

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck Feststellung des Verkehrswerts in der
Zwangsversteigerungssache

Objektart Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)

Adresse Oberweg 29, D-60318 Frankfurt am Main

Auftraggeber Amtsgericht Frankfurt am Main, 844 K 22/20

**Projekt-
nummer /
Stichtag
Verkehrswert** 21021_OBE29 31.05.2021
840.000,-- EUR

Ausfertigung Nr.: [Onlineversion](#)

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten inkl. 21 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	31.05.2021 (2.Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Oberweg 29, 60318 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	<u>105,59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2, Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche</u>
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 12, Flur 129, Flurstück 38, 449 m ²
Baulasten	keine Eintragungen
Denkmalschutz	keine Eintragungen
Altfächendatei	keine Eintragungen
Baujahr	ca. 1900
Endenergiebedarfs-kennwert	kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche	<u>ca. 100,00 m²</u>
Hausgeld	Nicht bekannt
Vermietungszustand	vermietet
Werte	siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Vorläufiger markt- angepasster Vergleichs-wert	Bodenwert-anteil	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Vergleichs-wert	Verkehrswert
Sondereigentum	824.000,00 €	427.000,00 €	1,4	56,4	14.000,00 €	838.000,00 €	<u>840.000,00 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	9
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulisten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	10
2.6.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Grundstücksbebauung	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.4	Mehrfamilienhaus	13
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht	13
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Gründung, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.4.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
3.4.4	Energetische Eigenschaften	15
3.4.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	15
3.5	Nebengebäude	16
3.6	Außenanlagen	16
3.7	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4	Beschreibung des Sondereigentums	17
4.1	Lage und Grundrissgestaltung	17
4.2	Wohn-/Nutzfläche	17
4.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
4.4	Fenster und Türen	18
4.5	Elektro- und Sanitäranstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	18
4.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	19
4.7	Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum	19
5	Marktsituation	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Grundstücksdaten	21
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	21
6.4	Bodenwertermittlung	22
6.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	22
6.4.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks	22
6.4.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	22
6.4.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
6.4.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	23



6.5	Vergleichswertermittlung	24
6.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
6.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertermittlung.....	24
6.5.3	Vergleichswerte	25
6.5.4	Vergleichswertermittlung	28
6.5.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
6.5.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	30
6.6	Verkehrswert.....	31
6.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck	32
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
7.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33
8	Anlagen.....	34
8.1	Bauzeichnungen	34
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	34
8.1.2	Oberweg 29 / Grundriss Kellergeschoss	35
8.1.3	Oberweg 29 / Grundriss Erdgeschoss	35
8.1.4	Oberweg 29 / Grundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Wohnung Nr. 2	36
8.1.5	Oberweg 29 / Teilgrundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Wohnung Nr. 2	37
8.1.6	Oberweg 29 / Straßenfassade.....	38
8.1.7	Oberweg 29 / Gartenfassade	39
8.1.8	Oberweg 29 / Gartenfassade	40
8.1.9	Oberweg 29 / Sondernutzungsregelung zur Gartenfläche	41
8.2	Fotos.....	42
8.2.1	Oberweg 29, nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Südwesten.....	42
8.2.2	Oberweg 29, nördliche Straßenfassade und westliche Hoffassade, Blick aus der Straße Richtung Südosten.....	42
8.2.3	Oberweg 29, südliche Gartenfassade, Blick vom Flurstück 47/1 im Mittelweg Richtung Norden....	42
8.2.4	Oberweg 29, Straßenfassade, Blick vom gegenüberliegenden Flurstück 20 Richtung Süden	42
8.2.5	Oberweg 29, nördliche Grundstücksgrenze, Hoftor zum Gehweg, Weg zum Gebäudeeingang, Blick von der Straße Richtung Süden.....	42
8.2.6	Oberweg 29, Westfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südosten.....	42
8.2.7	Hof, Gebäudeeingang mit Vordach, Briefkasten- und Klingelanlage, westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordosten.....	43
8.2.8	Hof, Kellereingang vom Hof, westliche Grundstücksgrenze, Tor zum gegenständlichen Sondernutzungsrecht an der Freifläche, Blick Richtung Süden	43
8.2.9	Gebäudeeingang mit Vordach, Briefkasten- und Klingelanlage, Blick vom westlichen Nachbargrundstück	43
8.2.10	Westliche Grundstücksgrenze, Westfassade, Hoftor, Blick von Gebäudeeingang Richtung Gehweg	43
8.2.11	Vorgarten zur Straße, Blick Richtung Osten.....	43
8.2.12	Balkon im Erdgeschoss, Freifläche im südlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Südosten....	43



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

- Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung)

Objektadresse:

Oberweg 29, 60318 Frankfurt am Main

Katasterangaben:

Stadt Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 12, Flur 129, Flurstück 38

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 12, Blatt 1781, Wohnungsgrundbuch, vom 28.08.2020

- Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

105,59/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung 1, Flur 129, Flurstück 38, Gebäude- und Freifläche, Oberweg 29, Größe 449 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 53 und 54 Blatt 1780 bis 1789).

Bezüglich des hinter dem Haus gelegenen Gartens ist eine Sondernutzungsregelung getroffen. Zuordnung ist erfolgt an Miteigentumsanteil Bezirk 12 Blatt 1781.

Im übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts und des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 30.06. / 14.12.1983 Bezug genommen.

Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung dieses Blattes von Band 30 Blatt 1078 hierher übertragen. Eingetragen am 31.01.1984.

- Abteilung I (Eigentümerverzeichnis)

• Hier anonymisiert.

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 27.08.2020.

- Hier nicht wertbeeinflussend. -

- Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

- Daten nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.-

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der
Gutachtenerstellung:

Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen:

844 K 22/20

Grundlage:

- Auftragsschreiben vom 15.04.2021
- Beschluss vom 25.08.2020

Wertermittlungsstichtag:

31.05.2021

Qualitätsstichtag:

31.05.2021

Tag der Ortsbesichtigung:

31.05.2021

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Teilnehmer am Ortstermin:

- Hier anonymisiert
- Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf (Sachverständige)

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:

- Grundbuch von Frankfurt Bezirk 12, Blatt 1781, Wohnungsgrundbuch, vom 27.08.2020
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.07.2020
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main vom 12.05.2021
- Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2020 der Stadt Frankfurt am Main (www.geoinfo.frankfurt.de)
- Akteneinsicht bei der Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main vom 14.05.2021
- Teilungserklärung vom 30.06./14.12.1983 nebst Aufteilungsplänen
- Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 28.05.2021
- schriftliche Altlastenauskunft des Umweltamts Frankfurt vom 17.05.2021
- Denkmalschutzauskunft des Landesdenkmalamts Hessen vom 12.05.2021 (www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de)
- Auskunft des Amts für Straßenbau und Erschließung über Erschließungsbeiträge vom 17.05.2021
- Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2020
- Wohnungsmarktbericht (IHK-Bezirk Frankfurt am Main), Ausgabe 2020/21
- Gewerbemarktbericht (IHK-Bezirk Frankfurt am Main), Ausgabe 2020
- Lärmkartierung Hessen (laerm.hessen.de)
- Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main, Stand 2021 (www.wegweiser-kommune.de)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main vom 27.05.2021
- Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2021
- sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses
- eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite
übergebene Unterlagen:

- ----

Von der Schuldnerseite
übergebene Unterlagen:

- Mail-Schreiben vom 07.05.2021 und vom 17.05.2021



1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte:

- Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte im Gutachten anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind dem Gericht die personenbezogenen Daten in einem gesonderten Begleitschreiben übergeben worden.

Der Zutritt zum hofseitigen Grundstücksbereich und zum Gebäude war sowohl beim 1. Ortstermin als auch beim 2. Ortstermin nicht möglich. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden vom Eigentümer nicht übergeben. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage. Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Zubehör ist nicht bekannt.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl: (www.frankfurt.de/statistik_aktuell)	<ul style="list-style-type: none">• Frankfurt: rd. 758.847 (Stand: 31.12.2020, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none">• ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart• ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln• ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	<ul style="list-style-type: none">• laut Demografiebericht „Demografiertyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“• Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 11,3 %• prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2012-2030: + 14,2 %• Durchschnittsalter: 40,8 Jahre• prognostiziertes Durchschnittsalter (2030): 42,8 Jahre• Arbeitslosenquote: 7,1 % (03/2021, statistik.arbeitsagentur.de)• Kaufkraftkennziffer: 113,5 (2020)• Einzelhandelszentralität: 107,6 (2020)• Umsatzkennziffer: 119,5 (2020)• Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2021)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Einwohnerzahl: (www.frankfurt.de/statistik_aktuell)	<ul style="list-style-type: none">• Stadtteil Nordend-West: ca. 30.975 (Stand: 31.12.2020)
innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none">• rd. 10 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen• rd. 1,0 km (Luftlinie) nördlich von der Frankfurter Innenstadt• Stadtteil Nordend-West• rd. 1,0 km (Luftlinie) südlich vom Hauptfriedhof• rd. 500 m (Luftlinie) südöstlich vom „Adolph-von-Holzhausen-Park“• rd. 400 m (Luftlinie) nördlich der „Eschenheimer Anlage“
Lageklassifikation:	<ul style="list-style-type: none">• gehobene Wohnlage• zentrale Wohnlage
Infrastruktur:	<ul style="list-style-type: none">• in einem Umkreis von rd. 500 m (Luftlinie) : Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Krankenhaus, Kirchen, Ärzte, Apotheke, Sportplatz, Kinos, Gastronomie, Grundschule, Realschule, Gymnasien• in einem Umkreis von rd. 1.000 m (Luftlinie) : Fachhochschule, Universität, sonstige Bildungseinrichtungen, Tankstellen
Verkehrsanbindung:	<p>KFZ:</p> <ul style="list-style-type: none">• rd. 2.000 m (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 66 (Frankfurt-Wiesbaden) Anschlussstelle „Frankfurt-Main, Miquelallee“



ÖPNV:

- ca. 280 m Fußweg (rd. 5 Min.) zur U-Bahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Musterschule“, von hier rd. 7 Min. Fahrzeit zum „Frankfurt (Main) Hauptbahnhof“ im 5 Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten Mo.-Fr.)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

- geschlossene, überwiegend 4- bzw. 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Beginn und Mitte des 20. Jahrhunderts, teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts
- vorwiegend Mehrfamilienhausbebauung (Geschosswohnungen)

Beeinträchtigungen:

- Lärmbelastung: mittlere Immissionen, nicht über das übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen in einer städtischen Lage
- gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: > 40 – 45 dB(A)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

- annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt
- mittlere Grundstückstiefe laut Liegenschaftskarte ca. 30,0 m
- mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 15,0 m
- Straßenfront Oberweg laut Liegenschaftskarte ca. 15,0 m
- annähernd ebene Grundstücksoberfläche
- **449 qm** Grundstücksfläche laut Grundbucheintrag

2.3 Erschließung

Erschließung:

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt vom Oberweg.

Straßenart:

- örtliche Nebenstraße mit Einbahnverkehr

Straßenausbau:

- ausgebaut, asphaltiert, beidseitig Parkplätze, beidseitig Gehwege

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

- angeschlossen an die Medien Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse, Altlasten: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Die schriftliche Auskunft des Umweltamts Frankfurt hat folgenden Inhalt:
„die angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder altlastenverdächtige Fläche.
In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Oberweg 29 keine altlastenrelevanten Vornutzungen aufgeführt.
Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben- oder Bombentrichtern liegen uns nicht vor.
Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“

In der Wertermittlung wird von Bodenqualität ohne Altlastenrelevanz zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.

2.5 Zivilrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: siehe 1.1



Nicht eingetragene Rechte Nicht bekannt
und Lasten:

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulisten und Denkmalschutz

- Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Gemäß der Internet-Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine Baulisteintragungen**.
- Denkmalschutz: Gemäß der Internet-Auskunft des Landesdenkmalamts bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine Denkmalschutzeintragungen**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

- Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans NW 21d Nr.1** vom 15.10.1966 (BauNVO 1962).
- Festsetzungen: Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:
 - Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)
 - Maß der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3; vorhandene Grundstücksausnutzung¹ hier 0,5
Geschossflächenzahl (GFZ): k. A.; vorhandene Grundstücksausnutzung² hier 2,5
Geschossigkeit: IV (4-geschossig); vorhandene Geschossigkeit hier: 4-geschossig zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss (laut Bauakte)
 - Bauweise: vorhandene Bauweise hier: teiloffene Bauweise
 - keine textlichen Festsetzungen
- Erhaltungssatzung:
 - Erhaltungssatzung **E 39 „Nordend I“** vom 28.11.2000
Auszug aus dem Textteil:
„(...) § 2 Erhaltungsziele
Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden. (...)
§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe
(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). (...)“
 - Erhaltungssatzung **E 56 „Nordend-West, Nordend-Ost“** vom 04.12.2018
Auszug aus dem Textteil:
„(...) § 2 Erhaltungsziele
Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).
§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe
(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). (...)“
- Stellplatzsatzung:
 - Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020
 - Lage Zone I
 - Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %

2.6.3 Bauordnungsrecht

- Genehmigungsstand:
 - SG-2010-2-4/ Loggiaeinbau im Dachgeschoß
 - SG-2009-60-4/ Schließen einer Loggia und Einbau von Dachflächenfenster
 - SG-2005-19-4/ Errichtung einer Loggia im DG.

¹ GRZ i. S. d. BauNVO 1962

² GFZ i. S. d. BauNVO 1962



-
- M-2010-8-4/ Loggiaeinbau im Dachgeschoß
 - M-2009-216-4/ Schließen einer Loggia und Einbau von Dachflächenfenster
 - M-2005-99-4/ Errichtung einer Loggia im DG.
 - B-1993-747-4/ Abbruch und Wiederaufbau: Erweiterung einer Balkonanlage sowie Umbau des Kellerabganges Unterlagen sind beim Stadtarchiv (Kasten 728 – Nummer 17118) vorhanden!
 - B-1967-1896-4/ Umstellung der Heizungsanlage von Koks- auf Ölfeuerung Unterlagen von dem Wohnhaus sind beim Stadtarchiv (Kasten 728 – Nummer 17118) vorhanden!
 - B-1966-2246-4/ Umbau des Wohnhauses

Anmerkung:

Es wird von bauordnungsrechtlich genehmigter Ausführung und Nutzung der Bebauung und des Grundstücks ausgegangen.

Stellplätze:

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze.

2.6.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

- baureifes Land

Beitrags- und
Abgabenzustand:

- erschließungsbeitragsfrei

2.7 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Nutzungssituation:

Die gegenständliche Wohnung ist, soweit zum Ortstermin ersichtlich, bewohnt.

Vermietungssituation:

Nach Angaben des Rechtsvertreters des Eigentümers ist die Wohnung vermietet. Der angefragte Mietvertrag ist nicht bekannt gegeben worden. Die Mietkonditionen sind nicht bekannt.



3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist nicht bekannt.

Der Zutritt zum Gebäude und zur Wohnung war zum Ortstermin nicht möglich. Die nachfolgenden Beschreibungen erfolgen nach dem äußeren Eindruck bzw. sind Annahmen auf Grund der Bauakte sowie auf Grund eines baujahrestypischen, lagetypischen Standards.

3.2 Grundstücksbebauung

Grundstücksbebauung: • ein 4-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Kellergeschoss

Anzahl der Wohn-/ Einheiten gesamt: • 10 Sondereigentumseinheiten
(laut Teilungserklärung):



3.3 Maß der baulichen Nutzung

OBE29

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Bauakte, Bauzeichnungen. Ansatz nach BauNVO 1962 bzw. BRW-RL i. V. m. SW-RL

Gebäude Hausnummer	Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrund-fläche Balkone + Terrassen [m ²]
Oberweg 29	KG	Bauakte	12,46	19,90	248,0	1	248,0	
		Bauakte	5,30	3,85	-20,4	1	-20,4	
	EG	Bauakte	12,35	19,70	243,3	1	243,3	
		Bauakte	5,30	3,95	-20,9	1	-20,9	
	Balkon Nord	Bauakte			2,0	1		2,0
	Balkon Süd	Bauakte			21,0	1		21,0
	1. OG - 3. OG	Bauakte	12,35	19,70	243,3	3	729,9	
		Bauakte	5,30	3,95	-20,9	3	-62,8	
		Bauakte			11,2	2	22,4	
		Bauakte			2,0	4		8,0
		Bauakte			11,2	2	22,4	
	Balkon Süd	Bauakte			21,0	1		21,0
	DG	Bauakte	12,35	19,70	243,3	1	243,3	
		Bauakte	5,30	3,95	-20,9	1	-20,9	
	Abzügl. Terrasse	Bauakte			5,0	1		-5,0
	Terrasse	Bauakte			5,0	1		5,0
	SB	Bauakte	9,80	9,80	96,0	1	96,0	
Bruttogrundfläche							1.452,8	79,4
GRZ I-relevante BGF							244,8	
GFZ-relevante BGF							1.129,2	
WGFZ-relevante BGF							1.225,3	
Grundstücksfläche							449,0	
GRZ							0,5	
GFZ							2,5	
WGFZ							2,7	

3.4 Mehrfamilienhaus

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht

Art des Gebäudes:

- ein 4-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss
- 1-seitig angebaut an das Nachbargebäude Oberweg 27

Baujahr:

- um 1900

Durchgeführte Modernisierungen:

- ca. 1990er: Einbau isolierverglaste Fenster
- ca. 1993: Balkone
- ca. 2010: Verbesserung des Wärmeschutzes im Dachgeschoss (laut Bauakte)
- weitere Modernisierungen nicht bekannt

Geplante Modernisierungen:

- nicht bekannt



Außenansicht:
(laut Besichtigung bzw. Bauakte)

- Dach: Walmdach mit dunkelgrauer Schindeldeckung (Material nicht bekannt), Dachgauben und Dachflächenfenster
- Straßenfassade: Außenwände ohne Dämmung, Lochfassade, Putzflächen beige gestrichen, Balkone mit massiven und schmiedeeisernen Umwehrungen, Gesimse, Ecklisene und Verzierungen in Naturstein, rotbraun gestrichen; Fensterbrüstungen und Fensterbänke in Sandsteinausführung, rotbraun gestrichen; Sockel in Naturstein, rotbraun gestrichen
- Hof- und Gartenfassade: Lochfassade, Putz beige und hellgrau gestrichen, Metallbalkone mit Metallumwehrungen sowie Dachterrasse, Fenstereinfassungen in Naturstein gestrichen, Wintergärten, Stahl-Glas Vordach am Hauseingang
- isolierverglaste braune Fenster- bzw. Fenstertürelemente in Holzoptik, Holzklappläden, Rollläden
- Hauseingangstür: Metalltür mit Strukturglas-Füllung, braun

3.4.2 Gebäudekonstruktion (Gründung, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

- Massivbauweise

Fundamente:
(laut Bauakte)

- Mauerwerk

Kellerwände:
(laut Bauakte)

- Kelleraußenwände: massive Ausführung
- tragende Kellerinnenwände: massive Ausführung

Umfassungswände:
(laut Bauakte)

- massive Ausführung

Treppenhauswände:
(laut Bauakte)

- massive Ausführung

Innenwände:
(laut Bauakte)

- tragende Innenwände: massive Ausführung
- nicht tragende Innenwände: massive Ausführung bzw. leichte Trennwände

Decke über Kellergeschoss:
(Annahme)

- Stahlträger-/Betondecke

Geschossdecken:
(Annahme)

- Holzbalkendecke

Treppenhaus:

- ein Treppenhaus

Geschossttreppen:
(Annahme)

- gerade 2-läufige Treppe mit Zwischenpodest
- Holzkonstruktion

Erschließungsart:
(laut Bauakte)

- Zweispänner-Erschließung (2-Spanner-Erschließung)

Aufzüge:
(laut Bauakte)

- kein Personenaufzug vorhanden

Dachkonstruktion:

- Pfettendach

Dachform:

- Walmdach, Dachneigung ca. 45°

Dacheindeckung:

- laut Luftbild: Schindeldeckung
- Annahme: Wärmedämmung

Dachentwässerung:

- Dachrinnen und Fallrohre in Metall



3.4.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Untergeschoss (laut Grundakte)	<ul style="list-style-type: none"> Kellerräume, Waschraum, Heizungsraum
Erdgeschoss (laut Grundakte)	<ul style="list-style-type: none"> Einheit Nr. 1 Einheit Nr. 2 (3-Zimmer-Wohnung) - <i>Hier Bewertungsgegenstand -</i>
1.Obergeschoss (laut Grundakte)	<ul style="list-style-type: none"> Einheit Nr. 3 Einheit Nr. 4
2.Obergeschoss (laut Grundakte)	<ul style="list-style-type: none"> Einheit Nr. 5 Einheit Nr. 6
3.Obergeschoss (laut Grundakte)	<ul style="list-style-type: none"> Einheit Nr. 7 Einheit Nr. 8
Dachgeschoss (laut Grundakte)	<ul style="list-style-type: none"> Einheit Nr. 9 Einheit Nr. 10

3.4.4 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:

Dämmung der Außenwände:

- straßenseitig nicht vorhanden
- hofseitig nicht bekannt

Baujahr der Fenster:

- Annahme:* Baujahr ca. 1990-er Jahre

Baujahr der Fenstertüren:

- Annahme:* Baujahr ca. 1990-er Jahre

Isolierung der Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen:

- Leitungen in unbeheizten Räumen nicht bekannt

Baujahr des/der Wärmeerzeuger/s:

- nicht bekannt

Endenergiebedarfs-kennwert:

- nicht bekannt kWh/(m²*a)
- Vergleichswert Durchschnitt Wohngebäudebestand 150 kWh/(m²*a)

3.4.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:

- 3-seitig

Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums³ (soweit ersichtlich):

- Keller: konnte nicht besichtigt werden
- Fassade: Fassade: Verfärbungen und Abplatzungen, teilweise Rissbildung im Bereich der Traufe, Verfärbungen und Abplatzungen an Sandsteinbalkonen zur Straße, Fensterrahmen (EG) beschädigt
- Balkone: Verfärbungen und Abplatzungen an den Unterseiten
- Dach: Dach konnte nicht besichtigt werden; Farbabplatzungen im Bereich der

³ Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden der Brandschutz und die Fluchtwegsituation des Gebäudes nicht geprüft. Es wird von genehmigtem und umfänglich funktionstüchtigem Bestand ausgegangen.



Traufbekleidung

- Treppenhaus: konnte nicht besichtigt werden
- Haustechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: konnte nicht besichtigt werden

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Soweit von außen straßen- bzw. hofseitig ersichtlich, besitzt das Gebäude einen mittleren Gebäudestandard und befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand mit punktuellem Instandsetzungsbedarf.

3.5 Nebengebäude

Nebengebäude:

- kein Nebengebäude ersichtlich

3.6 Außenanlagen

Grundstückseinfriedungen (soweit ersichtlich):

- straßenseitige nördliche Grenze: Metallstabzaun auf Mauersockel mit massiven Pfosten, Hoftor
- südliche Grenze: nicht ersichtlich
- östliche Grenze: Grenzbebauung, Metallstabzaun bzw. nicht ersichtlich
- westliche Grenze: massive Grenzmauer

Befestigte Grundstücksflächen:

- mit Asphalt befestigte Zugangs- und Hoffläche
- sonstige Flächen nicht ersichtlich

Unbefestigte Grundstücksflächen:

- Pflanzbeete

Bepflanzungen:

- Bäume, Hecke, Gehölze, Stauden, Sträucher und Bodendecker

Sonstiges:

- ---

Baumängel /Bauschäden:

- keine Besichtigung möglich

Zustand:

- soweit straßen-/hofseitig ersichtlich, baujahresadäquater, insgesamt gepflegter Zustand

3.7 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: • „Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2, gelegen im Erdgeschoss, wird das Sondernutzungsrecht an dem dahinter liegenden Garten eingeräumt (*Anm.: siehe Anlage 8.1.9*). Der jeweilige Eigentümer der vorbezeichneten Wohneinheit hat das ausschließliche, alleinige Nutzungsrecht dieses Gartens. Er ist jedoch auch verpflichtet, alle Kosten, die mit der Instandhaltung, Pflege und Bepflanzung des Gartens in Verbindung stehen, alleine zu tragen.“

Hausgeld:

- nicht bekannt

Instandhaltungsrücklage:

- nicht bekannt

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Mehrfamilienhaus besitzt ein für eine Blockrandbebauung der Gründerzeit typisches, repräsentatives und gepflegtes Erscheinungsbild. Soweit von außen ersichtlich, befindet es sich in einem baujahresadäquaten, teilweise modernisierten Zustand.



4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnungen im Gebäude / Orientierung:

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung** ist im **Erdgeschoss** des Wohnhauses, **vom hofseitigen Hauseingang gesehen rechts** gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig orientiert.

Grundrissgestaltung:

3-Zimmer-Wohnung

Das Sondereigentum besteht laut Bauakte aus einer Diele, einem WC mit Vorraum, einem Bad und einem Arbeitszimmer mit je einem Ausgang zum Balkon, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche mit Abstellkammer. Das Wohnzimmer ist nach Osten in der Gebäudenische, das Bad und das Arbeitszimmer mit vorgelagertem Balkon und das Schlafzimmer nach Süden, Die Küche ist nach Westen orientiert. Es ist ein separater Kellerraum zugeordnet.

Besonnung / Belichtung / Belüftung:

Es besteht gute Besonnung (Orientierung nach Süden, Osten und Westen), mittlere bis gute Belichtung (Lage im Erdgeschoss) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung).

4.2 Wohn-/Nutzfläche

Wohn-/Nutzfläche:

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Bauakte entnommen und konnte vor Ort nicht geprüft werden. Die Wohnfläche wird auf dieser Grundlage in der Wertermittlung i. S. d. WoFlIV mit **rd. 100 m²** angesetzt.

OBE29

Wohn-/Nutzflächen

Grundlage: Wohn-/Nutzflächenangaben aus der Bauakte B 93-0747, GR EG

Geschoss - WHG	Raumname	Nutzfläche (NF) [m ²]	Wohnflächen-faktor	Wohnfläche (WF) [m ²]
EG - 02	WC	3,24	1,00	3,2
EG - 02	Vorraum	1,56	1,00	1,6
EG - 02	Diele	7,00	1,00	7,0
EG - 02	Schlafen	24,40	1,00	24,4
EG - 02	Wohnen	16,40	1,00	16,4
EG - 02	Arbeiten	9,38	1,00	9,4
EG - 02	Küche /Abstellraum	14,44	1,00	14,4
EG - 02	Abstellraum	1,20	1,00	1,2
EG - 02	Bad	10,74	1,00	10,7
EG - 02	Balkon	22,40	0,50	11,2
Gesamt		110,76		99,6

Lichte Raumhöhe:
(laut Bauakte)

• ca. 3,50 m

4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer / Diele:

Bodenbeläge:

- *Annahme:* Parkett

Wandbekleidungen:

- *Annahme:* Putz, Tapete mit Anstrich



Deckenbekleidungen: • *Annahme:* Putz, Tapete mit Anstrich

Küche:

Bodenbelag: • *Annahme:* Fliesen

Wandbekleidung: • *Annahme:* Fliesen im Bereich der Arbeitsplatte
• *Annahme:* Putz, Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidung: • *Annahme:* Putz, Tapete mit Anstrich

Bad/WC:

Bodenbeläge: • *Annahme:* Fliesen

Wandbekleidungen: • *Annahme:* Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen: • *Annahme:* Putz, Tapete mit Anstrich

Balkon:

Bodenbelag: • *Annahme:* Werksteinplatten

Umwehrung: • Metallgeländer

Überdachung: • darüber liegender Balkon

Abstellraum:

Bodenbelag: • *Annahme:* Fliesen

Wandbekleidungen: • *Annahme:* Putz, Tapete mit Anstrich

Deckenbekleidungen: • *Annahme:* Putz, Tapete mit Anstrich

4.4 Fenster und Türen

Fenster: • ein- und zweiflügelige braune Fenster und Fenstertüren mit Isolierverglasung,
• *Annahme:* abschließbare Dreh-/bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Metallbeschläge
• Rollläden, Klappläden

Wohnungs-Eingangstür: • *Annahme:* Holzkassettentür mit Verglasung Metallbeschläge, Spion

Zimmertüren/Innentüren: • *Annahme:* gehobene Holzkassettentüren

4.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: • *Annahme:* je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
• Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage
• *Annahme:* Rauchwarnmelder

Heizung: • *Annahme:* Gasheizung
• *Annahme:* Röhrenradiatoren

Warmwasserversorgung: • *Annahme:* Warmwasserbereitung dezentral (Durchlauferhitzer)

Sanitäre Installation: • Küche:



Annahme: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Spülenschluss,
Spülmaschinenanschluss

- Bad:

Annahme: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz,

Annahme: WC, Waschtisch, Badewanne

- WC:

Annahme: Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz,

Annahme: WC, Waschtisch

4.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: • nicht bekannt

Einbaumöbel: • nicht bekannt

Küchenausstattung: • nicht bekannt

Anmerkung: *Ein Wertanteil für Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

4.7 Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:⁴⁾ Ohne Innenbesichtigung des Sondereigentums können möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden nicht festgestellt werden.

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit: Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich.

4) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.



5 Marktsituation

Folgende Umstände bezüglich des Sondereigentums können als Stärken bzw. Chancen identifiziert werden:

- Frankfurt am Main als eine der teuersten Städte Deutschlands im Bereich Wohnungseigentum (+)
- Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (+)
- Gestiegenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum in Frankfurt am Main (+)
- Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (+)
- Begrenztes Kaufangebot an Eigentumswohnungen 80 - 120 m² in der näheren Umgebung verfügbar (+)
- Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt, gute Vermietungsaussichten (+)
- Gehobene Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (+)
- Nachgefragte, zentrale Wohnlage (++)
- Verkehrsanbindung an den ÖPNV (+)
- Infrastrukturangebot in der näheren und mittleren Umgebung (+)
- Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (\emptyset)
- Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses ($\emptyset+$)
- 2-Spänner-Erschließung (\emptyset)
- Lage der Wohnung im Erdgeschoss (\emptyset)
- 3-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
- 3-seitige Orientierung der Wohnung ($\emptyset+$)
- Kellerraum zugeordnet (\emptyset)
- Orientierung der Wohnung nach Süden, Osten und Westen ($\emptyset+$)
- Grundrissgestaltung der Wohnung laut Aufteilungsplan bzw. Bauakte ($\emptyset+$)
- Großflächiger Balkon vorhanden (+)
- Sondernutzungsrecht an der südlichen Gartenfläche zugeordnet (++)

Folgende Umstände können als Schwächen bzw. Risiken identifiziert werden:

- Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen der Covid 19-Pandemie (\emptyset -)
- Breites Angebot an Mietwohnungen 80 - 120 m² in der näheren Umgebung vorhanden (-)
- Älteres Baujahr und damit verbunden Risiken von baultersbedingten Bauschäden (-)
- Erschließung der Wohnung ohne Aufzug mit Überwindung von Treppenstufen (\emptyset)
- Rücklagsituation der Eigentumsanlage nicht bekannt (-)
- Höhe der Hausgeldzahlungen nicht bekannt (-)
- Der gegenständlichen Wohnung kein KFZ-Abstellplatz zugeordnet (-)
- Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (-)
- Vermietungszustand der Wohnung nicht bekannt (-)



6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 105,590/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60318 Frankfurt, Oberweg 29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet dem Kellerraum Nr. 2 sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2021 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 12	1781	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 12	129	38	449 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Es ist mir eine ausreichende Anzahl an mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmenden Wohnungen aus der unmittelbaren Umgebung bekannt. Das vorrangige Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist das **Vergleichswertverfahren** (§§ 13, 15 und 16 ImmoWertV). Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor darstellt.

6.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.



6.4 Bodenwertermittlung

6.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4329 (gehobene Lage)) **6.800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2020**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 2,2
Grundstücksfläche	= keine Angabe

6.4.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 31.05.2021
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 2,7
Grundstücksfläche	= 449 m ²

6.4.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 6.800,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	31.05.2021	× 1,15	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4329 (gehobene Lage)	Zone 4329 (gehobene Lage)	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 7.820,00 €/m ²		
WGFZ	2,2	2,7	× 1,15	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	449	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		= 8.993,00 €/m ²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt				



noch ausstehende Abgaben	=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	8.993,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	8.993,00 €/m²
Fläche	×	449 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	4.037.857,00 € <u>rd. 4.040.000,00 €</u>

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2021 insgesamt **4.040.000,00 €**.

6.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung für Geschosswohnungsbaugebiete (Ertragswertmarkt) in gehobener Lage.

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

6.4.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 105,590/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	= 4.040.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	4.040.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 105,590/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	426.583,59 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 426.583,59 € <u>rd. 427.000,00 €</u>	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2021 **427.000,00 €**.



6.5 Vergleichswertermittlung

6.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 11 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 12 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen.

Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 13 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach § 15 Abs. 1 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

6.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertermittlung

6.5.2.1 Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i.d.R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungseigentums zu Grunde gelegt.

Die zu Grunde gelegten Kaufpreise von Wohnungseigentumseinheiten stammen aus einem schriftlichen Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses vom 27.05.2021. Die Kaufpreise sind bezüglich ihrer enthaltenen Stellplatz- bzw. Inventaranteile bereinigt.

Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von mir aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) ermittelt. Es handelt sich um Kaufpreise aus dem Teilmarkt Wiederverkauf. Die zu Grunde gelegten Vergleichskaufpreise sind in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts in Frankfurt in den Bezirken 12, 20 und 21 (Nordend) in gehobener Lage realisiert worden. Die genaue Lage der Objekte ist mir bekannt, aus Gründen des Datenschutzes wird hier die Straßenlage anonymisiert.



6.5.3 Vergleichswerte

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	100,00	116,00	80,00	117,00	77,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 31.05.2021					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	31.05.2021	03.2020 × 1,08	03.2020 × 1,08	05.2020 × 1,07	09.2020 × 1,05
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	100,00 × 1,02	116,00 × 0,98	80,00 × 1,00	117,00 × 1,02	77,00 × 0,97
Lage Anpassungsfaktor	gehobene Lage × 1,00	gehobene Lage × 1,00	gehobene Lage × 1,00	gehobene Lage × 1,00	gehobene Lage × 1,00
Geschosslage Anpassungsfaktor	EG × 0,96	2. OG × 1,00	EG × 1,00	3. OG × 0,95	1. OG × 0,98
Vermietung Anpassungsfaktor	vermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmärkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Baujahr Anpassungsfaktor	um 1900 × 1,00	1880 × 1,00	1880 × 1,00	1900 × 1,00	1910 × 1,00
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	10 × 1,00	k. A. × 1,00	k. A. × 1,00	k. A. × 1,00	k. A. × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 20

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 21

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 21

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 21

**I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)**

Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)	E159	E259	E359	E459	
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	100,00	80,00	104,00	75,00	134,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00

II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 31.05.2021

Kaufdatum/Stichtag	31.05.2021	10.2020	10.2020	11.2020	12.2020
zeitliche Anpassung		× 1,04	× 1,04	× 1,04	× 1,03
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Wohnfläche [m²]	100,00	80,00	104,00	75,00	134,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,00	× 0,97	× 1,04
Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	gehobene Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	2. OG	3. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,96	× 0,95	× 0,98
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmärkte	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	um 1900	1905	1894	1878	1870
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	10	4	5	k. A.	10
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 21

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 20

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 21

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 12

**I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)**

Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	100,00	72,00	81,00		
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00	0,00		

II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 31.05.2021

Kaufdatum/Stichtag	31.05.2021	12.2020	01.2021		
zeitliche Anpassung		× 1,03	× 1,02	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am				

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

Wohnfläche [m²]	100,00	72,00	81,00		
Anpassungsfaktor		× 0,97	× 0,98	×	×
Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	gehobene Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	EG	3. OG	1. OG		
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,98	×	×
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmärkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	um 1900	1880	1900		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Wohneinheiten	10	6	12		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht	1,00	1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

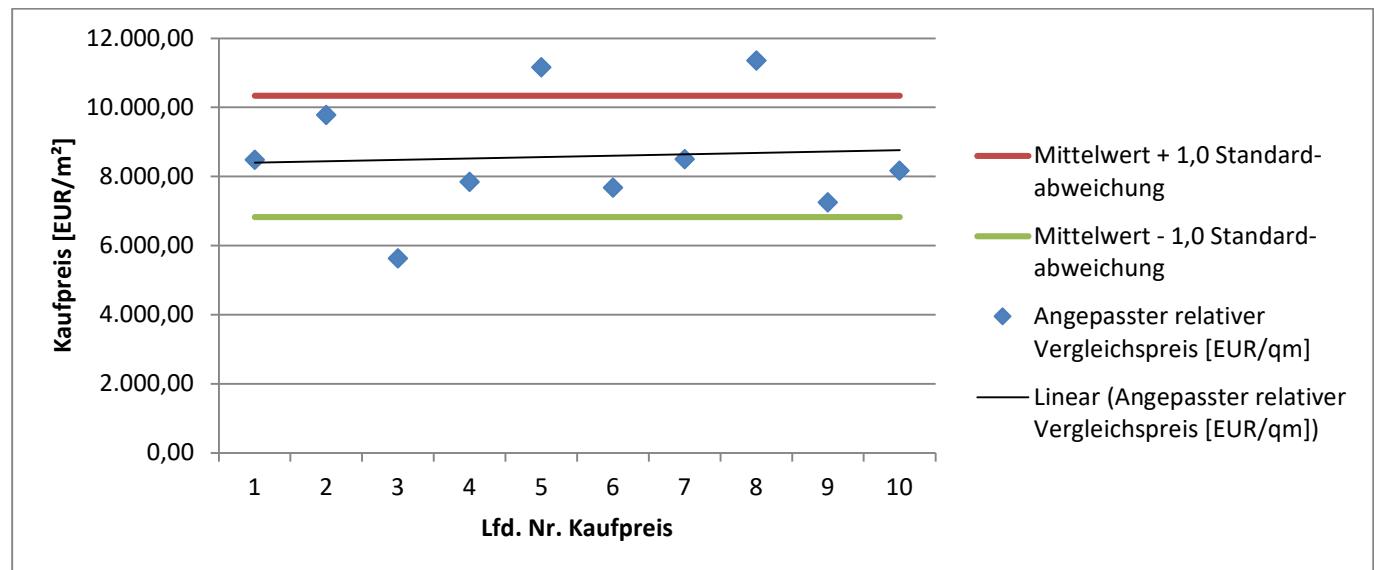
Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10)

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 20

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 20

**Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **8.582,06 EUR/qm**. Die Standardabweichung beträgt 1.756,62 EUR/qm. Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,0-fache zentrale Schwankungsintervall (1,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 6.825,45 EUR/qm bis 10.338,68 EUR/qm. Drei der angepassten Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 3, 5, 8) und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.



Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	57.682,13 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 7,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	rd. 8.240,00 €/m ²

6.5.4 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 8.240,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	= 0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 8.240,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 100,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 824.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	= 0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 824.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 824.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 14.000,00 €	
Vergleichswert	= 838.000,00 €	
	rd. 838.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.05.2021 mit rd. **838.000,00 €** ermittelt.



6.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete).

6.5.5.1 Baumängel und Bauschäden

Der Zustand im Inneren des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums ist nicht bekannt. Auf Grund des äußeren Eindrucks wird von einem baulicher typischen, durchschnittlichen Zustand ausgegangen. Das Risiko wird als sehr moderat bzw. gering eingeschätzt. Ein Risiko-Abschlag wegen möglicherweise bestehenden, wertrelevanten Baumängeln bzw. Bauschäden bzw. möglicherweise erforderlichen Sonderumlagen wird nicht vorgenommen. Der ermittelte Wert gilt vorbehaltlich einer Innenbesichtigung.

6.5.5.2 Vermietungssituation

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV). Die Vermietungssituation wurde nicht abschließend mitgeteilt und konnte nicht festgestellt werden. Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden. Der ermittelte Wert gilt vorbehaltlich der Bekanntgabe des Mietvertrags.

6.5.5.3 Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Der Wohnung ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zugeordnet. Der Wertzuschlag für die Gartenfläche wird auf der Grundlage einer über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte, marktüblich erzielbare Nettokaltmiete unter Berücksichtigung der Beschaffenheit bemessen und mit rd. +14.000 EUR berücksichtigt.

OBE29

Wertermittlung Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Ertragswertermittlung	Wertansatz	Wohnfläche (m ²), ca.	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (EUR/m ²)	Marktüblich Faktor erzielbare Nettokaltmiete (EUR) p. M.	Betrag (EUR)
Gartenfläche	gem. Mietspiegel Frankfurt a. M. 2020	100,00	0,38	38,00	12,00
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	30 Jahre, -0,25 % (Anl. 1 ImmoWertV)				31,194
Barwert					14.224,46
Wertbeeinflussung Sondernutzungsrecht Gartenfläche					14.224,46

6.5.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Sondernutzungsrecht Gartenfläche	14.000,00 €
Summe	14.000,00 €



6.5.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

OBE29

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]
				Vorläufiger Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten
Jahresreinertrag [EUR]				12.680,90
(= Jahresrohertrag ./-. 13,17 % Bewirtschaftungskosten)				
Vorläufiger Vergleichswert [EUR]				824.000,00
Erwerbsnebenkosten				10,00%
				12.680,90
NAR	=	100	x	= 1,4 %
				906.400
NAR Eigentumswohnungen, zentrale Lage, Baujahr bis 1949				1,4 %
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2021)				(0,6 - 2,3 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]		14.604,00
(= 12,17 EUR/m ² x 100 m ² x 12 Mon.)		
Ertragsfaktor	=	Vorläufiger Vergleichswert [EUR]
		Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]
Ertragsfaktor		824.000,00
	=	= 56,4
		14.604,00
Ertragsfaktor Eigentumswohnungen, zentrale Lage, Baujahr bis 1949		= 55,6
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2021)		(30,4 - 84,0)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudefaktor	=	Marktangepasster Vergleichswert [EUR]
		Wohnfläche [m ²]
Wohnfläche [m ²]		100,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=	824.000,00
		= 8.240
		100,00
Vergleichsfaktor [EUR/m ²] Eigentumswohnungen gehobene Lage, Innenstadtbereich (Bezirke 1 - 33), Größe 100 - 129 m ² , Baujahr bis 1918 (Faktoren für die Bewertung gem. §§ 183ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2021)	7.110	



6.6 Verkehrswert

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt wird für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung prädestinierte Bewertungsobjekt von einer weiterhin hohen Nachfrage durch Marktteilnehmer ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-gegenstand	Vorläufiger markt- angepasster Vergleichs-wert	Bodenwert-anteil	Netto-anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Vergleichs-wert	Verkehrswert
Sondereigentum	824.000,00 €	427.000,00 €	1,4	56,4	14.000,00 €	838.000,00 €	<u>840.000,00 €</u>

Der Vergleichswert wurde mit 838.000 EUR ermittelt. Hierin ist ein Bodenwertanteil von 427.000 EUR enthalten. Aus dem Vergleichswertverfahren lässt sich ein marktkonformes Ergebnis ableiten, da örtliche Marktdaten zum Ansatz kamen. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens spiegelt die Marktsituation der Eigentumswohnung des Baujahrs um 1900 in der sehr nachgefragten, gehobenen und zentralen Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Nordend-West wider. Einen Wiederverkaufspreis der gegenständlichen Sondereigentumseinheit von gerundet **8.400 EUR/qm Wohnfläche** halte ich für diese Einheit in dem am Wertermittlungsstichtag von außen besichtigen Zustand für erzielbar.

Vergleichswert	=	838.000,00 EUR
Zu-/Abschlag zur Rundung		2.000,00 EUR
Verkehrswert Sondereigentum		<u>840.000,00 EUR</u>

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte gerundet, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Bekanntgabe des Vermietungszustands, folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 31.05.2021**, für angemessen:

Verkehrswert des Wohnungseigentums

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 12, Blatt 1781

Lfd. Nr. 1 = 105,59/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Frankfurt Bezirk 12, Flur 129, Flurstück 38

Gebäude- und Freifläche, Oberweg 29 = 449 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans und beschränkt durch das Sondereigentum der anderen Miteigentumsanteile (eingetragen Band 53 und 54 Blatt 1780 bis 1789). Bezuglich des hinter dem Haus gelegenen Gartens ist eine Sondernutzungsregelung getroffen. Zuordnung ist erfolgt an Miteigentumsanteil Bezirk 12 Blatt 1781:

840.000,00 €

(in Worten: Achthundertvierzigtausend Euro)

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 10.06.2021

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



6.7 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des gerichtlichen Sachverständigen.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)



WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

7.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kalusche, Wolfdietrich: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen, Webinar Architekten- u. Stadtplanerkammer Hessen vom 17./18.12.2020
- [2] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2018
- [3] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [4] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2020
- [7] Sprengnetter / Kierig / Driessén: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

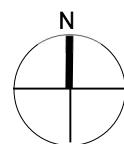


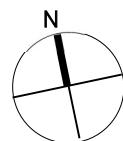
8 Anlagen

8.1 Bauzeichnungen

8.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

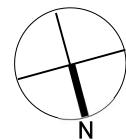
(Quelle: Auftraggeber. Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)





8.1.2 Oberweg 29 / Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Bauakte. Hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

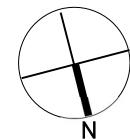


8.1.3 Oberweg 29 / Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Grundakte, Teilungserklärung, Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

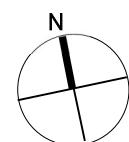


8.1.4 Oberweg 29 / Grundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Wohnung Nr. 2

(Quelle: Grundakte, Teilungserklärung. Hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.5 Oberweg 29 / Teilgrundriss Erdgeschoss, gegenständliche Einheit, Wohnung Nr. 2

(Quelle: Bauakte. Genehmigungsplan. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.6 Oberweg 29 / Straßenfassade

(Quelle: Bauakte, Hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.7 Oberweg 29 / Gartenfassade

(Quelle: Bauakte, Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

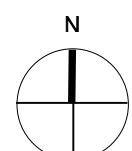


8.1.8 Oberweg 29 / Gartenfassade

(Quelle: Grundakte, Teilungserklärung. Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)

FRANZISKA ROST-WOLF
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



8.1.9 Oberweg 29 / Sondernutzungsregelung zur Gartenfläche

(Quelle: Grundakte, Teilungserklärung. Einheit skizzenhaft eingetragen, hieraus lassen sich keine Maße ableiten. Keine Darstellung im Internet.)



8.2 Fotos



8.2.1 Oberweg 29, nördliche Straßenfassade, Blick aus der Straße Richtung Südwesten



8.2.2 Oberweg 29, nördliche Straßenfassade und westliche Hoffassade, Blick aus der Straße Richtung Südosten



8.2.3 Oberweg 29, südliche Gartenfassade, Blick vom Flurstück 47/1 im Mittelweg Richtung Norden



8.2.4 Oberweg 29, Straßenfassade, Blick vom gegenüberliegenden Flurstück 20 Richtung Süden



8.2.5 Oberweg 29, nördliche Grundstücksgrenze, Hofftor zum Gehweg, Weg zum Gebäudeeingang, Blick von der Straße Richtung Süden

8.2.6 Oberweg 29, Westfassade, Blick vom Gehweg Richtung Südosten



8.2.7 Hof, Gebäudeeingang mit Vordach, Briefkasten- und Klingelanlage, westliche Grundstücksgrenze, Blick Richtung Nordosten



8.2.8 Hof, Kellereingang vom Hof, westliche Grundstücksgrenze, Tor zum gegenständlichen Sondernutzungsrecht an der Freifläche, Blick Richtung Süden



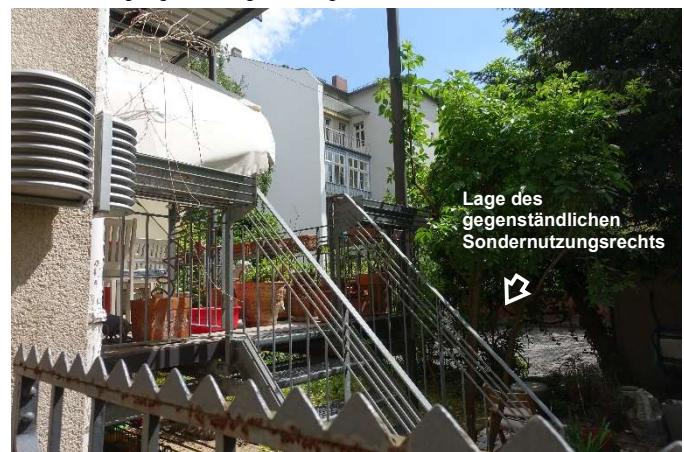
8.2.9 Gebäudeeingang mit Vordach, Briefkasten- und Klingelanlage, Blick vom westlichen Nachbargrundstück



8.2.10 Westliche Grundstücksgrenze, Westfassade, Hofftor, Blick von Gebäudeeingang Richtung Gehweg



8.2.11 Vorgarten zur Straße, Blick Richtung Osten



8.2.12 Balkon im Erdgeschoss, Freifläche im südlichen Grundstücksbereich, Blick Richtung Südosten