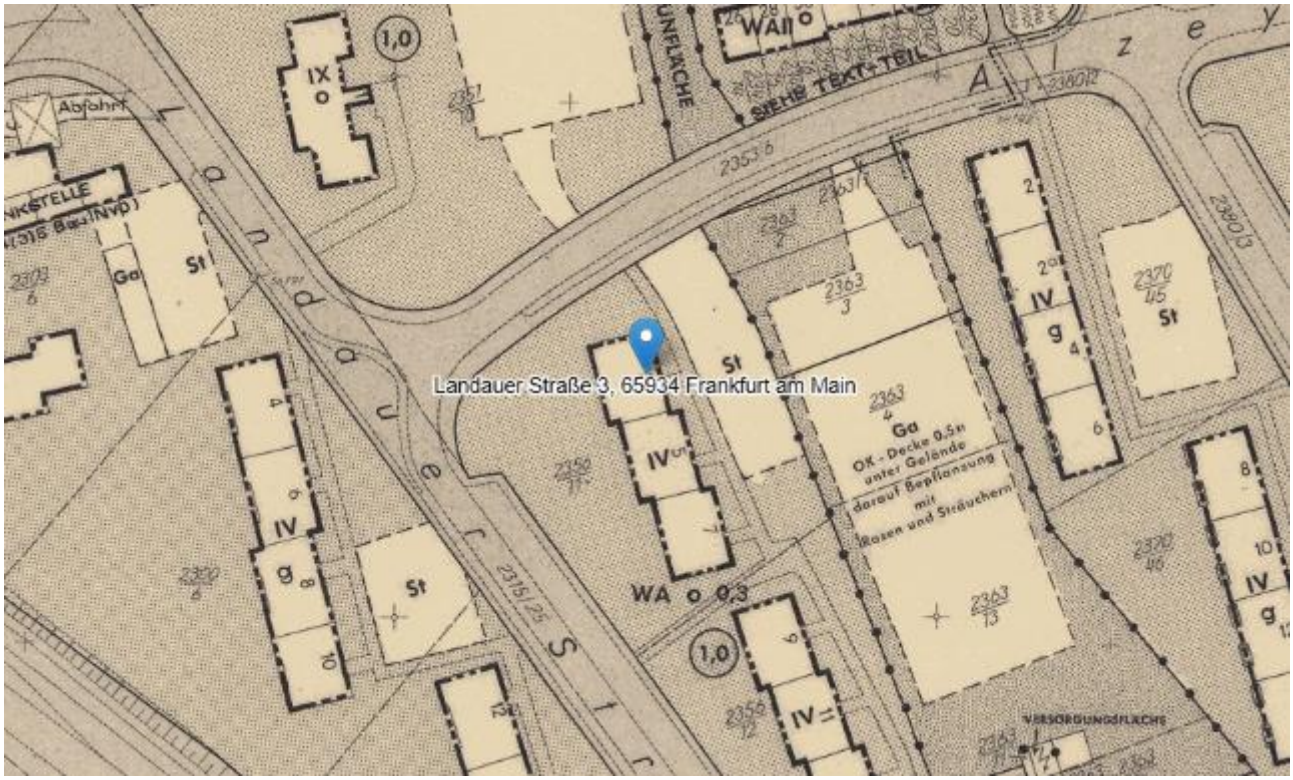
Frankfurt am Main:	+ 8,6 %
Offenbach am Main	+ 4,7%
Hessen	+ 1,7%
Stadt Darmstadt	+ 3,2%
Wiesbaden	- 2,3%
Landkreis Offenbach	+ 3,9%

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung:	Wohnnutzung.
Zulässige Nutzung:	wie vor.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des nachfolgend dargestellten. rechtsverbindlichen Bebauungsplans SW 25a Nr. 2:



Quelle: planAS Frankfurt.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Adresse: Landauer Straße 3, 65934 Frankfurt am Main
Lagekoordinaten: R: 469483.5 / H: 5549463.6
Ortsbez.: 6
Stadtteil: Nied
Flurstück: Nied 501, Flur 31, Flurstücknr. 2356/11

Bebauungspläne
SW 25a Nr 2 - rechtsverbindlich
Weitere Satzungen
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich

Quelle: planAS Frankfurt.

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

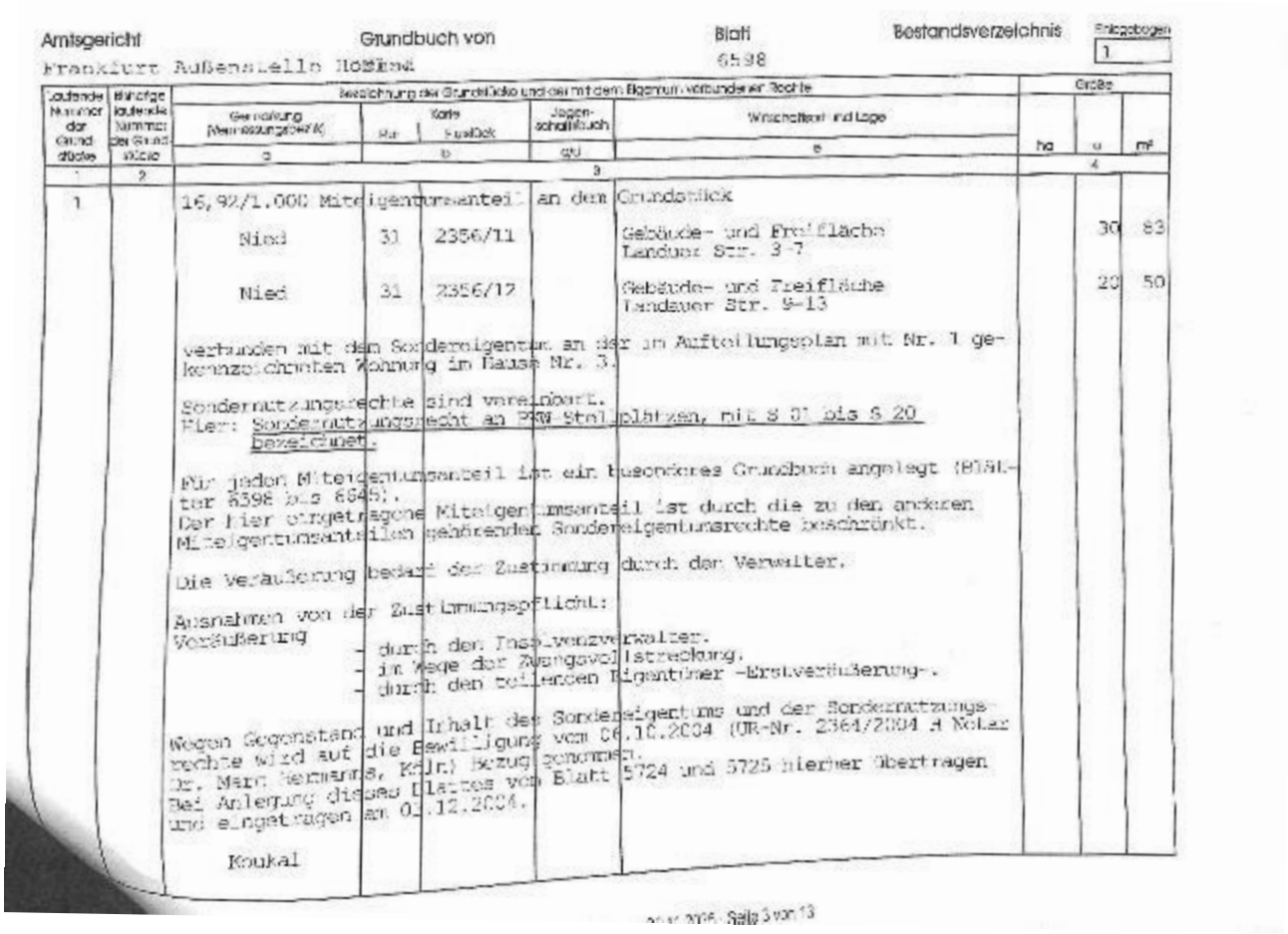
Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich eines Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Augenscheinlich ist die Eigentumswohnung vermietet, jedoch liegen dem Unterzeichner des Gutachtens weder Mietvertrag noch sonstige Mietkonditionen vor. Ein Zugang zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis



Amtsgericht Grundbuch von Blatt Bestandsverzeichnis Einzelbogen

Frankfurt Außenstelle Höchst 6598 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer des Grundstücks	Bezeichnung des Grundstücks und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte Flur	Karte Flurstück	Jetzige tatsächliche Nutzung	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha	Größe a	Größe m²
a	b	c	d		e		f		
1		16,92/1.000 Miteigentumsanteil an dem				Grundstück			
		Nied	31	2356/11		Gebäude- und Freifläche Landauer Str. 3-7		30	83
		Nied	31	2356/12		Gebäude- und Freifläche Landauer Str. 9-13		20	50

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 gekennzeichneten Wohnung im Hause Nr. 3.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.
Hier: Sondernutzungsrecht an PKW Stellplätzen, mit S 01 bis S 20 bezeichnet.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 6598 bis 6645).
Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung durch den Verwalter.

Ausnahmen von der Zustimmungspflicht:
Veräußerung
- durch den Insolvenzverwalter,
- im Wege der Zwangsvollstreckung,
- durch den teilenden Eigentümer -Erstveräußerung-.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 06.10.2004 (UR-Nr. 2364/2004 A Notar Dr. Marc Hermanns, Köln) Bezug genommen.
Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 5724 und 5725 hierher übertragen und eingetragen am 01.12.2004.

Koukal

Seite 3 von 13

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung sind in der Abteilung II nur gelöschte Eintragungen geführt.

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 06.10.2004, Urkundenrolle Nr. 2364/2004

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

Landauer Straße 3

1. 16,92/1.000 Miteigentumsanteil am Grundbesitz,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoß links samt Nebenräumen,
alle im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 bezeichnet,

Gegenstand des Sondereigentums

2.6. Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Raumeinheit gehörenden Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile eines Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungs- bzw. Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung eines Gebäudes verändert wird. Teile eines Gebäudes, die für dessen Bestand und Sicherheit erforderlich sind sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, insbesondere die Zentralheizungsanlage mit Ausnahme der Heizkörper (s. 2.6.9), sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.

In Ergänzung und im Rahmen dieser Bestimmung wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören - soweit vorhanden -:

2.6.1. Der Fußbodenbelag, die Deckenoberfläche und der Putz der im Sondereigentum stehenden Räume, der Fußbodenbelag der Loggien und / oder Balkone,

2.6.2. die nichttragenden Wände innerhalb des Sondereigentums,

2.8 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 12.02.2026 bestehen für die Flurstücke 2356/11 und 2356/12 keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine polygonale, dennoch funktionale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan. Topografisch ist das Grundstück annährend eben.

2.10 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:	30. Januar 2026
Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:	Landauer Straße = Westseite

Allgemein
Grundstück bebaut mit insgesamt 6 Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungseigentümergemeinschaft Landauer Straße 3-7, 9-13 teilt sich in zwei Untergemeinschaften auf. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gebäude Landauer Straße 3.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Fassaden	Mit Zementfaserplatten verkleidet, vermutlich asbesthaltig. In Teilbereichen ist Algenbildung sichtbar. Loggien sind mit Welleternitplatten verkleidet, ebenfalls vermutlich asbesthaltig.
Außenanlagen	Gegenüber des Hauszugangs befinden sich 20 Pkw-Außenstellplätze, dahinter Grünanlage mit Kinderspielplatz und Sitzmöglichkeiten. Separater Mülltonnenabstellplatz vorhanden, abschließbar und mit Zaun eingehaust. Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden und Veralgungen vorhanden.
Hauseingangsbereich, Treppenhaus und Keller	Hauseingangsbereich Überdacht. Mit Außenliegender Briefkastenanlage. Zugang über isolierverglaste Kunststofftüre. Treppenhaus Bodenbelag: Elastisch, vertikale Erschließung mittels zweiläufiger Stahlbetontreppe. Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Das Treppenhaus ist komplett renovierungsbedürftig. Kellergeschoss Abstellräume mit Lattenverschlag versehen, es gibt einen Trockenraum für die Gemeinschaft.

	Leitungen in Teilbereichen erneuert, nach Auskunft eines Verwaltungsbeiratsmitglieds wurden Heizungs- und Wasserleitungen komplett erneuert. Heizung über Fernwärme, die Übergabestelle wurde letztes Jahr erneuert und befindet sich in Haus Nr. 7.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1	Allgemein 2-Zimmer Wohnung mit Flur, Küche, innen liegendem WC, Badezimmer, Loggia und Abstellraum im Erdgeschoss, zzgl. Kellerabstellraum. Grundrissbeschreibung gemäß vorliegenden Planunterlagen. Das zum Hauseingang angrenzende Fenster ist augenscheinlich älteren Baujahres. **Ein Zugang zum Sondereigentum Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden.**

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

2.11 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis
Ein Energieausweis wurde dem Unterzeichner des Gutachtens nicht zur Verfügung gestellt.

Energetischer Bautenzustand
Die Wärmerzeugung erfolgt über Fernwärme, die Übergabestation befindet sich im Haus Nr.7 gemäß Auskunft des Verwaltungsbeiratsmitglieds. Die Fenster der Wohnung sind Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres. Eine energetische Ertüchtigung der Fassaden hat augenscheinlich nicht stattgefunden, die Fassade ist mittels vorgehängter Faserzementplatten verkleidet.

2.12 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.

2.13 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.13.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 2356/11:	3.083 m²
Flurstück 2356/12:	2.050 m²

Miteigentumsanteil

Wohnung Nr. 1:	16,92 / 1.000

2.13.2 Wohnfläche

Ein Zugang zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden.
Es liegen lediglich Planunterlagen mit Raumstempeln vor, die in Summe eine Wohnfläche von ca. 61 m² ausweisen

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung mit **rund 61 m²** zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehre 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. 1 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss. Ein Zugang zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden.

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 aus vergleichbaren Wohnanlagen 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.

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

Sondereigentum
Eine Innenbegehung der zu bewertenden Wohnung wurde nicht erwirkt. Die Ausstattung und der Bautenzustand im Innenbereich sind nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.
Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 500 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 250 €/m²-WoFl. zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, ca.	Sicherheitsabschlag			ausgewiesen mit
	von	-	bis	rund
	0 €/m²	-	500 €/m²	250 €/m²
61 m²	0 €	-	31.000 €	**15.000 €**

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.

Gemeinschaftseigentum

Eine Auskunft der Hausverwaltung über Sonderumlagen für Instandsetzungs-/haltungsmaßnahmen liegt nicht vor. Gemäß der Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 08.11.2023 & 30.10.2024 sind ebenfalls keine überdurchschnittlichen Instandsetzungsmaßnahmen, die Sonderumlagen rechtfertigen würden in Planung.

4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, *§ 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens*

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

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

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
Lage: WEG Landauer Straße 3-7,9-13
Wohnfläche: 40 bis 80 m²
Zeitraum: ab 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	Miet-status	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis[2]	entspricht in €/m²-WoFl.
1	Landauer Straße	75 m²	1. OG	1965	vermietet	2/ 2024	235.000 €	235.000 €	3.133 €/m²
2	Landauer Straße	75 m²	2. OG	1966	unvermietet	6/ 2024	263.000 €	263.000 €	3.507 €/m²
3	Landauer Straße	76 m²	EG	1964	unvermietet	10/ 2024	274.000 €	274.000 €	3.605 €/m²
4	Landauer Straße	75 m²	EG	1965	unvermietet	11/ 2024	270.000 €	270.000 €	3.600 €/m²
5	Landauer Straße	75 m²	2. OG	1965	unvermietet	7/ 2025	253.000 €	253.000 €	3.373 €/m²
6	Landauer Straße	75 m²	3. OG	1966	vermietet	10/ 2025	240.000 €	240.000 €	3.200 €/m²
7	Landauer Straße	75 m²	2. OG	1966	unvermietet	7/ 2025	262.500 €	262.500 €	3.500 €/m²
8	Landauer Straße	75 m²	2. OG	1965	unvermietet	6/ 2025	271.000 €	271.000 €	3.613 €/m²
9	Landauer Straße	75 m²	3. OG	1966	unvermietet	12/ 2025	439.000 €	439.000 €	5.853 €/m²
10	Landauer Straße	75 m²	EG	1966	unvermietet	11/ 2025	238.000 €	238.000 €	3.173 €/m²
11	Landauer Straße	76 m²	EG	1964	vermietet	1/ 2026	230.000 €	230.000 €	3.026 €/m²
Mittelwert		75 m²		1965			270.500 €	270.500 €	3.598 €/m²
Mittelwert bereinigt um Kauffälle über 5.000 €/m²		75 m²		1965		7/	253.650 €	253.650 €	3.373 €/m²
Bewertungsobjekt		61 m²	EG	1965					
Standardabweichung STD									**222 €/m²**
Variationskoeffizient VK									**0,07**
Mittelwert + 2fache STD									**3.818 €/m²**
Mittelwert - 2fache STD									**2.928 €/m²**

4.2.2 Marktanpassung

Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main 2024/2025

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Griesheim, Nied			
Eigentumswohnungen (m²)	2.500	5.800	3.800
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	180.000	530.000	320.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	235.000	620.000	380.000
Wohnungsmieten (m²)	8,75	15,50	10,75
Jahresmietfaktor	17	24	19

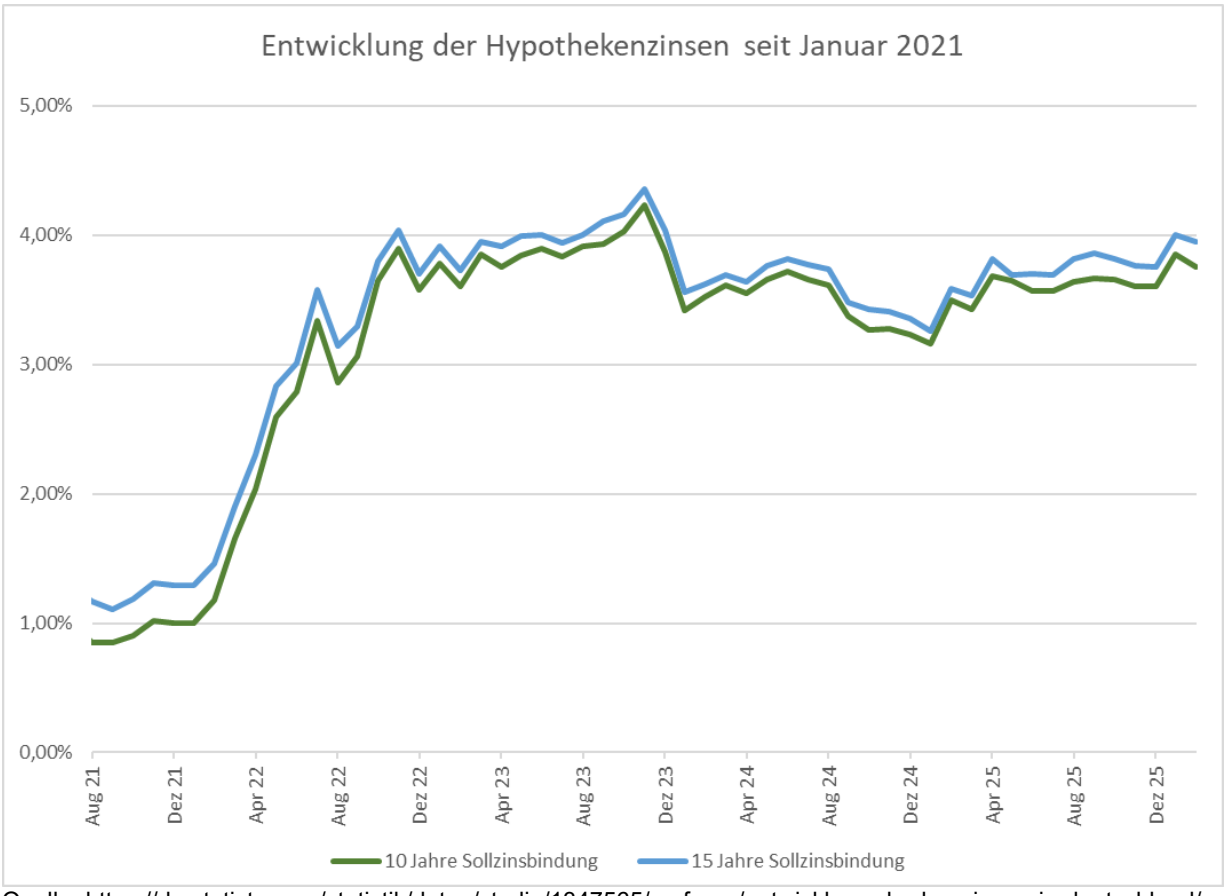
Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025
Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Nied und Griesheim

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 54 u. 56 (Griesheim, Nied)												
2023	4	5.010	0	-	80	3.390	2	..	8	5.410	4	7.170
2024	2	..	1	..	91	3.370	3	3.930	12	4.380	3	5.130

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2025

Preisentwicklung 2023 bis 2024: + 0,6% p.a.

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren

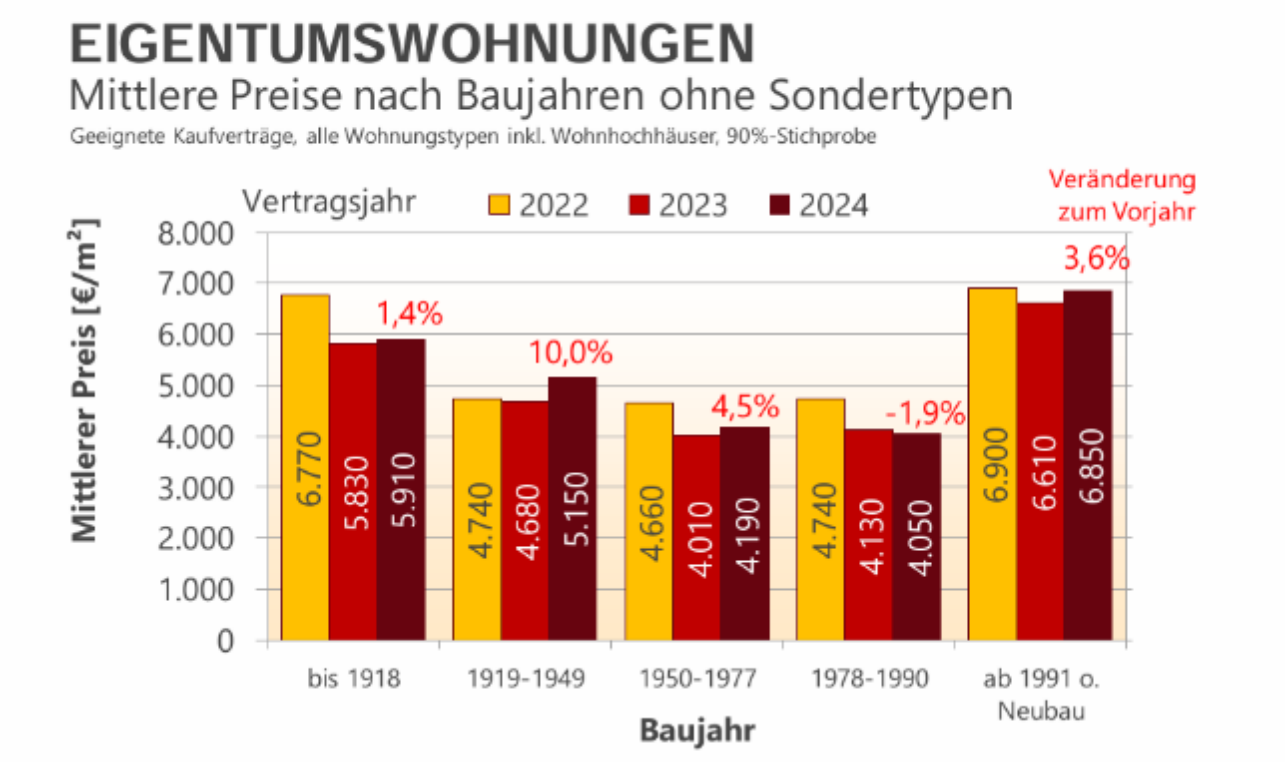


Quelle: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/, eigene Darstellung

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025

HESSEN Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main

STADT FRANKFURT AM MAIN STADTVERMESSUNGSAMT



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 Februar 2024 bis Dezember 2025, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,0%, 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 aus der Wohnungseigentümergemeinschaft des Bewertungsobjektes und benachbarten, vergleichbaren Wohnungseigentümergemeinschaften gewählt wurden. Art, Lage und Baujahr sind gut miteinander vergleichbar.

Bautenzustand und Ausstattung
Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt. Eine Korrelation zwischen Kaufpreis und Ausstattungsgrad konnte bei den vorhandenen Kauffällen nicht ermittelt werden, dass der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main keinen Ausstattungsgrad/ Standardstufen erfasst.

Wohnfläche
Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 75 m² etwas größer im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in €/m²-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.

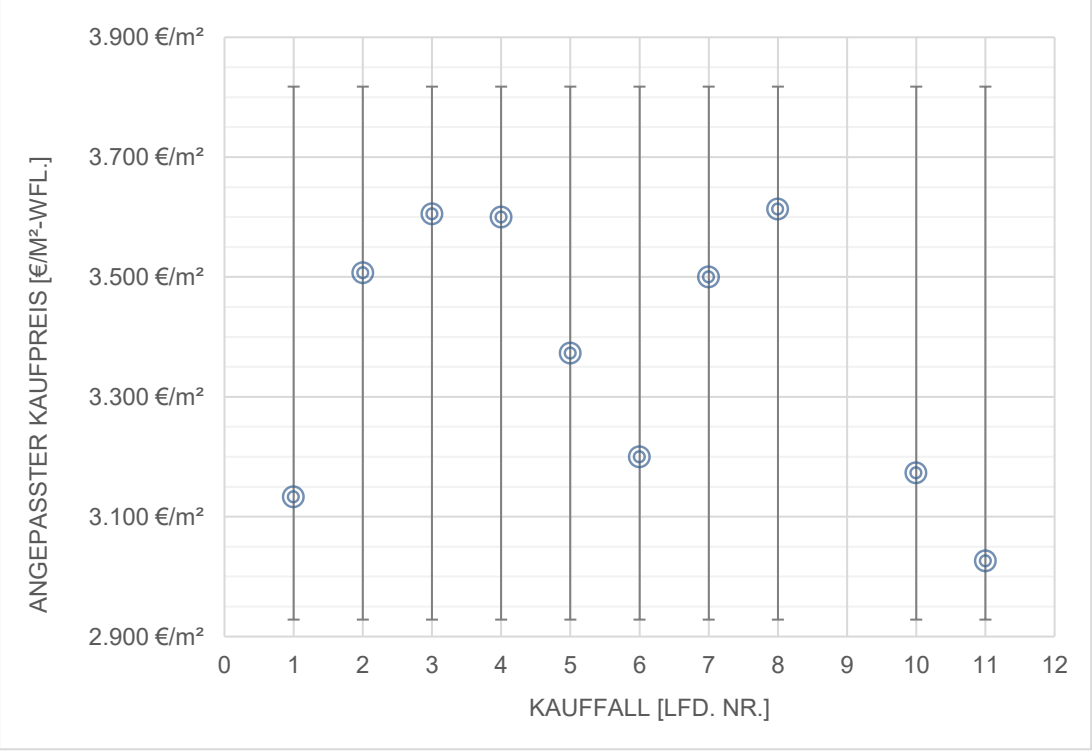
3-Sigma-Regel

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, bereinigter Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass die bereinigten Kauffälle innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen. Eine weitere Bereinigung der Kauffälle wird nicht vorgenommen.

Variationskoeffizient VK

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

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

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

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,07** eine sehr gute bis gute Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der Vergleichspreis wurde auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.
Die zugrundeliegende Datenqualität der Vergleichspreise wurde anhand der 3-Sigma-Regel und Berechnung des Variationskoeffizienten VK geprüft und auf Plausibilität geprüft.
Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m² WoFl.]	x	Wohnfläche [m²] ca.	=	marktangepasster **vorläufiger** Vergleichswert [€]
Vergleichswert				
3.373 €/m²	x	61 m²	=	**205.753 €**

4.2.5.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), Überdurchschnittlicher Renovierungs- und Sanierungsbedarf, siehe Ziffer 4.1 ff im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m² WoFl.]	x	Wohnfläche [m²] ca.	=	marktangepasster **vorläufiger** Vergleichswert [€]	+	b.o.G.	=	**Vergleichswert rund [€]**	**entspricht in €/m²-WoFl.**
Vergleichswert									
3.373 €/m²	x	61 m²	=	**205.753 €**	**+**	**-15.000 €**	=	**191.000 €**	**3.131 €**

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

4.2.6 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24
Selektionskriterien: Eigentumswohnungen im Umkreis von <1km zum Bewertungsobjekt, Wohnfläche bis 80 m²; Recherchezeitpunkt 02/2026.

Lfd. Nr.	Lage	Geschosslage	WoFl.	Baujahr	Angebots-preis	entspricht in €/m²-WoFl.	Beschreibung
1	Alzeyer Straße 10	3.OG	73 m²	1967	270.000 €	3.704 €/m²	3-Zimmer-Wohnung mit gleichem Grundriss zum Bewertungsobjekt, renovierungsbedürftig
2	Nieder Kirchweg 27	2.OG	75 m²	1972	313.000 €	4.192 €/m²	3-Zimmer-Wohnung
3	Nieder Kirchweg 35	EG	75 m²	1972	330.000 €	4.420 €/m²	3-Zimmer-Wohnung
4	Landauer Straße 9	3.OG	74 m²	1961	287.000 €	3.872 €/m²	3-Zimmer-Wohnung mit gleichem Grundriss zum Bewertungsobjekt, gepflegter Zustand
5	Landauer Straße 14	EG	76 m²	1965	326.000 €	4.294 €/m²	3-Zimmer-Wohnung in der WEG des Bewertungsobjektes, renovierungsbedürftig
6	Landauer Straße 9	3.OG	74 m²	1961	260.000 €	3.507 €/m²	3-Zimmer-Wohnung mit gleichem Grundriss zum Bewertungsobjekt
7	Nied	EG	71 m²	1975	230.000 €	3.239 €/m²	3-Zimmer-Wohnung, renovierungsbedürftig
Mittelwert			**74 m²**	**1968**	**288.000 €**	**3.896 €/m²**	
Bewertungsobjekt		EG	61 m²	1965			

4.2.7 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.

Schwächen
- Unbekannter Bautenzustand
- Kein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss

Chancen
- Weiterhin steigende Mietpreise.

Risiken
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund von stark gestiegener Finanzierungs- und 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 aufgrund unbekannten Bautenzustandes	./. 15.000€
Vergleichswert / Kaufpreisfälle bezogen auf das	rd. 191.000 €
Bewertungsobjekt inkl. b.o.G.	≙ 3.131 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit einer Spanne von + 5% bis -5 % des Vergleichswerts inklusive besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit **rund 181.000 € bis 201.000 €** bewertet und mit dem Mittelwert von rund 191.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Liegenschaft Landauer Straße 3 in 65934 Frankfurt am Main, Stadtteil Nied, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 1

Grundbuch Blatt 6598

im Januar 2026 mit **- 191.000 € -** in Worten: einhunderteinundneunzigtausend 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 41 Seiten inklusive VI-Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung als PDF und in einfacher Papierausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 24.02.2026

.....
Erich Finder

ANLAGEN

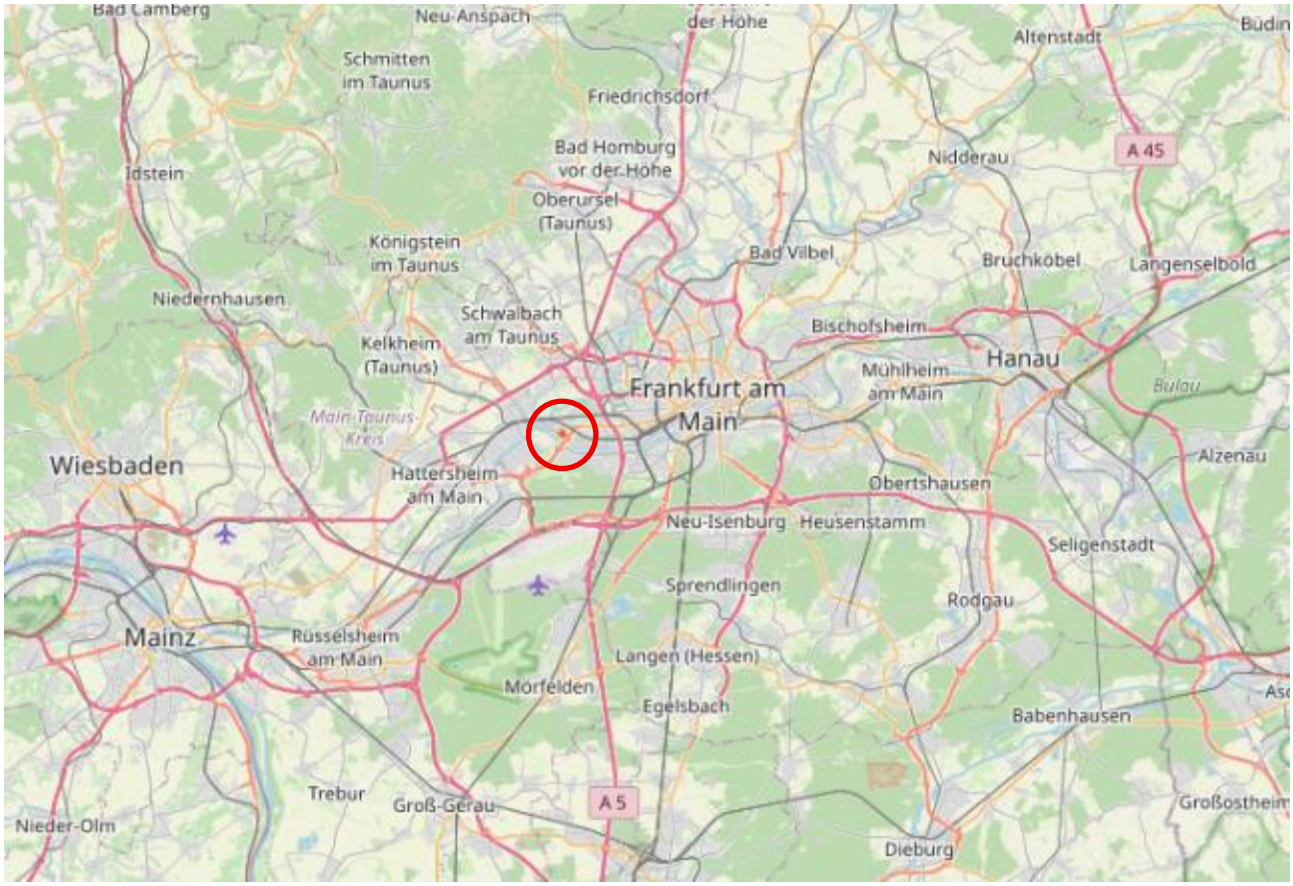
Anlage I	Stadtplanauszug	29
Anlage II	Lageplan und Luftbild	30
Anlage III	Fotodokumentation	31
Anlage IV	Planunterlagen	35
Anlage V	Wirtschaftsplan	38
Anlage VI	Baulastennegativbescheid	41

Hinweis:
Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI 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



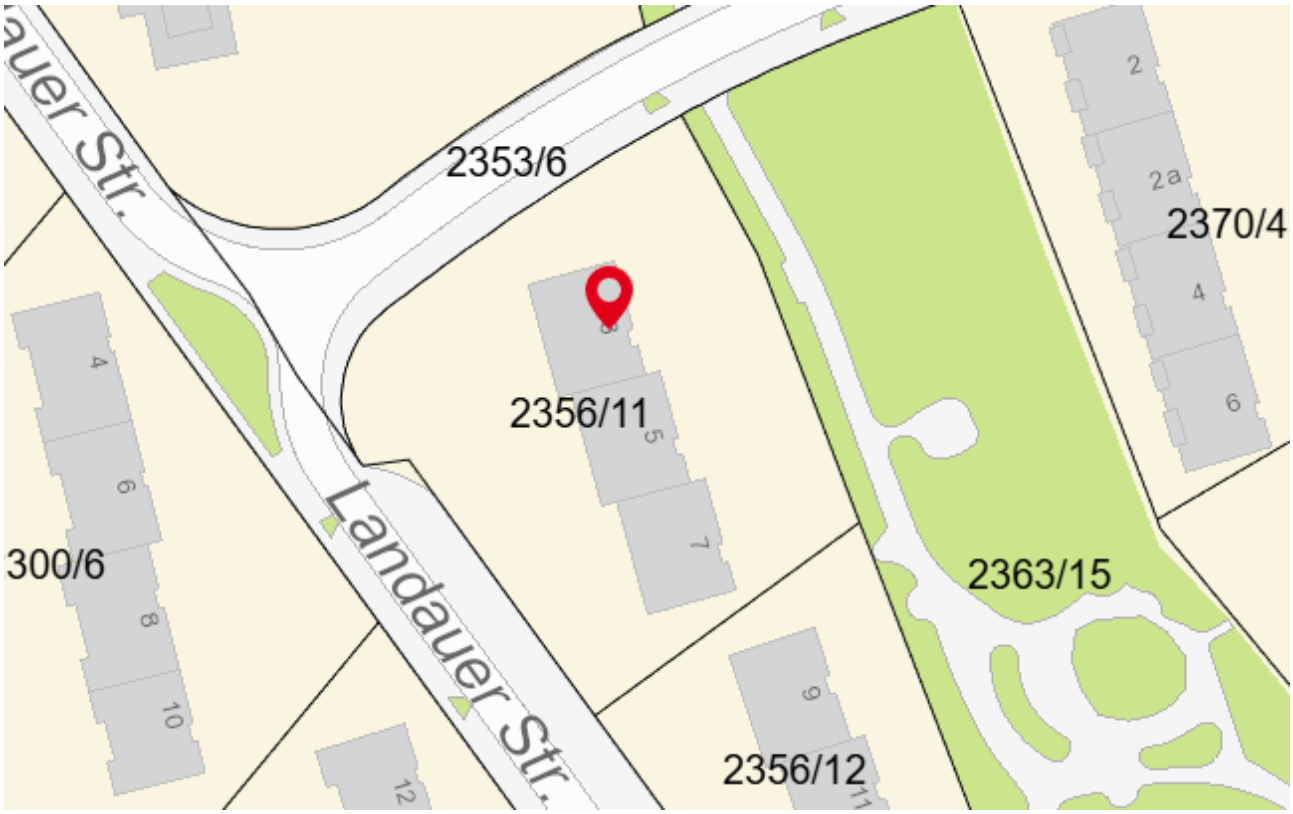
Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II LAGEPLAN UND LUFTBILD

Lageplan



Luftbild



Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

1) Gebäudeecke Nordost. Die Lage der zu bewertenden Wohnung ist markiert.



2) Ostfassade.



3) Hauseingangsbereich mit angrenzender Kelleraußentreppe.



4) Treppenhaus. Zweiläufige Stahltreppe mit elastischem Bodenbelag.



5) Wohnungseingangstür des Bewertungsobjektes.



6) Trockenraum im Kellergeschoss.



7) Kellerabstellräume mit Holzlattenverschlägen getrennt.



8) Pkw-Außenstellplätze gegenüber dem Hauseingangsbereich. Der Wohnung ist jedoch lein Stellplatz zugewiesen nach Auskunft der Hausverwaltung.



9) Mülltonnenabstellplatz verschlossen.



10) Grünflächen und Spielplatz zur Ostseite.



11) Loggia mit Welleternit verkleidet, in Teilbereichen Veralgungen und Abplatzungen sichtbar.



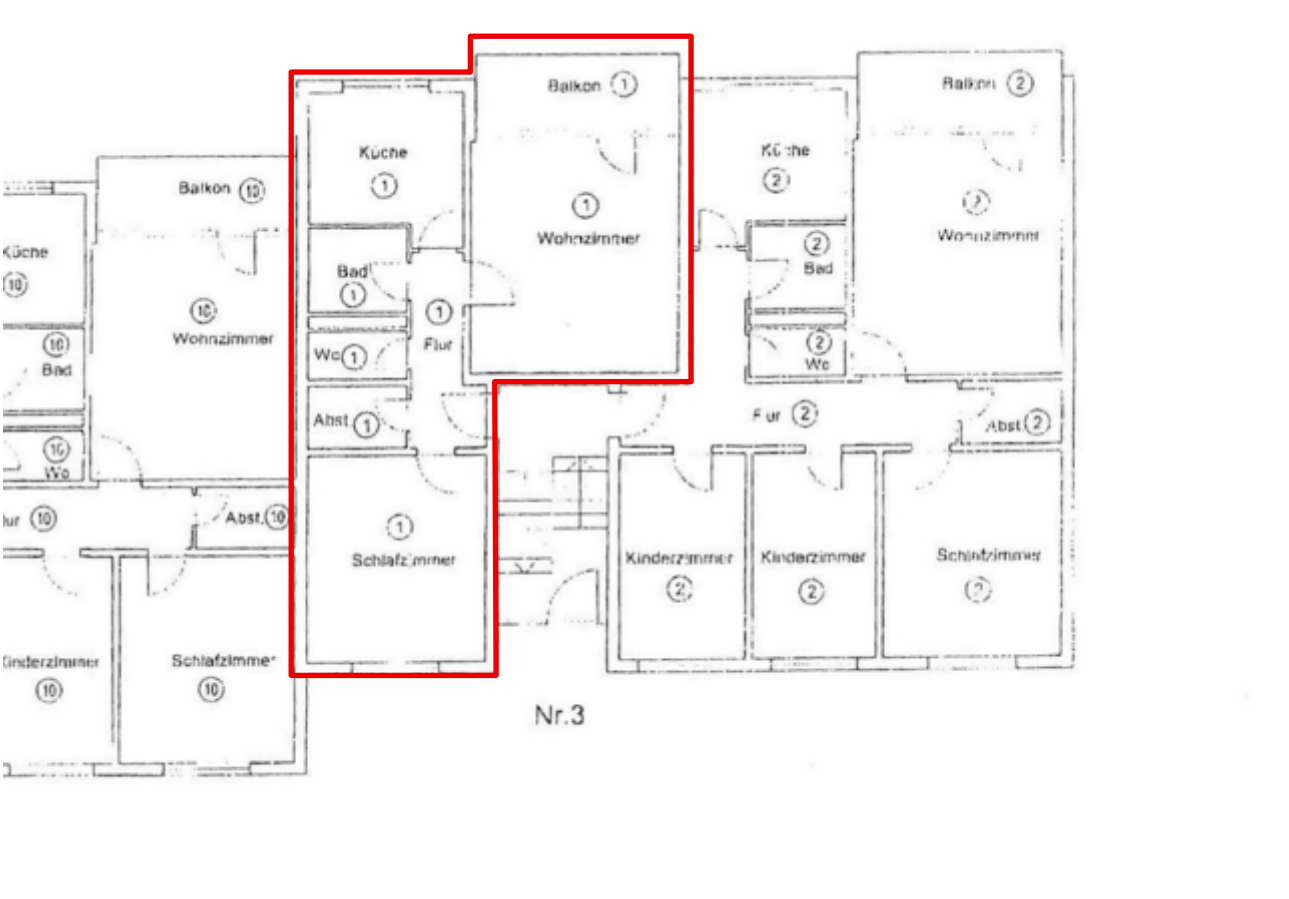
12) Zu bewertende Wohnung Nr. 1 mit Schirm auf der Loggia.



Anlage IV PLANUNTERLAGEN

Grundriss Erdgeschoss

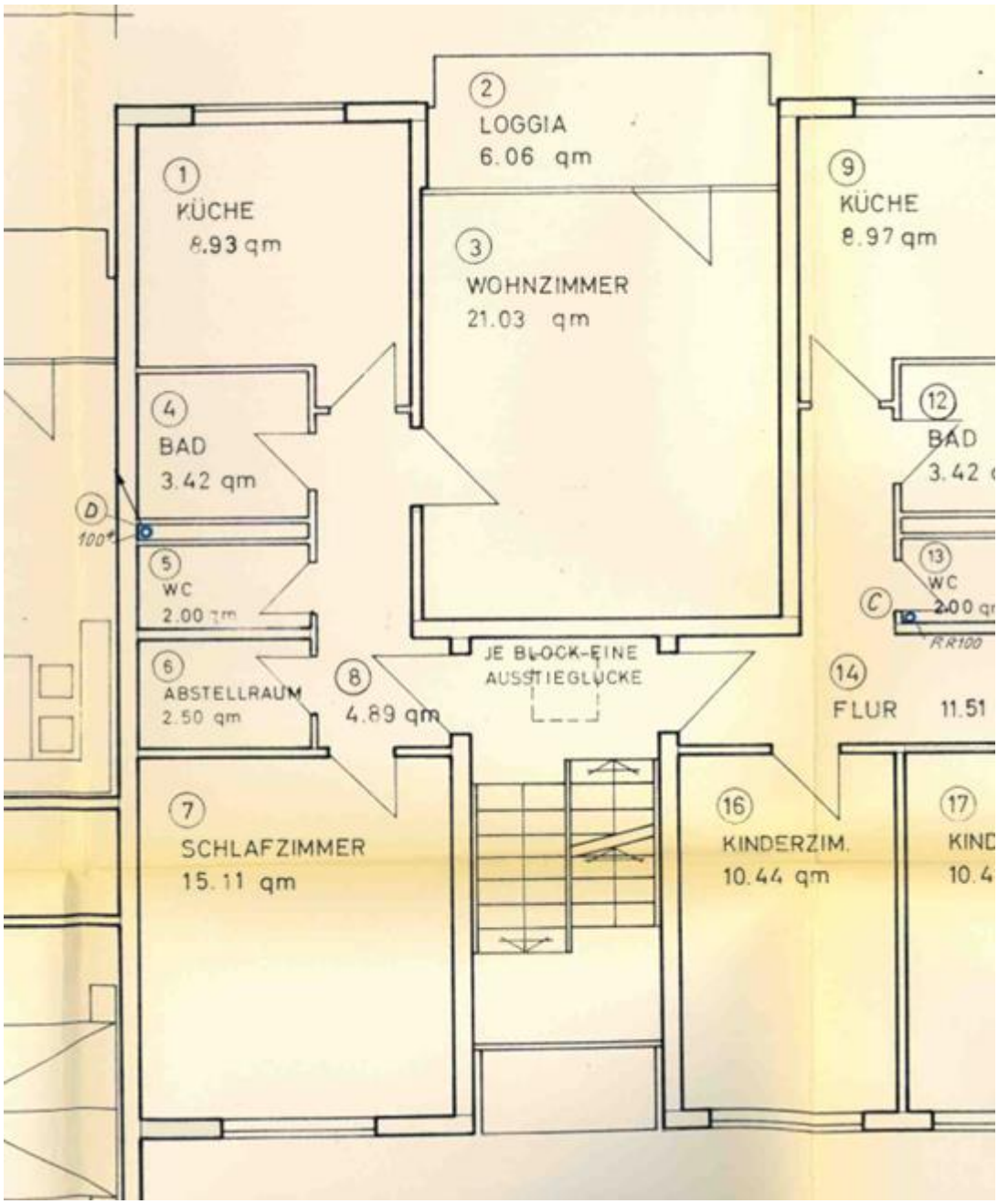
Die zu bewertende Wohnung ist mit Nr. 1 gekennzeichnet.



Quelle: Hausverwaltung

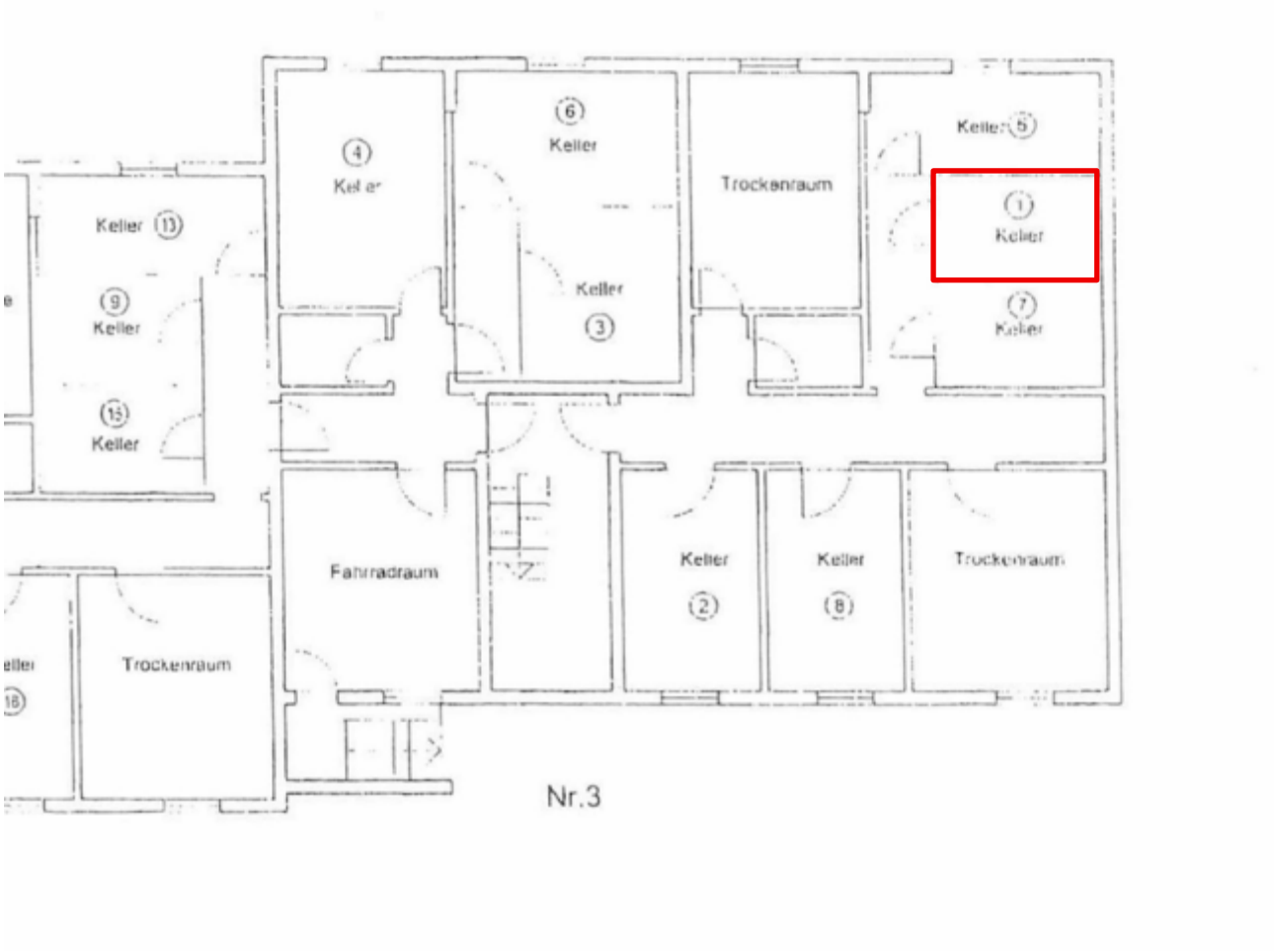
Grundriss mit Raumstempeln

Die Summe der Raumstempel inkl. Loggiafläche anteilig mit 50%, resultieren in einer Wohnfläche von ca. 61 m².



Kellergeschoss

Der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerabstellraum Nr. 1 zugeordnet.



Anlage V WIRTSCHAFTSPLAN

VI065/7119/00277119/0001-001/0/0/0/0

ecowo

Wohnungseigentumsverwaltung

ecowo GmbH | Riedhofweg 23 | 60598 | Frankfurt am Main

Herrn
Rojhat Tak
Marie-Juchacz-Str. 9
36179 Bebra

Ansprechpartnerin
Lena Bender
T 069 241821 568
F 069 241821 575
Lena.Bender@ecowo.de

Standortleitung
Janine Otto
T 069 / 241821 548
janine.otto@ecowo.de

Regionalleitung
Nicole Schonberger

Gläubiger ID
DE62WEC00000182280
IBAN: DE30550104000218088917
BIC: AARBDE5WDOM

Vertragsnummer:
7119/H7119001005

17.11.2025

Wohnungseigentümergemeinschaft: Landauer Straße 3-13, 65934 Frankfurt
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 01,
Vertragsnummer: H7119001005 vom 01.01.2026-31.12.2026
Landauer Str 3, 65934 Frankfurt, Erdgeschoss, links

Sehr geehrter Herr Tak,

nachstehend geben wir Ihnen den neuen Wirtschaftsplan bekannt.

Für Ihr Eigentum ergeben sich folgende Beträge:

Hausgeld / Berechnungsobjekt	bisheriges Hausgeld	Anpassung	Neues Hausgeld	Gültig ab
Hausgeld	148,00	14,00	162,00	01.01.2026
Hausgeld Heizkosten	247,00	-10,00	237,00	01.01.2026
HG Anteil IH-Rückstellung	57,00	-1,00	56,00	01.01.2026
Summe	452,00	3,00	455,00	01.01.2026

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

V1065/7119/00277119/0001-001/0/0/0/0

Sondereigentum 7119/277119/0001-001 EG li

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe	Einh.
(1)	je Einheit	01.01.2026	31.12.2026	48	48,00	ST
(2)	Miteigentumsanteil für 0013910042110 Landauer Straße 3-13 (Alle)	01.01.2026	31.12.2026	48	1.000,0000	MEA
(3)	Miteigentumsanteil für 0013910140000 Landauer Straße 3-7 (Wasser, Strom)	01.01.2026	31.12.2026	24	499,9200	MEA
(4)	Miteigentumsanteil für Landauer Straße 3	01.01.2026	31.12.2026	8	166,8000	MEA
(5)	Miteigentumsanteil für Rechtskosten ohne Sundheim	01.01.2026	31.12.2026	46	966,2200	MEA
(6)	HK aus letzter HGA für Wflan	01.01.2026	31.12.2026	24	34.073,7000	

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe	Einh.
(1)	je Einheit	01.01.2026	31.12.2026	1	1,00	ST
(2)	Miteigentumsanteil für 0013910042110 Landauer Straße 3-13 (Alle)	01.01.2026	31.12.2026	1	16,9200	MEA
(3)	Miteigentumsanteil für 0013910140000 Landauer Straße 3-7 (Wasser, Strom)	01.01.2026	31.12.2026	1	16,9200	MEA
(4)	Miteigentumsanteil für Landauer Straße 3	01.01.2026	31.12.2026	1	16,9200	MEA
(5)	Miteigentumsanteil für Rechtskosten ohne Sundheim	01.01.2026	31.12.2026	1	16,9200	MEA
(6)	HK aus letzter HGA für Wflan	01.01.2026	31.12.2026	1	2.763,1900	

Kosten umlagefähig

Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten/Wasser Hs. 9-13	35.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Heizkosten/Wasser Hs. 3-7	35.000,00 EUR	(6)	34.073,7000	2.763,1900	2.838,31 EUR
Straßenreinigung Hs 3-7	1.565,00 EUR	(3)	499,9200 MEA	16,9200 MEA	52,97 EUR
Straßenreinigung Hs 9-13	1.145,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Müllkosten 3-7	5.500,00 EUR	(3)	499,9200 MEA	16,9200 MEA	186,15 EUR
Müllkosten 9-13	6.300,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Entwässerung - Regenwasser	1.110,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	18,78 EUR
Strom 3-7	600,00 EUR	(3)	499,9200 MEA	16,9200 MEA	20,31 EUR
Strom 9-13	450,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Gartenpflege	8.000,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	135,36 EUR
Winterdienst	1.800,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	30,46 EUR
Wartung Rauchwarnmelder	210,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	3,55 EUR
Gebäudevers. inkl. Haftpflicht	9.500,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	160,73 EUR
Hausmeister	3.650,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	61,75 EUR
Hausreinigung	6.500,00 EUR	(1)	48,00 ST	1,00 ST	135,42 EUR
Summe Kosten umlagefähig	116.330,00 EUR				3.643,79 EUR

Kosten nicht umlagefähig

Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
lfd. Instandh. Wasserschäden	20.000,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	338,40 EUR
lfd. Instandhaltung alle	6.000,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	101,52 EUR
WEG lfd. Instandhalt. Hs. 3	1.000,00 EUR	(4)	166,8000 MEA	16,9200 MEA	101,44 EUR
WEG lfd. Instandhalt. Hs. 5	1.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG lfd. Instandhalt. Hs. 7	1.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG lfd. Instandhalt. Hs. 9	1.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG lfd. Instandhalt. Hs. 11	1.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG lfd. Instandhalt. Hs. 13	1.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR

WEG lfd. Instandhalt. Hs 3-7	3.000,00 EUR	(3)	499,9200 MEA	16,9200 MEA	101,54 EUR
WEG lfd. Instandhalt. Hs 9-13	3.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Rechtskosten	3.000,00 EUR	(5)	966,2200 MEA	16,9200 MEA	52,53 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	572,00 EUR	(1)	48,00 ST	1,00 ST	11,92 EUR
WEG Kosten der Versammlung	150,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	2,54 EUR
Kontoführungsgebühren	80,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	1,35 EUR
Verwaltergebühren	19.878,00 EUR	(1)	48,00 ST	1,00 ST	414,13 EUR
Miete Rauchwarnmelder	805,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	13,62 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig	62.485,00 EUR				1.138,99 EUR

Summe Ausgaben	178.815,00 EUR		4.782,78 EUR

Instandhaltungsrückstellungen

Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Zuführung Rücklage	40.000,00 EUR	(2)	1.000,0000 MEA	16,9200 MEA	676,80 EUR
Summe Rückstellungen	40.000,00 EUR				676,80 EUR

Gesamtsumme	218.815,00 EUR		5.459,58 EUR

Anlage VI BAULASTENNEGATIVBESCHEID

STADT FRANKFURT AM MAIN

DER MAGISTRAT

Bauaufsicht

Stadtverwaltung (Amt 63), 60275 Frankfurt am Main

Auskunft erteilt Sachrate Baulasten	Zimmer
Telefon Durchwahl (069) 212-37069	Telefax - 32636
E Mail baulasten.amt63@stadt-frankfurt.de	
Ihre Nachricht / Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen 63. 222	26.0016756
Datum 12.02.2026	

Für die folgenden Grundstücke

Nied Bezirk 56 (501), 31, 2356/11

Nied Bezirk 56 (501), 31, 2356/12

gibt es **keine** Baulasten.

Im Geschäftsgang befindliche Baulasten sind in dieser Auskunft noch nicht enthalten.

Im Auftrag

Ihre Bauaufsicht Frankfurt

Die Auskunft wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.
Die Auskunft basiert ausschließlich auf den oben genannten Grundstücksdaten. Bitte überprüfen Sie, ob diese Daten jeweils korrekt sind.

Hausanschrift: Kurt-Schumacher-Str. 10, 60311 Frankfurt am Main, RMV-Haltestelle: Börneplatz. Telefon: (069) 212-33567,
Telefax: (069) 212-30743, Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de, Sprechzeiten: Archiv: Mo, Di, Do + Fr 8:30 – 12:30 Uhr
Antragsannahme: Mo, Di, Do + Fr 8:30 – 12:30 Uhr (Montags nur nach vorh. Terminvereinbarung); Bezirksabteilungen Di + Do 8:30 – 12:30 Uhr

BAUAUFSICHT FRANKFURT