Dipl.-Ing.
Daniel Arfeller
Büro für Immobilienbewertung

Auftraggeber:
Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 844 K 57/23

Zweck:
Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2411 301

Datum: 10.03.2025

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 33, Blatt 5345 eingetragenen **255/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Max-Beckmann-Straße 10, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 33	*5345*	*1*	*Frankfurt Bezirk 33*	*559*	*35/41*	*224 m²*



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 17.12.2024 ermittelt mit rd.

358.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als PDF und in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Bauplanungsrecht	8
2.5.2	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**11**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Aufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)	12
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus	12
3.2.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.6	Kellerausstattung	13
3.2.7	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
3.4	Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 1, Erd- und Untergeschoss	14
3.4.1	Art und Lage des Sondereigentums	14
3.4.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	14
3.4.3	Fenster, Türen	14
3.4.4	Technische Ausstattung	15
3.4.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung	15
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**16**
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	18
4.5	Vergleichswertermittlung	19
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	21
4.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors	22
4.6	Ertragswertermittlung	23
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24

4.6.3 Ertragswertberechnung 26
4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 27
4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 30
4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen 30
4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse 30
4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse 30
4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse 30
4.7.5 Verkehrswert 31

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 32
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 32
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 33
5.3 Verwendete fachspezifische Software 33
5.4 Hinweise zum Urheberschutz 33

6 Anlagen 34
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik 34
6.2 Straßenkarte 35
6.3 Ortsplan 36
6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 37
6.5 Fotostandpunkte 38
6.6 Fotos 39
6.7 Pläne 47
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss 47
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss 48
6.7.3 Schnitt 49
6.8 Flächenberechnung 50

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Max-Beckmann-Straße 10 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 33, Blatt 5345, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Frankfurt Bezirk 33, Flur 559, Flurstück 35/41, (224 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main Auftrag vom 30.11.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Antragsteller:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert
Beitritt:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.12.2024
Qualitätsstichtag:	17.12.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17.12.2024

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei vollständig in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Mieter und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Beschluss vom 19.12.2023 und vom 07.05.2024; • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 09.01.20234 • beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.12.2023. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz; • Teilungserklärung; • Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF; • Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 30.11.2024; • Auskünfte der Stadt Frankfurt (bauplanungsrechtliche Situation vom 30.11.2024, Baulastenauskunft vom 30.11.2024); • Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt; • Mietverträge; • Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Immobilienmarktbericht 2024); • Auskünfte vom 30.11.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden.
b) Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen nicht.
f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 760.000 Einwohner); Stadtteil Sachsenhausen (Süd)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Frankfurt am Main Zentrum (ca. 4 km entfernt) Landeshauptstadt: Wiesbaden (ca. 40 km entfernt) Bundesstraßen: B 3 (ca. 0,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 661 (ca. 4 km entfernt) Bahnhof: Frankfurt am Main Süd (ca. 1,5 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand von Sachsenhausen (Süd), südlich des Südfriedhofs gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Sportplatz, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; S- und U-Bahn ca. 1,5 km entfernt; gehobene Wohnlage (gemäß Einstufung durch den Gutachterausschuss Frankfurt am Main)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, 2-3-geschossige Bauweise; Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser
Beeinträchtigungen:	durch Flugverkehr
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 27,4 m
mittlere Tiefe:	ca. 14,8 m
Grundstücksgröße:	224 m²
Bemerkungen:	unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; TV-Kabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.12.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt, Blatt 5345 folgende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit bestehend aus:
  a) dem Recht den Elektroanschlussraum, den Zugang hierzu, den im Raum befindlichen Heizungskamin und Entlüftungskamin, den Elektroverteiler, den Pumpensumpf mitzubenutzen und mitzuunterhalten, sowie die Entwässerungsleitungen und die Elektrozähler zu benutzen und zu unterhalten;
  b) einem Schmutzwasserrohrleitungsrecht;
  c) einem Regenwasserleitungsrecht;
  d) einem Stromkabelrecht;
  e) einem Fernsprechkabelrecht;
  f) einem Trennwandmitbenutzungsrecht;
  für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Bezirk 33 Flur 559 Flurstück 35/42 Band 106 Blatt 3710;
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Stellplatzsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Stellplatzsatzung 2020 rechtsverbindlich.

Freiraumsatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung Gestaltungssatzung Freiraum und Klima rechtsverbindlich.
Vorgartensatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten rechtsverbindlich.

2.5.2 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.12.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen: • Vereinigungsbaulast (BL-2022-124-2): Wortlaut der Eintragung: „Die jeweiligen Eigentümer der durch die Teilung, Bearbeitungs-Nr.: T-1982-59-1, aus dem Grundstück Gemarkung Frankfurt am Main, Bezirk 33, Flur 559, Flurstück 35/4 entstehenden neuen Teilgrundstücke Flurstücke 35/41 und 35/42, verpflichten sich, diese neu gebildeten Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nur so zu bebauen, wen wenn sie ein Baugrundstück bilden würden.“
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Bewertungsobjekt liegen mehrere Bauscheine vor:

- Nr. B-1970-217-5 (Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 2 Pkw-Doppelstockgaragen) vom 19.08.1970;
- Nr. B-1971-555-5 (veränderte Ausführung des mit Bauschein 00217 genehmigten Mehrfamilienwohnhauses sowie Nutzungsänderung im Kellergeschoss) vom 02.02.1972;
- Nr. B-1973-788 (Nutzungsänderung des Büros im Kellergeschoss zu einem Hobbyraum) vom 03.01.1974;
- Nr. B-1979-1531 (Nutzungsänderung des EG-Wohnraumes in einen Kinder-Gymnastikraum) vom 20.07.1979 (Anmerkung: Betrifft Nachbargebäude 10A);
- Nr. B-1982-390 (Ausbau einer Dachgeschosswohnung) vom 28.05.1982.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Tlw. sind jedoch Widersprüche erkennbar (hier: Nutzung des Hobbyraums zu Wohnzwecken). Bei dieser Wertermittlung wird ansonsten die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze.
Das Objekt (Wohnungseigentum Nr. 1) ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich 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. offensichtlich 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum: Mehrfamilienhaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	unterkellertes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten, einseitig angebaut (ursprünglich ein Gesamtgebäude); als Zweispänner ausgebildet
Baujahr:	ca. 1971; 1982 Teilung des Gesamtgrundstücks und Aufteilung in Wohnungseigentume
Modernisierungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	soweit bekannt: ca. 2007: Erneuerung des Hauseingang
Außenansicht:	verputzt; Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Aufteilung

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume, Heizungsraum, Waschküche; Wohnungseigentum Nr. 1
Erdgeschoss:	Wohnungseigentum Nr. 1; Wohnungseigentum Nr. 2
1. Obergeschoss:	Wohnungseigentum Nr. 3; Wohnungseigentum Nr. 4
2. Ober-/Dachgeschoss:	Wohnungseigentum Nr. 5; Wohnungseigentum Nr. 6

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach aus Holzkonstruktion; Eindeckung aus Dachstein; Regenrinnen aus Zinkblech, Fallrohre mit Anstrich

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	normal gepflegt
Briefkastenanlage:	von außen und innen bedienbar, erneuert ca. 2007
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	Aluminiumtür mit Glaseinsatz, erneuert ca. 2007
Treppenhaus:	gepflegte Ausstattung in baujahresentsprechend durchschnittlichem Standard
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppe mit Kunststeinstufen; Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Belichtung TH/Flure:	befriedigend
Bodenbelag:	Kunststein
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	glatter Putz mit Anstrich

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung:	Zentralheizung, Art und Bj. nicht bekannt; gemäß Protokoll erneuerungsbedürftig

3.2.6 Kellerausstattung

Abstellkeller:	Holzlattenverschläge
Bodenbeläge:	Beton
Wandbekleidungen:	Mauerwerk mit Anstrich
Türen:	Stahltüren, Holzlattentüren zu den Lagerräumen
Fenster:	Kellergitterfenster
Sonstiges:	lichte Raumhöhe im KG ca. 2,35 m

3.2.7 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen/Bauteile:	tlw. Loggien vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	Heizung erneuerungsbedürftig (gemäß Protokoll); ansonsten keine wesentlichen Mängel und Schäden erkennbar oder durch die Protokolle bekannt
Gestaltung:	Grundrissgestaltung weitestgehend zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Instandhaltungsrücklage:	nicht vorhanden (gemäß Auskunft der Hausverwaltung)
wertrelevante Beschlüsse der Hausgemeinschaft:	Die Genehmigungen der Jahresabrechnungen 2019, 2020, 2021 und 2022 wurden bislang nicht beschlossen, ggf. besteht hierdurch ein Nachzahlungsrisiko. 2024 wurden Beschlüsse gefasst, die eine Sonderumlage erfordern: • 20.000 € zur Finanzierung der Zwangsversteigerungen WE 1 und WE 2 (Beschluss vom 15.02.2024); • 13.500 € zur Finanzierung der Liquiditätssicherung (Beschluss vom 15.02.2024); • 3.000 € zur Finanzierung der Prüfung und ggf. Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Vorverwaltung (Beschluss vom 15.02.2024).
Anmerkung:	**Auftragsgemäß werden die beschlossenen Sonderumlagen zum Zwecke dieser Wertermittlung nicht im Verkehrswert berücksichtigt.**
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint dem Baujahr entsprechend normal. Das Objekt ist normal unterhalten und gepflegt. Tlw. besteht Modernisierungsbedarf (z. B. Heizung).

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; das Grundstück ist weitestgehend bebaut; Vorgarten mit Anpflanzungen; Wegebefestigung (befestigt mit Betonsteinpflaster), Einfriedung (Hecken). Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegten Zustand.

3.4 Beschreibung Bewertungsobjekt: Wohnung Nr. 1, Erd- und Untergeschoss Wohnungsgrundbuch Blatt 5345

3.4.1 Art und Lage des Sondereigentums

Art des Sondereigentums:	Einzimmerwohnung mit offenem Wohn-Koch-Bereich und Gäste-WC im Erdgeschoss sowie 2 ausgebauten Hobbyräumen und Bad im Untergeschoss, verbunden mit interner Treppe; Kellerabstellraum
Sondernutzungsrechte:	keine zugeordnet
Lage des Sondereigentums:	Erd- und Untergeschoss, rechts
Ausrichtung:	West-Ausrichtung (Wohnzimmer)
Wohnungsgröße:	ca. 37 m² Wohnfläche EG (gemäß Teilungsplan); ca. 33 m² ausgebaute Fläche UG (gemäß Teilungsplan); ca. 7 m² Nutzfläche Kellerraum
Anmerkung:	In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit 77,40 m² angegeben (der Berechnung nach handelt es sich hierbei um die Gesamtfläche inklusiv Kellerabstellraum).
Situation:	vermietet
Hausgeld:	565,34 €/Monat (gemäß Wirtschaftsplan)
Modernisierungen:	Gesamtsanierung und Modernisierungen (Innenausbau und Fenster) ca. 2018/19

3.4.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Eiche-Parkettdielen (EG/UG); großformatige Fliesen (Sanitärräume, Diele)
Wandbekleidungen:	Malervlies o.ä. mit Anstrich (insgesamt); Fliesen/Mosaikfliesen (Bad)
Deckenbekleidungen:	abgehängte Decke mit LED-Lampen; Putz mit Anstrich

3.4.3 Fenster, Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden, elektrisch bedienbar (Automatik); Gitter vor Fenstern im UG vorhanden; Fensterbänke außen aus Aluminium
Wohnungseingangstür:	erneuerte Wohnungseingangstür aus Holzwerkstoffen (glatt, weiß) im EG; weitere Wohnungseingangstür im KG
Zimmertüren:	erneuerte Türen aus Holzwerkstoffen (glatt, weiß), entsprechende Holzzargen; Ganzglastür (Bad)

3.4.4 Technische Ausstattung

Elektroinstallation:	erneuerte, zeitgemäße Ausstattung; je Raum 1 Lichtauslass und mehreren Steckdosen; Telefonanschluss, TV-Kabelanschluss; erneuerte Gegensprechanlage mit Türöffner
Lüftung:	normale Fensterlüftung; Gäste-WC mit Abluft
Heizung:	Gebäudezentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Sanitäre Installation:	erneuerte Sanitärausstattung in gutem Standard; Waschmaschinenanschluss im KG (Waschküche) vorhanden
Gäste-WC EG:	wandhängendes WC, Waschbecken
Bad KG:	wandhängendes WC, Waschtisch mit Unterschrank, Dusche mit Kabine, Handtuchwärmekörper

3.4.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand der Wohnung

Besondere Bauteile:	Einbauschrank vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Klima-Splitt-Gerät vorhanden
Küchenausstattung:	hochwertige Küche vorhanden (Marke: Siematic, Bj. 2019, Einbaugeräte tlw. von Miele)
Besonnung und Belichtung:	gut (EG), ausreichend (UG)
Grundrissgestaltung:	individuell; Freibereich nicht vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	Genehmigungsmängel: Die Räume im Untergeschoss der Wohnung sind (lediglich) als Hobbyraum und Abstellräume genehmigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der allgemeine Zustand der Wohnung ist sehr gut. Die Wohnung wurde 2018/19 insgesamt hochwertig saniert und modernisiert.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 255/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Max-Beckmann-Straße 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 33	*5345*	*1*	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 33	*559*	*35/41*	*224 m²*

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungseigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend können zur Bewertung von Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/ oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Wohnungseigentum immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist. Dies ist hier der Fall. Das Ertragswertverfahren wird daher stützend angewendet.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungseigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzung	=	Ein- und Zweifamilienhäuser

Da sich der Bodenrichtwert auf Ein- und Zweifamilienhäuser bezieht, es sich bei dem Bewertungsobjekt jedoch um Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus handelt, wird der Bodenrichtwert einer benachbarten Zone in vergleichbarer (gehobener) Lage herangezogen. Dieser **Bodenrichtwert** beträgt **2.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Nutzung	=	Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser
WGFZ	=	1,00

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.12.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	224 m²
WGFZ	=	1,00 (Gesamtgrundstück)

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks
Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand					Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts			=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**=**	**2.200,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.12.2024	×	1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	2.200,00 €/m²	
WGFZ	1,00	1,00	×	1,00	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	224	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**2.200,00 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts					Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**2.200,00 €/m²**	
Fläche			×	224 m²	
beitragsfreier Bodenwert			**=**	492.800,00 € **rd. 493.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 insgesamt **493.000,00 €.**

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

E2: Die Anpassung an die WGFZ erfolgt gemäß der im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main veröffentlichten Tabelle bzw. ist in diesem Fall nicht erforderlich, da die WGFZ des Bodenrichtwertgrundstücks der WGFZ des Gesamtgrundstücks entspricht.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 255/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	493.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	493.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 255/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	125.715,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 125.715,00 € **rd. 126.000,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 **126.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (Vergleichspreisverfahren) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (Vergleichsfaktorverfahren) basieren.
Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.
Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)
Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)
Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)
Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)
Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt. Dieser beträgt für Wohnungseigentume im Weiterverkauf in Sachsenhausen in vergleichbaren Lagen und vergleichbaren Baujahren rd. 4.340 €/m². Dieser Vergleichsfaktor wird an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**= 4.340,00 €/m²**	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.07.2023	17.12.2024	× 1,02	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Geschosslage	durchschnittlich	EG, UG	× 0,94	E2
Wohnfläche [m²]	durchschnittlich	70	× 1,00	E3
Zuschnitt	zweckmäßig	ungünstig	× 0,95	E4
relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			**= 3.953,13 €/m²**	
Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert			3.953,13 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ			+ 1.185,94 €/m²	E5
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			**=** 5.139,07 €/m²	
Wohnfläche			× 70,00 m²	
Zwischenwert			= 359.734,90 €	
Zu-/Abschläge absolut			+ 14.300,00 €	E6
vorläufiger Vergleichswert			**=** 374.034,90 €	
Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)			0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 374.034,90 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			**-** 20.969,78 €	E7
Vergleichswert			**=** 353.065,13 € **rd. 353.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 mit rd. **353.000,00 €** ermittelt.

4.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E1: Stichtag
Gegenüber dem Feststellungstag des Vergleichsfaktors gaben die Preise zunächst leicht nach und haben sich zuletzt wieder stabiler entwickelt. Die Wertentwicklung wird mit 2% angesetzt.

E2: Geschosslage
Die durchschnittliche Geschosslage der Vergleichsobjekte, aus denen der Vergleichsfaktor abgeleitet worden ist, ist als wesentlich besser einzustufen als die Geschosslage des Bewertungsobjekts mit Lage im Erd- und Untergeschoss. Die erforderliche Anpassung wird mit 6% angenommen.

E3: Wohnfläche
Die angesetzte Wohnfläche des Bewertungsobjekts (inkl. ausgebaute Fläche im Kellergeschoss) liegt im Bereich der durchschnittlichen Wohnfläche der Vergleichsobjekte, aus denen der Vergleichsfaktor abgeleitet worden ist. Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E4: Zuschnitt
Der ungünstige Zuschnitt des Bewertungsobjekts mit interner Treppe, unterdurchschnittlicher Geschosshöhe der ausgebauten Räume im Untergeschoss und fehlendem Außenbereich wird mit einem Abschlag berücksichtigt, der auf insgesamt 5% geschätzt wird.

E5: Zu-/Abschläge relativ
Für die 2018/19 vorgenommene Gesamtsanierung in gehobenem Standard wird ein Zuschlag von 30% vorgenommen.

E6: Zu- oder Abschläge absolut
Für vorhandene Einbauten wird ein Zuschlag wie folgt vorgenommen:

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Zeitwert Einbauschrank	800,00 €
Zeitwert Klima-Splitt-Gerät	3.500,00 €
Zeitwert Küche	10.000,00 €
Summe	14.300,00 €

E7: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von der Hausverwaltung etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemeinschaftliches Eigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-7.650,00 €
• erforderliche Modernisierung: Heizung	-30.000,00 €	
Sonstige Besonderheiten		-1.983,90 €
• fehlende Erhaltungsrücklage in üblicher Höhe	-7.780,00 €	
Summe		-9.633,90 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sondereigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Genehmigungsmängel (Untergeschoss)	-11.335,88 €
• prozentuale Schätzung: 3,00 % von 377.862,50 €	
Summe	-11.335,88 €

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).
Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.
Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.
Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.
Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.
Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.
Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	**tatsächliche Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. Nr. 1, EG	70,00		19,71	1.380,00	16.560,00
Summe			70,00	-		1.380,00	16.560,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Whg. Nr. 1 EG	70,00		15,72	1.100,40	13.204,80
Summe			70,00	-		1.100,40	13.204,80

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 3.355,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**13.204,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.650,10 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**11.554,70 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **1,70 %** von **126.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**2.142,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**9.412,70 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **1,70 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer	×	**27,297**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**256.938,47 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**126.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**382.938,47 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**+**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**382.938,47 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**20.969,78 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	**=**	**361.968,70 €**
	rd.	**362.000,00 €**

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen
Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Die Nettokaltmiete ergibt sich aus dem Mietspiegel wie folgt:

Basismiete bis Bj. 1977, 70 m²	9,94 € / m²
Küche	1,07 € / m²
neuere Standard-Einbauküche	0,77 € / m²
gehobene Lage	0,31 € / m²
modernisiertes Bad	1,08 € / m²
Wärmeschutzverglasung	0,19 € / m²
elektr. Rollläden	1,80 € / m²
Mehrschichtparkett	0,56 € / m²
Summe	**15,72 €** / m²

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	420,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	966,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	264,10
Summe			1.650,10 (ca. 13 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt (Seite 60 des Immobilienmarktberichts 2024) und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Marktübliche Zu- oder Abschläge
Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer
Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND wird üblicherweise mit 70 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Mehrfamilienhaus
Das ca. 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		9,0	2,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1971 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 53 Jahre =) 17 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gemeinschaftliches Eigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-7.650,00 €
• erforderliche Modernisierung: Heizung	-30.000,00 €	
Sonstige Besonderheiten		-1.983,90 €
• fehlende Erhaltungsrücklage in üblicher Höhe	-7.780,00 €	
Summe		-9.633,90 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Sondereigentum)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Genehmigungsmängel (Untergeschoss)	-11.335,88 €
• prozentuale Schätzung: 3,00 % von 377.862,50 €	
Summe	-11.335,88 €

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt *„Verfahrenswahl mit Begründung“* dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **353.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **362.000,00 €** ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in Form von geeigneten Vergleichsfaktoren zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.
Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [362.000,00 € x 1,000 + 353.000,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **358.000,00 €**.

4.7.5 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.
Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **353.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **362.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 255/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60599 Frankfurt am Main (Sachsenhausen), Max-Beckmann-Straße 10, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 33	*5345*	*1*
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 33	*559*	*35/41*

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.12.2024 mit rd.

358.000 €

(in Worten: dreihundertachtundfünfzigtausend Euro)

geschätzt.

In dem ermittelten Wert ist folgendes Zubehör im Gesamtwert von 14.300 € enthalten:

Bezeichnung Zubehör	Wertansatz
Zeitwert Einbauschrank	800,00 €
Zeitwert Klima-Splitt-Gerät	3.500,00 €
Zeitwert Küche	10.000,00 €
Summe	14.300,00 €

Beschlossene Sonderumlagen sind im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 10. März 2025

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 10.04.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

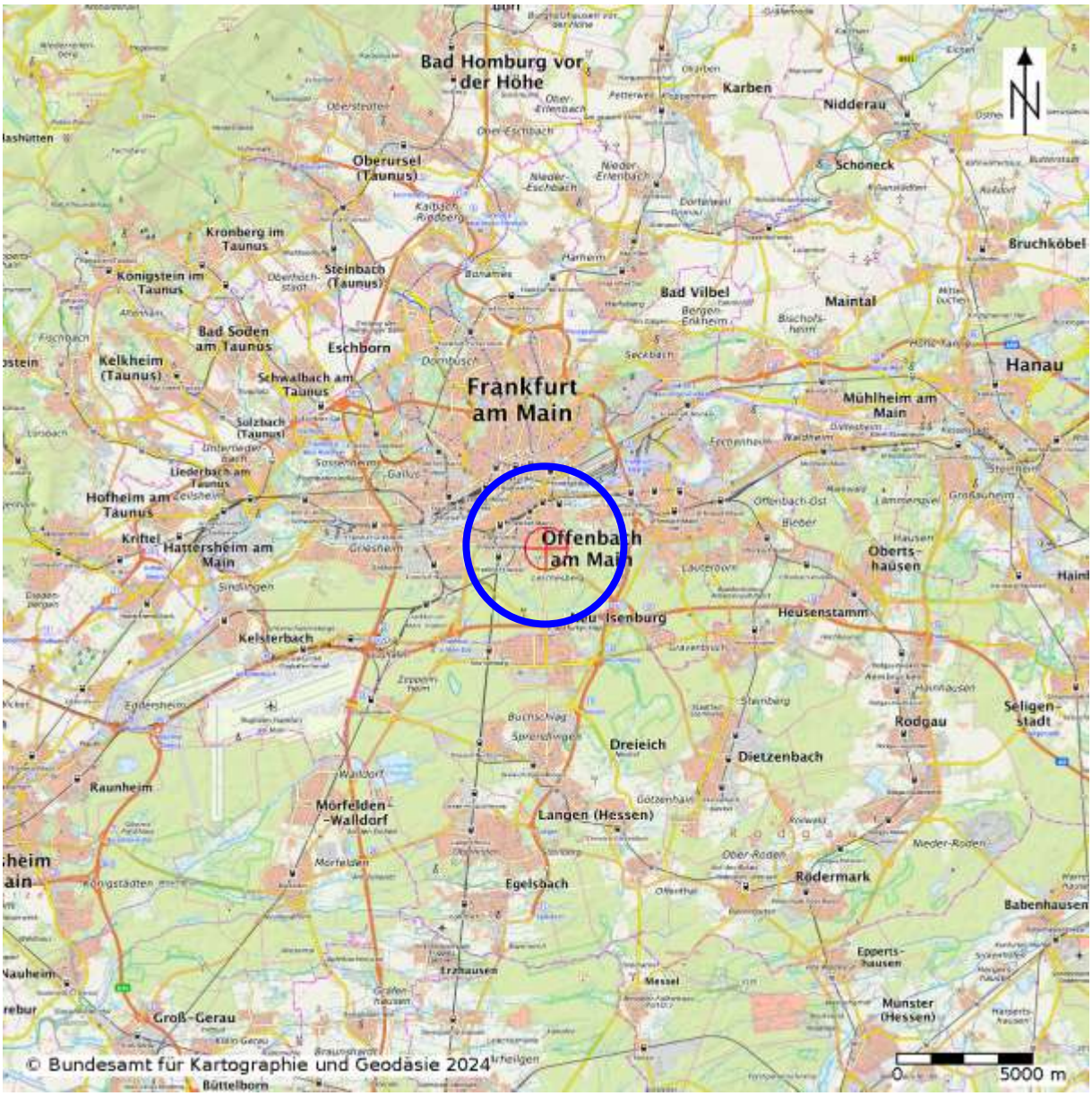
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

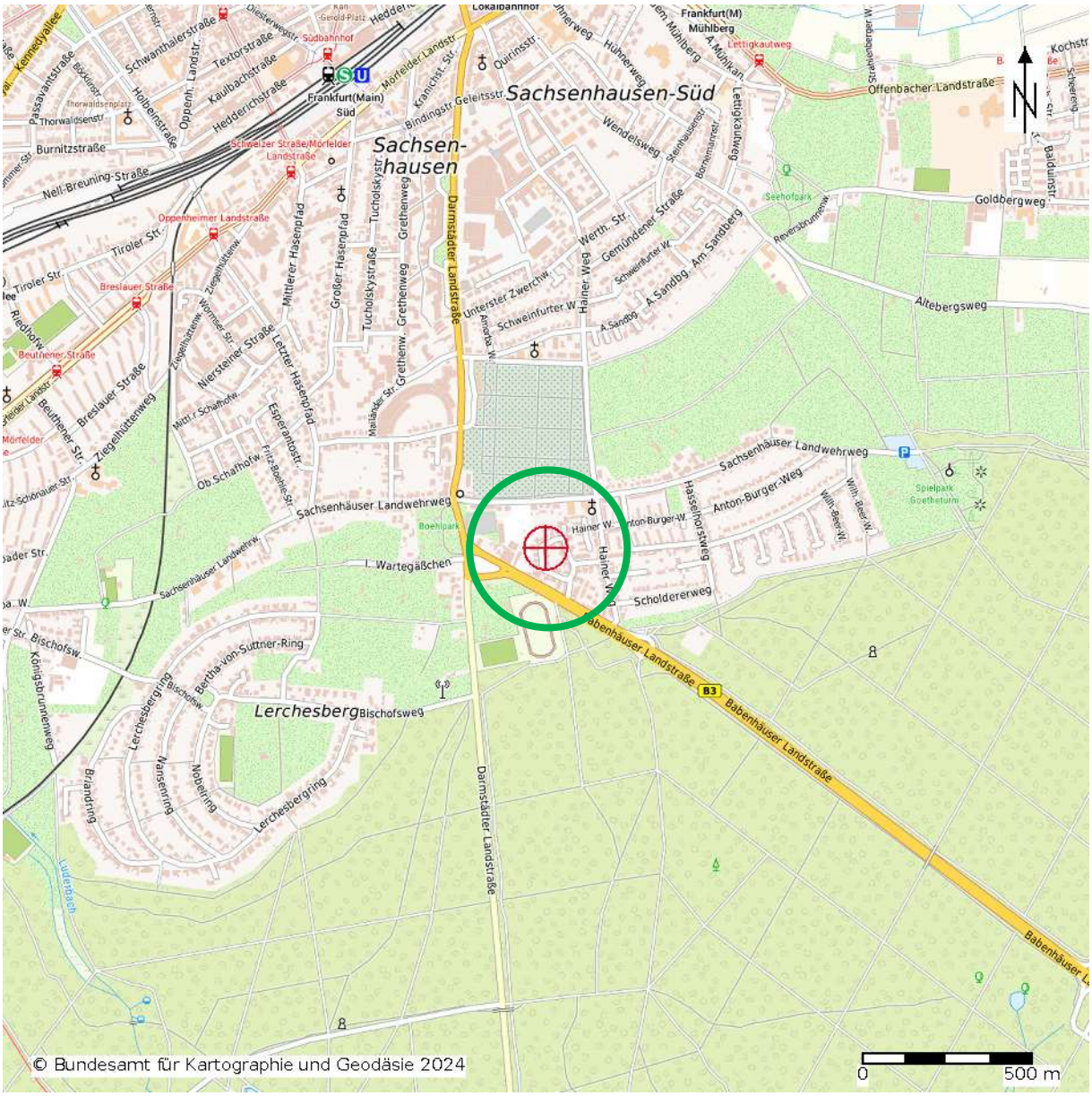
6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte

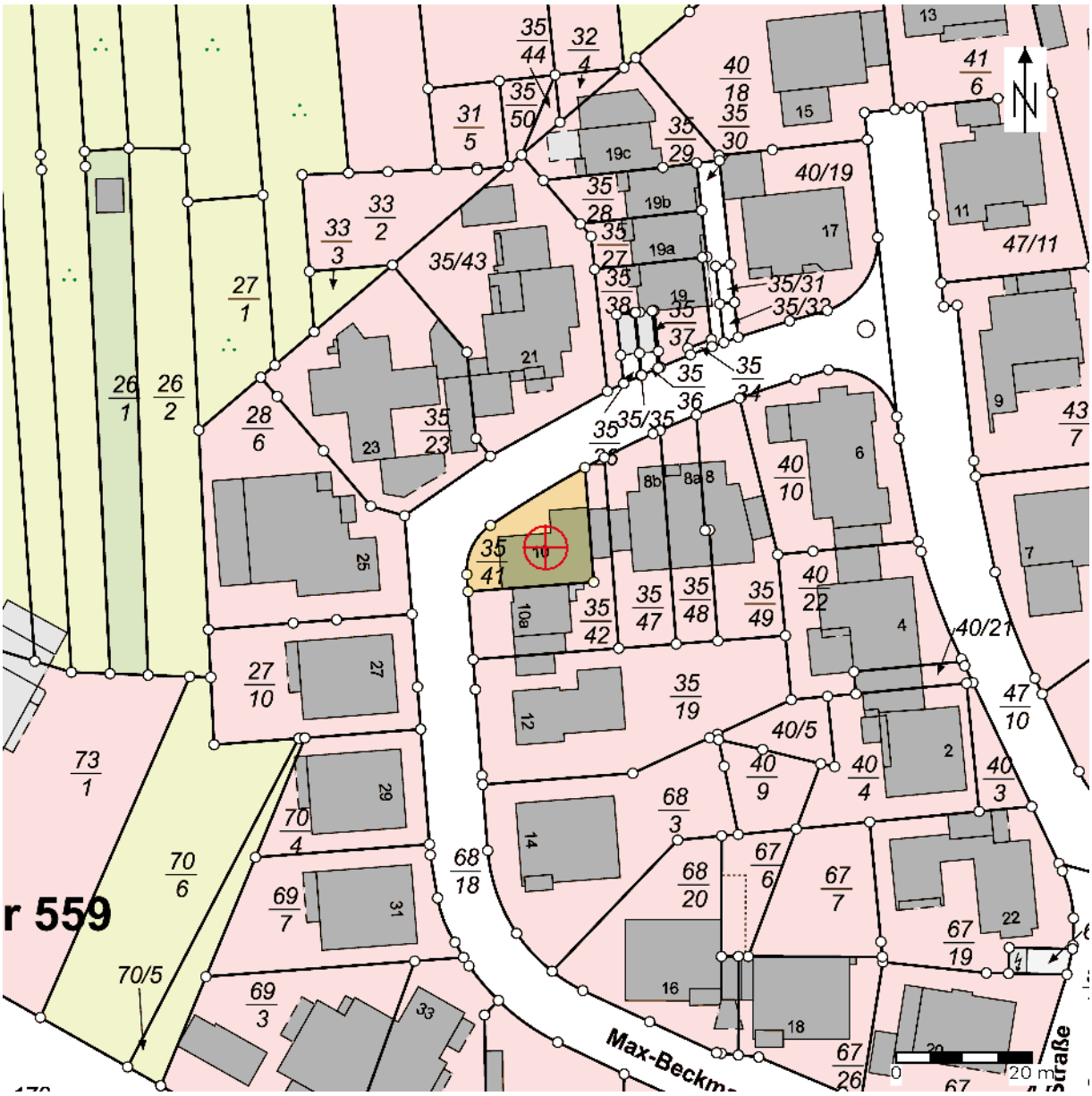


6.3 Ortsplan


Sachsenhausen-Süd
Sachsen-hausen
Frankfurt(M) Mühlberg
Frankfurt(Main) Süd
Südbahnhof
Darmstädter Landstraße
Sachsenhäuser Landwehrweg
Babenhäuser Landstraße
B3
Lerchesberg
Bischofsweg
Anton-Burger-Weg
Scholdererweg
Altebergsweg
Goldbergweg
Offenbacher Landstraße
Schweizer Straße/Mörfelder Landstraße
Oppenheimer Landstraße
Tiroler Str.
Breslauer Straße
Beuthener Straße
Nell-Breuning-Straße
Burnitzstraße
Hainer Weg
Gemündener Straße
Schweinfurter W.
Unterster Zwerchw.
Boehlpark
Seehofpark
Spielpark Goetheturm
Ob.Schafhofw.
Mittl.r Schafhofw.
Ziegelhüttenweg
Ziegelhüttenw.
Wormser Str.
Nierstein.r Straße
Letzter Hasenpfad
Mittlerer Hasenpfad
Großer Hasenpfad
Tucholskystraße
Grethenweg
Grethenw.
Mailänder Str.
Esperantostr.
Fritz-Boehle-Str.
Bertha-von-Suttner-Ring
Lerchesbergring
Wansenring
Nobelring
Brandring
Königsbrunnenweg
Ludwigsbach
I. Wartegäßchen
Hasselhorstweg
Wilh.-Beer-W.
Lettigkautweg
Wendelsweg
Bindingstr.
Geleitsstr.
Quirinsstr.
Kranichst. Str.
Mörfelder Landstr.
Textorstraße
Kaulbachstraße
Hedderichstraße
Holbeinstraße
Oppenh. Landstr.
Schwanthalerstraße
Passavantstraße
Thorwaldsenstr.
Thorwaldsenpl.
Kennedyallee
Baldurstr.
Kochstr.
Schwerweg
Reversbrunnenw.
Amorbacher W.
A.Sandbg.
Am Sandberg
Hainer W.
Anton-Burger-W.
Wilh.-Beer-W.
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
0
500 m

6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

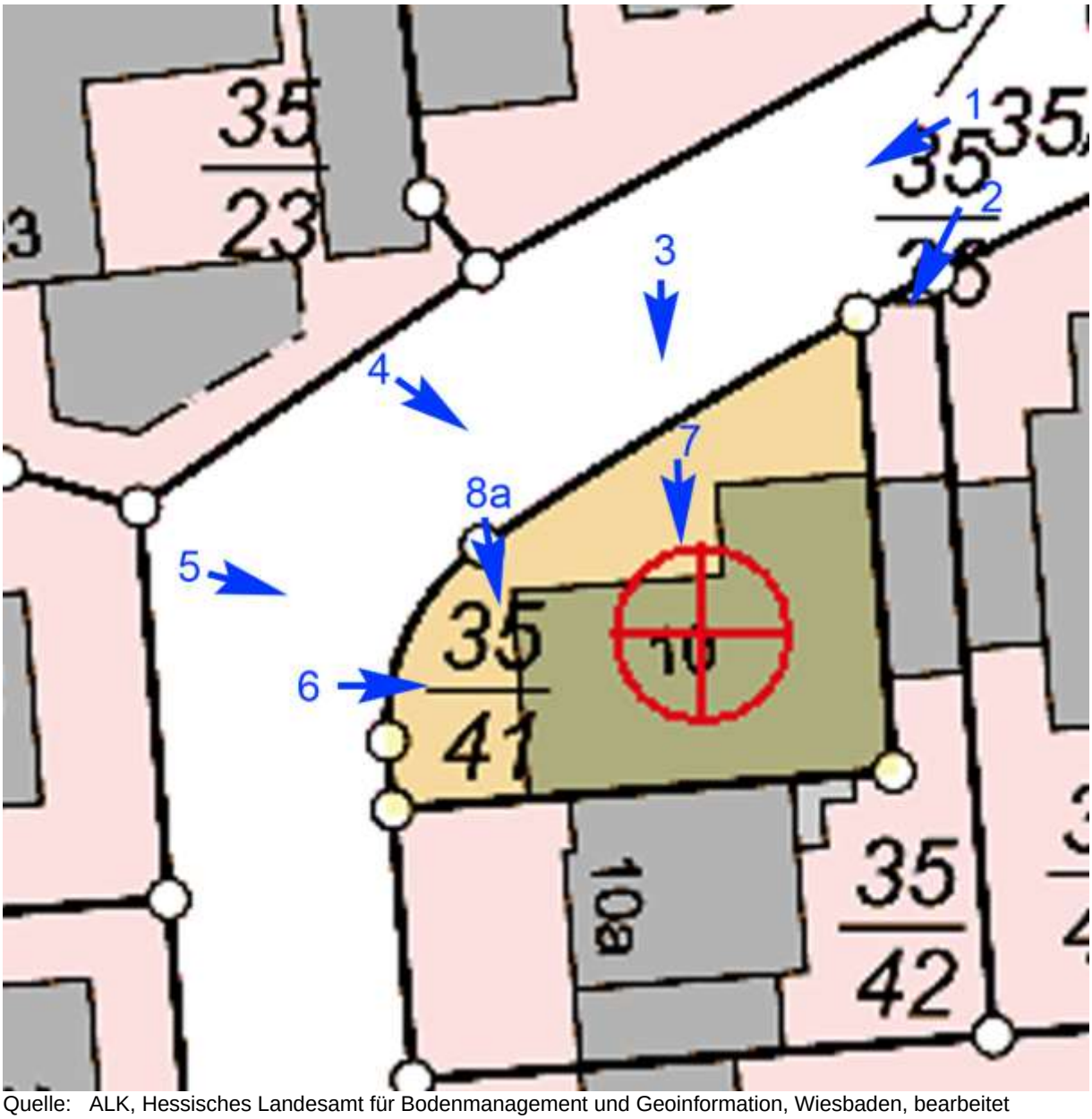
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

6.6 Fotos



1 Lage in der Straße, Umgebung



2 Straßen-/Seitenansicht (Garage gehört nicht zum Gesamtobjekt)



3 Frontansicht (Nordansicht)



4 Straßen-/Seitenansicht (Nordostansicht), Lage des Bewertungsobjekts



5 Straßen-/Seitenansicht (Westansicht)



6 Grundstücksfreifläche, Bewertungsobjekt im EG und UG



7 Hauseingangsbereich, Lage des Bewertungsobjekt



8 a Fenster im Untergeschoss des Bewertungsobjekts



8 b Treppenhaus, Wohnungseingangstür zu Wohnungseigentum Nr. 1 im EG



9 a Kellertreppe



9 b Eingangstür zu Whg. Nr. 1 im KG



10 a Elektrohauptverteilung



10 b Waschküche



11 a Kellerflur



11 b Kellerabstellräume



12 a Innenansicht Eingang KG Whg. Nr. 1



12 b Bad im KG Wohnungseigentum Nr. 1



13 a interne Treppe zum EG



13 b Eingangsbereich Wohnung Nr. 1 im EG



14 a erneuerte Elektroverteilung



14 b Küchenhochschrank

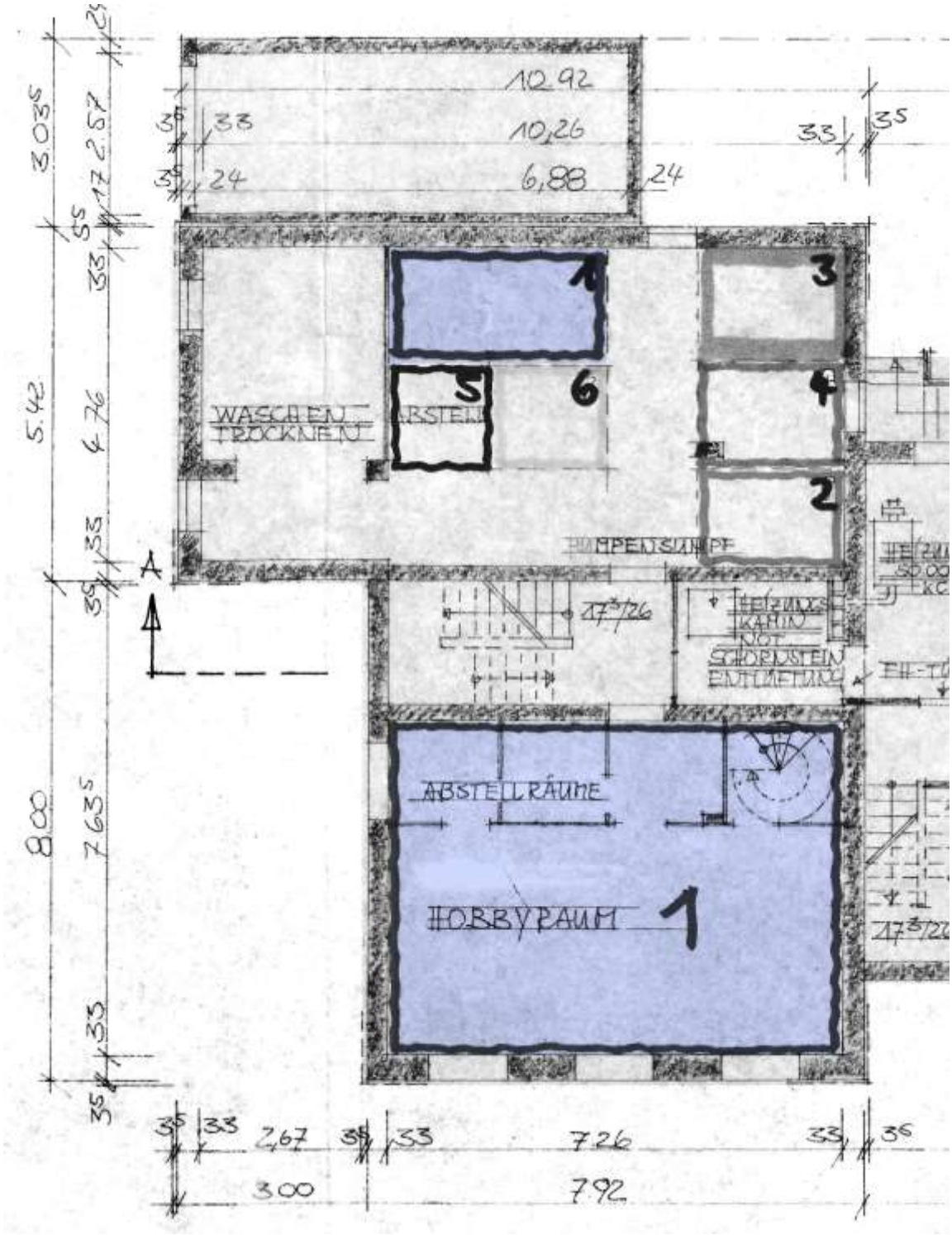


15 Küchenarbeitsbereich

6.7 Pläne

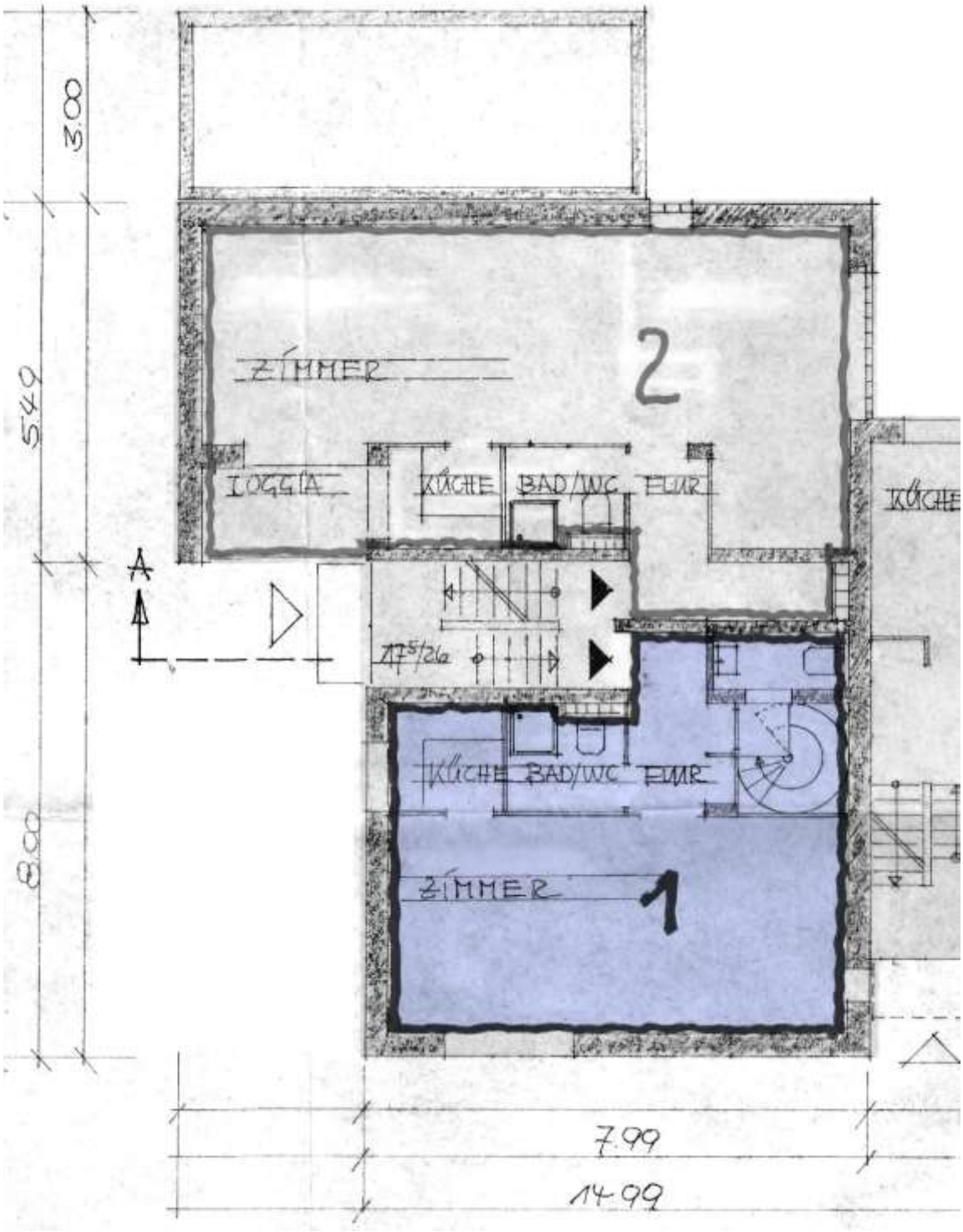
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen vorhanden (hier: 2 Räume, Bad, Flur), Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



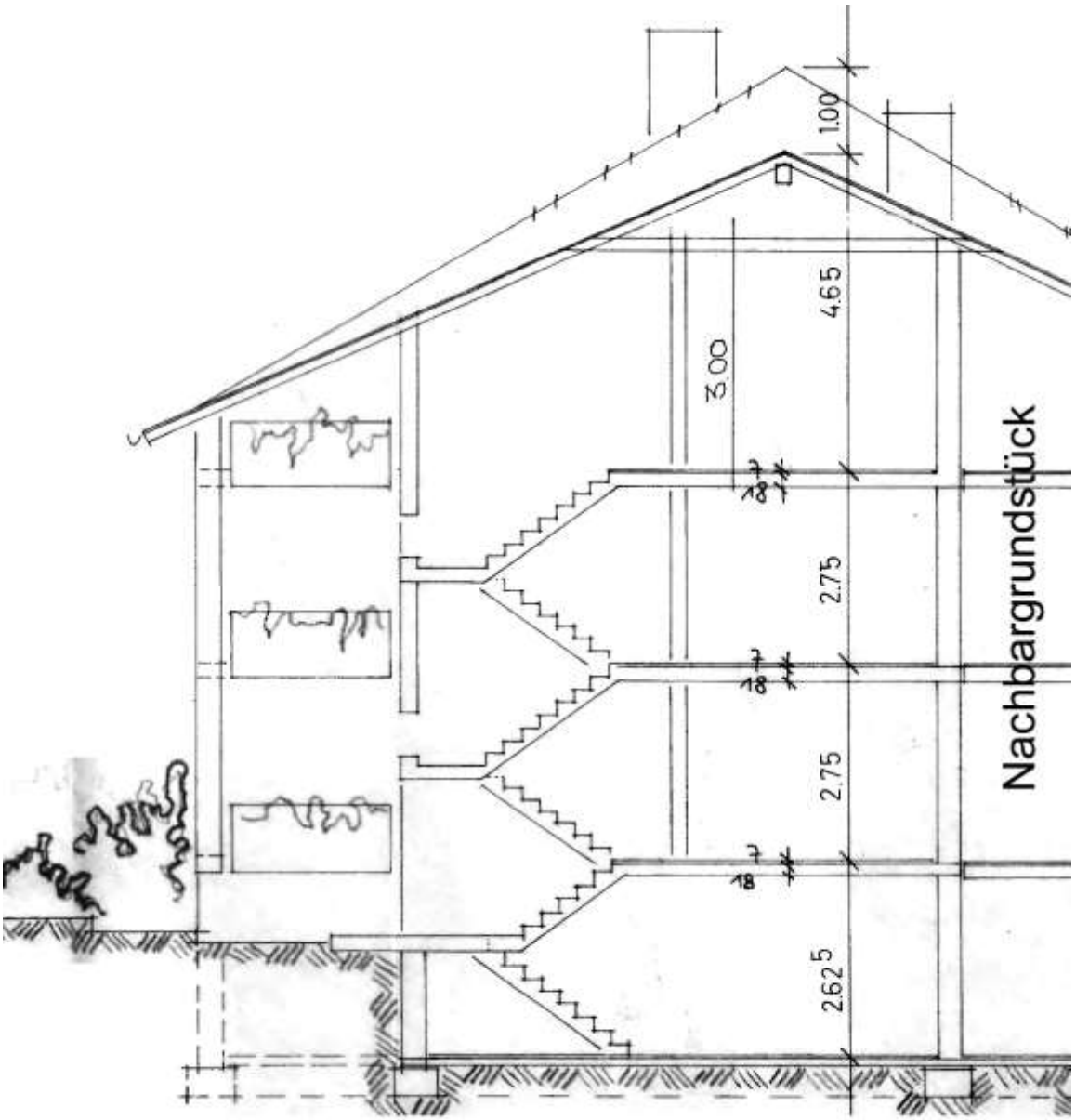
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich, Bewertungsobjekt farbig hinterlegt.



6.7.3 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Teilungspläne durchgeführt, Abweichungen sind möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Wohnung Nr. 1					
EG	Diele	1,260	1,260	0,970	1,54
	WC	1,885	1,010	0,970	1,85
	Wohnraum/Küche	7,260	5,170	0,970	36,41
		-1,000	0,135	0,970	-0,13
	abzgl. Treppe	-1,635	1,635	0,970	-2,59
	Summe Wohnfläche				37,07
UG	Hobbyraum (2 Zimmer, Bad, Flur)	7,260	5,170	0,970	36,41
	abzgl. Treppe	-1,635	1,635	0,970	-2,59
	abzgl. Wände ca.	-7,260	0,115	0,970	-0,81
	Summe ausgebaute Fläche				33,01
	Summe				**70,08**
	Wohn-/ausgebaute Fläche gesamt			**ca.**	**70,00**
Kellergeschoss					
	Keller Nr. 1, ca.	4,000	1,700	1,000	6,80
	Summe Nutzfläche KG				6,80