

GUTACHTEN 25-04-04 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 21 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss nebst Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. A 11 der Liegenschaft Walter-Leiske-Straße 8 in 603208 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch.



Südfassade der Wohnanlage Walter-Leiske-Straße 4-10. Das Bewertungsobjekt im Haus Nr. 8 ist markiert.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 2/25**

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



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

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	6
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug	10
2.7 Teilungserklärung	12
2.8 Baulasten	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	14
2.10 Bodenbeschaffenheit	14
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	14
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.13 Energieausweis	15
2.14 Brandschutz	15
2.15 Liegenschaftskennwerte	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Vergleichswertverfahren	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)	18
4.2 Vergleichswertverfahren	20
4.3 Plausibilitätsbetrachtung	27
5 MARKTWERTABLEITUNG	29

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	31
Anlage II	Lageplan	32
Anlage III	Fotodokumentation	33
Anlage IV	Planunterlagen.....	36
Anlage V	Energieausweis.....	41
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024.....	46
Anlage VII	Einzelabrechnung 2023	49
Anlage VIII	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	55

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Walter-Leiske-Straße 4 - 10 in 60320 Frankfurt am Main Dornbusch. Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt in der Hausnummer Walter-Leiske-Straße Nr. 8 im 2. Obergeschoss links. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus den Hausnummern Walter-Leiske-Straße 4-10.
Bewertungsgegenstand <u>gemäß Aufteilungsplan und</u> <u>Teilungserklärung</u>	<u>Sondereigentum Nr. 21</u> Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, separatem WC, Balkon und Abstellkammer zzgl. Abstellraum im Kellergeschoss. Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. A 11.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 4: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Der Mietstatus ist dem Unterzeichner abschließend nicht bekannt. Vermutlich wird die zu bewertende Wohnung durch den Eigentümer eigengenutzt. Die Meldeadresse im Beschluss des Amtsgerichts sowie das Klingelschild stimmen mit der des Bewertungsobjekts überein.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	291 € - gemäß Wirtschaftsplan 2024
Instandhaltungsrücklage	85.742,55 € - aktueller Stand, gemäß Einzelabrechnung vom 05.06.2024.
Ortstermin	20. März 2025 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Erich Finder - Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden -
Wertermittlungsstichtag	20. März 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	20. März 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksgröße Grundbuch	gemäß	Flurstück 274/30: Flurstück 274/31: $\sum$ 2.309 m ² 731 m ² 3.040 m²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch		Wohnung Nr. 21: 3.431,6 / 100.000
Baujahr		Ca. 1986 nach Energieausweis.
Wohnfläche		Ca. 84,3 m ² , siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten.
PKW-Stellplätze		Gemäß Grundbucheintragung weist das Bewertungsobjekt ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. A11 auf.
Bautenzustand		<u>Gemeinschaftseigentum</u> Augenscheinlich gepflegter Bautenzustand und gepflegte Außenanlagen. Gemäß der Protokolle der Eigentümerversammlung vom 15.05.2023 und 01.07.2024 sind keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant, für die Sonderumlagen notwendig werden. <u>Sondereigentum</u> Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand und die Ausstattung im Innenbereich sind nicht bekannt.
Energetischer Bautenzustand		Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage V im Gutachten. Die Fassaden sind als Strukturputzfassaden ausgeführt, ab dem Erdgeschoss ist ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) installiert. Das Baujahr der Heizungsanlage ist gemäß Energieausweis Baujahr 1998.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.), siehe Ziffer 4.1 u. a. im Gutachten.		Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes: ./. 13.000 € Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz A11: + 16.000 €
Zubehör, das im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungs- gegenstand ist		Einbauküche und sonstige Möblierung.
MARKTWERT		400.000 bis 440.000 € ausgewiesen mit 418.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.3 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

1.5 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundstätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQLUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.05.2023 und 01.07.2024, Wirtschaftsplan 2024, Abrechnung 2023
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Grundbuchamt: Aufteilungspläne, Teilungserklärung, Baubeschreibung
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, mittlere Wohnlage im Stadtteil Dornbusch, nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Die Wohnanlage liegt unmittelbar nördlich angrenzend zum Sinaipark.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table><tr><td>Sinaipark:</td><td>ca. 50 m</td></tr><tr><td>Stadtbahnhaltestelle Fritz-Tarnow-Straße:</td><td>ca. 0,5 km</td></tr><tr><td>Autobahn A66 Anschluss Miquelallee</td><td>ca. 4,0 km</td></tr><tr><td>Innenstadt Frankfurt:</td><td>ca. 6,0 km</td></tr><tr><td>Flughafen Frankfurt (schnellste Route):</td><td>ca. 20 km</td></tr></table>	Sinaipark:	ca. 50 m	Stadtbahnhaltestelle Fritz-Tarnow-Straße:	ca. 0,5 km	Autobahn A66 Anschluss Miquelallee	ca. 4,0 km	Innenstadt Frankfurt:	ca. 6,0 km	Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 20 km
Sinaipark:	ca. 50 m										
Stadtbahnhaltestelle Fritz-Tarnow-Straße:	ca. 0,5 km										
Autobahn A66 Anschluss Miquelallee	ca. 4,0 km										
Innenstadt Frankfurt:	ca. 6,0 km										
Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 20 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Wohnanlage verfügt über 12 Garagenstellplätze und 18 Außenstellplätze gemäß Teilungserklärung. Gemäß Grundbucheintragung besteht für die Wohnung ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. A11.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Nord- und Südseite belichtet und weist einen Balkon zur Südseite auf.										
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.										
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, die über den durchschnittlichen Lärmpegel einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main:	767.434 (30.06.2023)
Stadtteil Dornbusch:	18.741 (30.06.2023)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

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

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung:	Eigentumswohnung
Zulässige Nutzung:	Wie vor

Das Mehrfamilienhaus liegt im Geltungsbereich des nachfolgend dargestellten Bebauungsplans.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	B338
Titel:	Südlich Friedlebenstraße, östlich Eschersheimer Landstraße
Status:	rechtsverbindlich
Inkrafttreten:	20.03.1984
BauNVO:	In der Fassung von 1977
Art der baulichen Nutzung:	WR = Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,1
Bauweise:	offen
Zahl der Vollgeschosse	IV als Höchstgrenze
Sonstiges:	Textliche Festsetzungen sind nicht vorhanden.



Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, <https://planas.frankfurt.de/>

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere Satzungen

Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich

Freiraumsatzung - rechtsverbindlich

Vorgartensatzung - rechtsverbindlich

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Der Mietstatus ist dem Unterzeichner abschließend nicht bekannt. Vermutlich wird die zu bewertende Wohnung durch den Eigentümer eigengenutzt. Die Meldeadresse im Beschluss des Amtsgerichts sowie das Klingelschild stimmen mit der des Bewertungsobjekts überein.

2.6 GRUNDBUCHAUZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Wohnung Nr. 21 – Blatt 5801

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige Eintragungen der Abteilung III des Grundbuchs bleiben im vorliegenden Bewertungsfall unberücksichtigt.

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen durchgeführt.

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 19.11.1984, Nr.2187/1984

Sondereigentum

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[...]

21	A 3	2. OG 1	3 Zi/Kü/Bad/WC/Dusche/WC Diele/Flur/AR/Balkon/AK	3.471,6
----	-----	---------	---	---------

Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage vom 31.10.2024 bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück zwei Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VIII des Gutachten. Die Vereinigungsbaulasten weisen für die zu bewertende Eigentumswohnung keine signifikante Wertrelevanz auf.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Die Grundstücke weisen eine polygonale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topografisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben, jedoch liegt der Haus-Zugang im Untergeschoss.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) wurde vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft. Das liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins:

20 März 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Walter-Leiske-Straße = Nordseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungserklärung

Die Wohnanlage Walter-Leiske-Straße 4-10 besteht gemäß Teilungserklärung aus 4 Wohnhäusern, die insgesamt 30 Wohneinheiten, 12 Garagenstellplätze und 18 Außenstellplätze umfassen.

Fassaden

Die Fassaden sind als Strukturputzfassaden ausgeführt, ab dem Erdgeschoss ist ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) installiert.

Zur Nordseite sind Garagen auf der Erdgeschosebene im Wohnhaus integriert.

Außenanlagen	Allgemein Gepflegter Zustand. Die Zuwegung ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Hofbefestigung zur Nordseite ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Der Hauseingangsbereich liegt im Untergeschoss und ist nicht barrierefrei zu erreichen. Das Treppenhaus ist als Rotunde ausgeführt und befindet sich in einem gepflegten Zustand, in Teilbereichen besteht malermäßiger Renovierungsbedarf. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wände sind mit Strukturputz ausgeführt. Vertikale Erschließung über zweiläufige Stahlbetontreppe mit Natursteinplatten belegt, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 21	Die zu bewertende Eigentumswohnung liegt im 2. Obergeschoss von Haus Nr.8 der Wohnhausreihe Walter-Leiske-Straße 4-10. <u>Allgemein gemäß Aufteilungsplan und Teilungserklärung</u> Drei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Bad, separatem WC, Balkon und Abstellkammer zzgl. Abstellraum im Kellergeschoss. -Ein Zutritt zum Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden-
Sondernutzungsrecht Außenstellplatz Nr. A11	Sondernutzungsrecht an dem Außenstellplatz Nr. A 11. Stellplatz A11 ist bedingt funktional anfahrbar, wenn A12 parkiert ist wird Rangieren notwendig um den Stellplatz anzufahren.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

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

2.14 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 274/30:	2.309 m ²
Flurstück 274/31:	731 m ²

Miteigentumsanteile

Wohnung Nr. 21:	3.471,6 / 100.000
-----------------	-------------------

2.15.2 Wohnfläche

Ein örtliches Aufmaß der bewertungsgegenständlichen Wohnung war nicht möglich – ein Zutritt wurde nicht erwirkt. Die vorliegenden Planunterlagen aus der Teilungserklärung, siehe auch Anlage IV, weisen eine Gesamtwohnfläche von ca. 84 m² aus (vermutlich unter Berücksichtigung des Balkons zu 50%).

Die Raumstempel des Aufteilungsplans Planes ergeben in Summe eine Wohnfläche von 84,5 m².

Aus den Aufteilungsplänen wurde zusätzlich, nach Abzug eines Putzabschlags von 3%, mittels Maßketten eine Wohnfläche von 84,4 m² rechnerisch ermittelt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche nach Planunterlagen mit Raumstempel aus der Teilungserklärung und der Planunterlagen der Aufteilungspläne im Mittel mit **ca. 84,3 m²** zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts.

Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 21 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum und Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. A11.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum, auch aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts, vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt und die Wertermittlung nicht erkennbar.

3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.1.1 Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes

4.1.2 Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand des Sondereigentums

Eine Innenbegehung der zu bewertenden Wohneinheit wurde nicht erwirkt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 300 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 150 €/m²-WoFl. bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, überschlägig ca.	Sicherheitsabschlag			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	0 €/m ²	-	300 €/m ²	150 €/m ²
84,3 m ²	0 €	-	25.290 €	13.000 €

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes im Innenbereich. Je nach Umfang eventuell notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen.

4.1.3 Sondernutzungsrecht Außenstellplatz Nr. A 11

Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. A 11

Die Wohnung verfügt gemäß Grundbucheintragung über ein Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. A 11.

Der Gutachterausschuss hat in seiner Kaufpreissammlung Stellplätze pauschal mit 12.000 € bis 18.000 € bereinigt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 sind für Teileigentum an Pkw-Stellplätzen folgende Werte veröffentlicht:

3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Lage und zum anderen von der örtlichen Situation des ruhenden Verkehrs ab. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

Tiefgaragenplätze	2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	628	34.600	329	31.200	248	25.300
Innenstadt (Bezirke 1-33)	414	42.800	177	39.300	131	33.100
Restliches Stadtgebiet	237	26.200	168	26.500	132	22.700

Garagen	2021		2022		2023	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	47	19.700	50	27.200	26	21.800
Innenstadt (Bezirke 1-33)	14	29.300	15	33.100	5	28.400
Restliches Stadtgebiet	29	13.700	33	21.200	21	20.300

Die Preise für Tiefgaragenplätze und Garagen entwickelten sich 2023 in der Innenstadt nahezu parallel: waren bei Tiefgaragenplätzen Preisrückgänge von rund 16 % (Tiefgaragen) bzw. rund 14 % (Garagen) zu verzeichnen, gingen die mittleren Preise im sonstigen Stadtgebiet um rund 6 % (Tiefgaragen) bzw. um rund 4 % (Garagen) zurück.

Quelle: Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main 2024.

Bei dem zu bewertenden Stellplatz handelt es sich um ein Sondernutzungsrecht und nicht um ein Teileigentum, welches separat veräußerbar wäre.

Der Stellplatz A11 ist bedingt funktional anfahrbar. Wenn A12 parkiert ist wird Rangieren notwendig um den Stellplatz anzufahren.

Der Wert des Sondernutzungsrechts wird aufgrund der eingeschränkten Anfahrbarkeit mit 15.000 € bis 20.000 € bewertet und im unteren Drittel mit 16.000 € zum Ansatz gebracht.

4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

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

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
 Lage: Grundbuchbezirk 46
 Wohnfläche: bis 50 - 100 m²
 Baujahr: 1975 - 1995
 Zeitraum: 2023 bis 2024

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Zur weiteren statistischen Auswertung wurde der Mittelwert mit korrespondierender Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Mittelwert +/- die zweifache Standardabweichung, zur Anwendung der 3-Sigma-Regel, berechnet.

Lfd. Nr.	Straße ¹	Kaufdatum	Wohnfläche	Mietstatus	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Walter-Leiske-Straße	7/ 2023	84 m ²	unvermietet	1. OG	1984	487.000 €	487.000 €	5.798 €/m ²
2	Walter-Leiske-Straße	8/ 2023	81 m ²	unvermietet	EG	1984	390.000 €	390.000 €	4.815 €/m ²
3	Walter-Leiske-Straße	9/ 2023	60 m ²	unvermietet	1. OG	1991	277.000 €	277.000 €	4.617 €/m ²
4	Walter-Leiske-Straße	10/ 2023	84 m ²	vermietet	EG	1984	322.000 €	322.000 €	3.833 €/m ²
5	Walter-Leiske-Straße	4/ 2024	79 m ²	unvermietet	EG	1990	388.000 €	388.000 €	4.911 €/m ²
6	Walter-Leiske-Straße	4/ 2024	60 m ²	unvermietet	EG	1991	319.000 €	319.000 €	5.317 €/m ²
7	Senefeldenerweg	5/ 2024	70 m ²	vermietet	1. OG	1992	242.000 €	242.000 €	3.457 €/m ²
8	Gummersbergstraße	5/ 2024	84 m ²	vermietet	2. OG	1992	324.000 €	324.000 €	3.857 €/m ²
9	Walter-Leiske-Straße	6/ 2024	80 m ²	vermietet	3. OG	1990	413.000 €	413.000 €	5.163 €/m ²
10	Walter-Leiske-Straße	8/ 2024	85 m ²	unvermietet	1. OG	1991	425.000 €	425.000 €	5.000 €/m ²
Mittelwert			77 m ²			1989	358.700 €	358.700 €	4.677 €/m ²
Mittelwert bereinigt: nur Kauffälle aus der Walter-Leiske-Straße			77 m ²			1988	377.625 €	377.625 €	4.928 €/m²
Bewertungsobjekt			84 m ²		2. OG	1986			
Datenqualität der bereinigten Kauffälle:									
Standardabweichung STD									570 €/m²
Variationskoeffizient VK									0,12
Mittelwert + 2fache STD									6.069 €/m²
Mittelwert - 2fache STD									3.788 €/m²

¹Die Auskünfte aus der Kaufpreissammlung finden für öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige in nicht anonymisierter Form statt, die Lagen der Wohnungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind Angaben, die auf die Lage innerhalb der Wohnanlage Rückschlüsse zulassen, anonymisiert.

²Marktanpassung, siehe nachfolgende Ziffer 4.2.2.

4.2.2 Marktanpassung

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

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

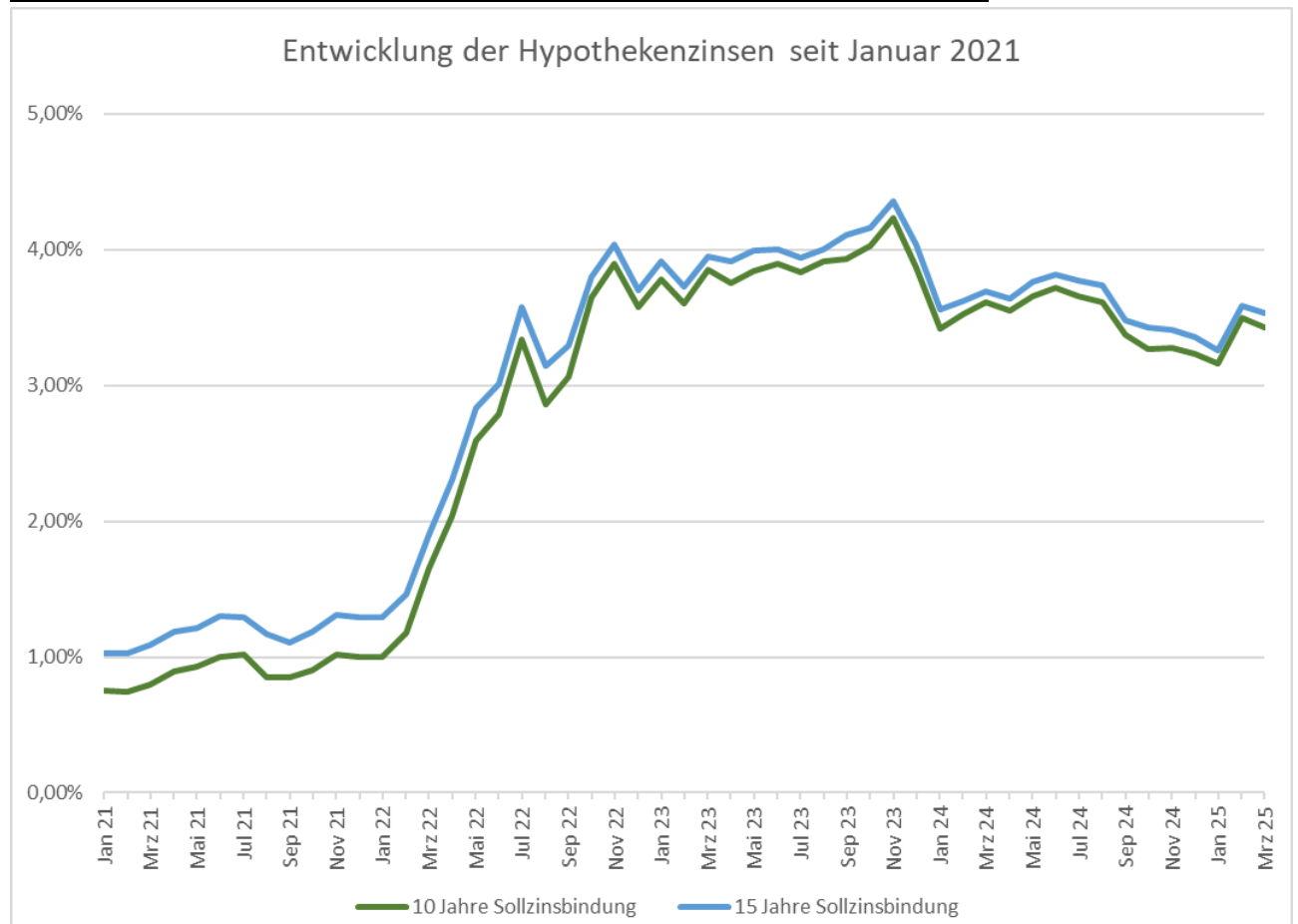
Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2022	1	..	8	5.830	85	4.420	4	6.090	22	5.850	9	9.370
2023	2	..	13	4.360	107	3.820	13	4.840	19	5.510	4	9.500

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

ca. minus 21% p.a.

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025

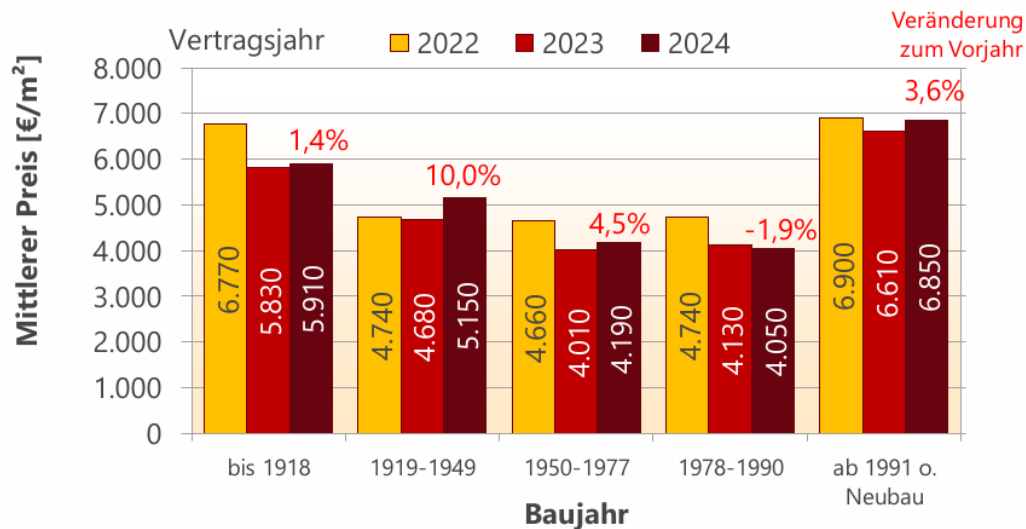
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

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



Wertung

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

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

Aufgrund der Aktualität der vorliegenden Kauffälle erfolgt keine zusätzliche Marktanpassung.

4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle von Wohnungseigentum aus der Walter-Leiske-Straße mit vergleichbarer Baualtersklasse berücksichtigt sind.

Bautenzustand und Ausstattung

Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit Ø 77 m² gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

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

4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

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

Standardabweichung

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

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

3-Sigma-Regel

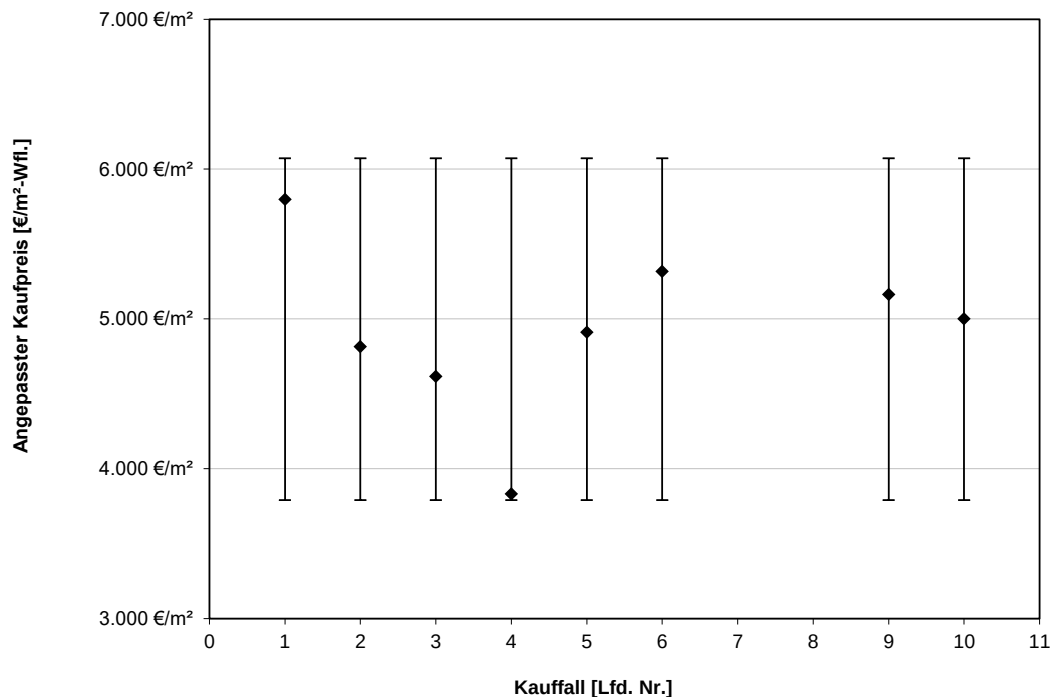
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

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

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

s = Standardabweichung

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



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

Variationskoeffizient VK

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

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

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

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,12** eine noch ordentliche bis gute Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

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

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² -Wfl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rund [€]
4.928 €/m ²	x	84,3	=	415.000 €

4.2.5.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.1 im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² -Wfl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	b.o.G*	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert								
4.928 €/m ²	x	84,3	=	415.430 €	+	3.000 €	=	418.000 €

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

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 16.000 € abzgl. 13.000 € = 3.000 €, siehe auch Ziffer 4.1 im Gutachten.

4.3 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.3.1 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

Preise in Euro* Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim	von	bis	Schwerpunkt
Eigentumswohnungen (m²)	3.000	7.150	4.750
Reihenhäuser Doppelhaushälften	300.000	950.000	545.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	760.000
Wohnungsmieten (m²)	8,50	18,00	13,50
Jahresmietfaktor	19	28	21

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

** Hoher Neubauanteil

4.3.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

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

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)												
2022	1	..	8	5.830	85	4.420	4	6.090	22	5.850	9	9.370
2023	2	..	13	4.360	107	3.820	13	4.840	19	5.510	4	9.500

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

4.3.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Baujahr 1970 bis 2000, Wohnfläche 70 bis 100 m², Lage: 2km um das Bewertungsobjekt ohne Westend.

Recherchezeitpunkt: 03/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m²-WoFl.	Beschreibung
1	Dornbusch	4. OG	70,0 m²	1983	398.000 €	5.686 €/m²	Renovierte 3-Zimmer-Wohnung.
2	Eckenheim	DG	76,0 m²	1986	349.000 €	4.592 €/m²	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und PKW-Stellplatz im Hof. Modernisierungsbed.
4	Preungesheim	3. OG	95,0 m²	k.A.	538.000 €	5.663 €/m²	Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und TG-Stellplatz.
Mittelwert			80,3 m²	1985	428.333 €	5.332 €/m²	
Bewertungsobjekt		2. OG	84,3 m²	1986			

Wertung

Direkt vergleichbare Angebote aus dem Stadtteil Dornbusch liegen unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien zum Zeitpunkt der Recherche nicht vor. Angebotspreise liegen derzeit i.d.R. über den zu erzielenden Kaufpreisen.

4.3.4 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion.
- Positive Mikrolage mit Balkon zum Sinaipark.

Schwächen

- Wohnanlage aus den 1980er Jahren.
- Unbekannter Bautenzustand des Bewertungsobjekts.

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer und eventuell auch für Kapitalanleger attraktiv.

Risiken

- Vermutlich erhöhter Kündigungsschutz des Mieters aufgrund der sehr langen Mietdauer und des gesundheitlich angeschlagenen Zustands / Pflegebedürftigkeit.
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und gestiegenen Baukosten.
- Zukünftige Sonderumlagen sind nicht auszuschließen.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sicherheitsabschlag aufgrund unbekannten Bautenzustandes ./. 13.000 €
- Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. A11 16.000 €

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

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 415.000 €
rd. 4.928 €/m²-WoFl

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

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 418.000 €
rd. 4.958 €/m²-WoFl

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 400.000 € bis 440.000 €** bewertet und über den Vergleichswert inkl. b.o.G. mit rund 418.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 21 im 2. OG der Liegenschaft Walter-Leiske-Straße 8 in 60320 Frankfurt am Main, Stadtteil Dornbusch, der

Marktwert inkl. Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz A11

- im März 2025 mit **- 418.000 € -** in Worten: vierhundertachtzehntausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache). Eine sonstige anderweitige Vervielfältigung oder Verwertung (z.B. zu Beleihungszwecken) durch Dritte ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 57 Seiten inklusive VIII-Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 04.04.2025

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	31
Anlage II	Lageplan	32
Anlage III	Fotodokumentation	33
Anlage IV	Planunterlagen.....	36
Anlage V	Energieausweis.....	41
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024.....	46
Anlage VII	Einzelabrechnung 2023	49
Anlage VIII	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	55

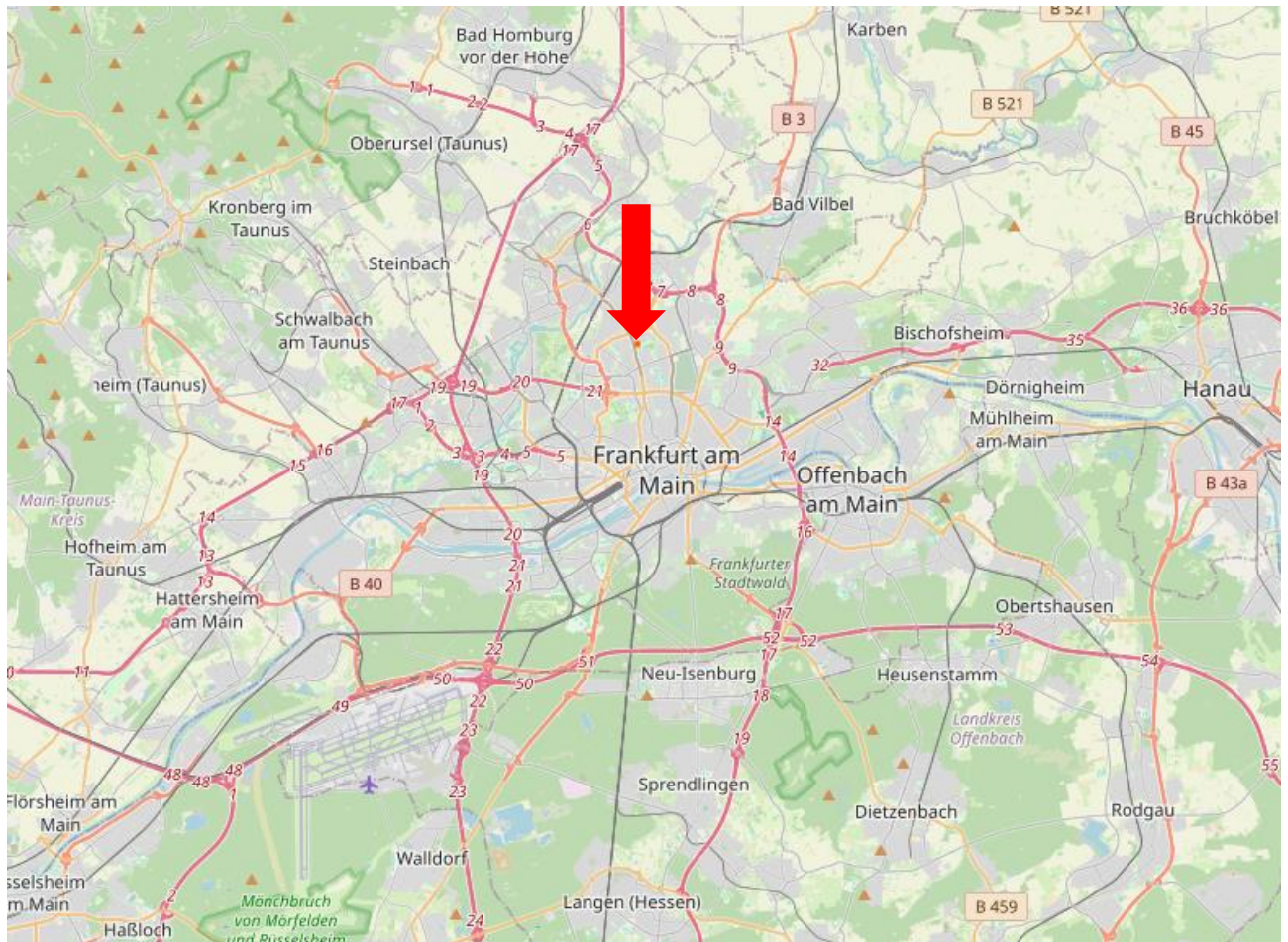
Hinweis:

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

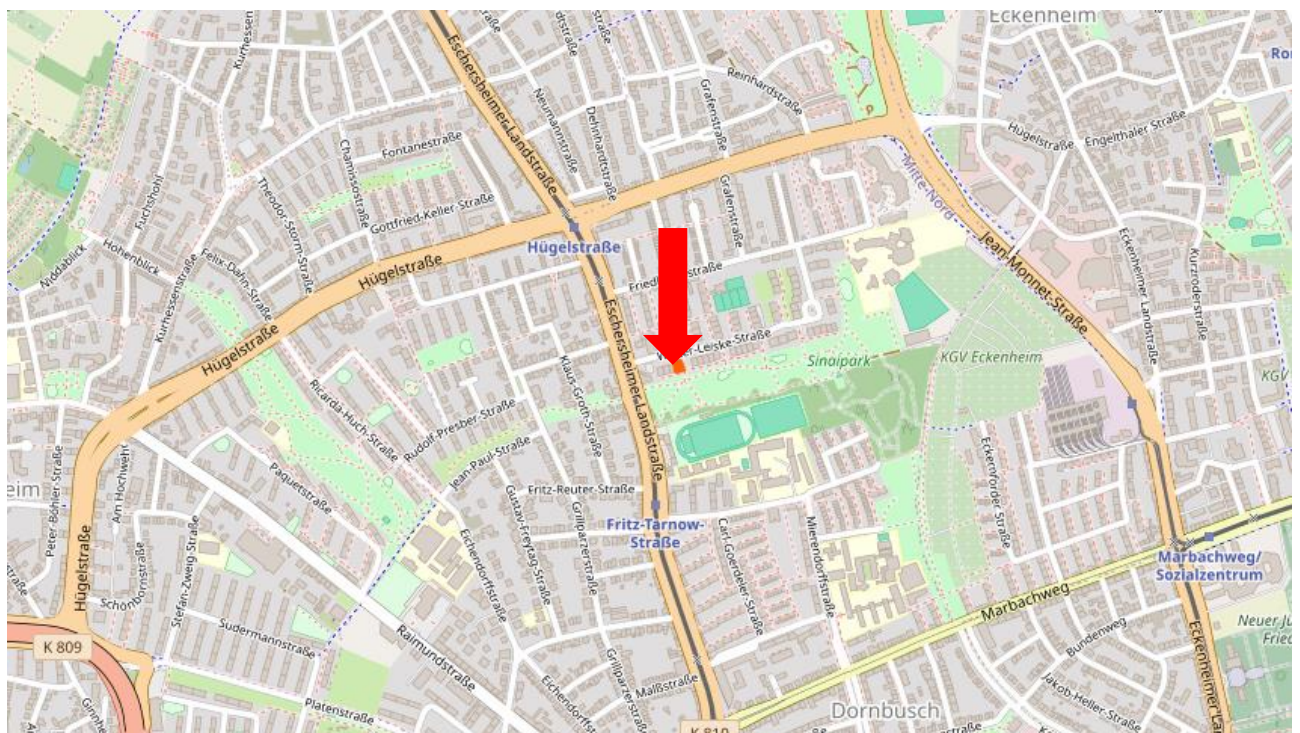
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II LAGEPLAN

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de



Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck Südseite Walter-Leiske-Straße 4-10.



- 2) Stichstraße zur Südseite. Blick Richtung Westen.



3) Hauseingangsbereich. Keine barrierefreie Erschließung.



4) Hauseingangstür mit integrierter Briefkasten- und Gegensprechanlage.



5) Hauseingangsbereich innen.



- 6) Außenstellplätze zur Westseite. Eigentumswohnung Nr. 21 weist gemäß Grundbucheintragung ein Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. A18 auf.



- 7) Blick nach Süden zum angrenzenden Sinaipark.

