ERICH FINDER
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

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

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

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

GUTACHTEN 23-10-10 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 144 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft Toni-Sender-Straße Nr. 12 in 60936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim.

Südöstliche Fassade der Toni-Sender-Straße 12. Die Lage des zu bewertenden Sondereigentums ist markiert.

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen**: 845 K 8/23**

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

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.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN 4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertertmittlung 6
1.2 Gewährleistung 6
1.3 Haftung 6
1.4 Salvatorische Klausel 7
1.5 Datenschutz 7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG 7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung 7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung 8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren 8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten 9
2.5 Mieten und Mietverträge 10
2.6 Grundbuchauszug vom 01.03.2023 10
2.7 Teilungserklärung 11
2.8 Baulasten 12
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie 12
2.10 Bodenbeschaffenheit 12
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse 12
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins 12
2.13 Energieausweis 13
2.14 Brandschutz 13
2.15 Liegenschaftskennwerte 14
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 15
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung 15
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs 15
3.3 Umstände des Einzelfalls 15
3.4 Ertragswertverfahren 15
3.5 Plausibilitätsbetrachtung 15
4 WERTERMITTLUNG 16
4.1 Bodenwert 16
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G) 19
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungdauer 20
4.4 Ertragswertverfahren 21
4.5 Plausibilitätsbetrachtung 25
5 MARKTWERTABLEITUNG 30

ANLAGEN

Anlage I Stadtplanauszug 32

Anlage II Lageplan 33

Anlage III Fotodokumentation 34

Anlage IV Planunterlagen.....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Anlage V Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Anlage VI Energieausweis.....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Anlage VII Wirtschaftsplan 2021 und Vermögensbericht .**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Hinweis:
Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII 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	Toni-Sender-Straße Nr. 12 in 65936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim. Die Wohnungseigentümergemeinschaft setzt sich aus der Toni-Sender-Straße 2-14 zusammen, bestehend aus 181 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, sowie zwei Garagenanlagen mit 68 PKW-Abstellplätzen gemäß Teilungserklärung.
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Planunterlagen	Sondereigentum Nr. 144 Eigentumswohnung im Erdgeschoss bestehend aus Garderobe, zwei Dielen, vier Kinderzimmern, einem Elternzimmer, einem Koch-/ Essbereich, einem Hausarbeitszimmer, einem Wohnbereich, zwei Badezimmern und zwei Loggien, zzgl. eines Kellerraums. **- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. -**
Auftraggeberin	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	Lfd. Nr. 4: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Unbekannt, ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Nach Auskunft des Hausmeisters würde es seit März 2023 den Anschein machen, als ob die Wohnung nicht mehr bewohnt sei.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	604 €/Monat gemäß schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung, respektive Wirtschaftsplan 2021. Das Hausgeld setzt sich aus 495 € Bewirtschaftungskosten und 109 € Rücklage zusammen. Hinweis seitens der Hausverwaltung: *Bitte beachten Sie, dass die Abrechnung 2021 von der vorherigen Hausverwaltung leider nicht korrekt ausgestellt wurde.* Hinweis seitens des Unterzeichners des vorliegenden Gutachtens: Das Hausgeld über 604 €/Monat entspricht 4,14 €/m² Wohnfläche und ist sehr gering für die den zu bewertenden Gebäudetypus, Wohnanlage aus den 1970 er Jahren mit mäßigen Bautenzustand. Zukünftig werden deutlich höhere Hausgelder zu erwarten sein.
Instandhaltungsrücklage	497.750,81 €. –Stand vom 31.12.2022 gemäß Vermögensbericht der Hausverwaltung, siehe hierzu auch Anlage VII im Gutachten.

Ortstermin	15. September 2023 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Erich Finder Mitarbeiter des SV: Dipl.-Ing. Schmidt **- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt -**
Wertermittlungsstichtag	15. September 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	15. September 2023 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 39/80: 12.321 m²
Miteigentumsanteile (MEA) der Wohnung gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 144: 102,18 / 10.000
Baujahr	Baujahr 1974 gemäß Energieausweis.
Wohnfläche	Ca. 145,9 m² gemäß Planunterlagen und Teilungserklärung. Ein örtliches Aufmaß war nicht möglich.
PKW-Stellplätze	Nach Auskunft der Hausverwaltung vom 10.07.2023 besteht kein Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz.
Bautenzustand	Gemeinschaftseigentum Die Treppenhäuser sind mit Betonplatten verkleidet, die vielfältige Schäden aufweisen. An den Balkonen zur Südseite des Hauses Nr. 12 sind vielfältige Schäden sichtbar. Die zur Südseite liegende Grünanlage ist ungepflegt. Nach mündlicher Auskunft des Hausmeisters würden vielfältige Wasserleitungsschäden eintreten. Sondereigentum Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. Der Bautenzustand im Innenbereich ist nicht bekannt. Ein Rollladen ist augenscheinlich nach Außenbegehung defekt.
Energetischer Bautenzustand	Eine energetische Sanierung der Fassaden hat bisher nicht stattgefunden. Der Energieausweis liegt vor, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Gutachtens. Das Baujahr der Übergabestation (Fernwärme) ist gemäß Energieausweis 2018.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich vom Sondereigentum: 22.000 € Zukünftig sind Sonderumlagen zu erwarten.
MARKTWERT	240.000 bis 280.000 €, **ausgewiesen mit 260.000 €**

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 für leichte Fahrlässigkeit des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.
Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

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

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung
Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV
Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. 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.

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

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

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

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG
Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 17.08.2023, Beschluss vom 23.02.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokoll der Eigentümerversammlung 2022, Wirtschaftsplan 2021, Vermögensübersicht 2022, Hausgeldabrechnung 2021.
- Grundbuchamt: Planunterlagen.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Sehr einfache Wohnlage im Stadtteil Sossenheim, nordwestlich des Stadtzentrums Frankfurt am Main.
Verkehrslage/Entfernungen	S-Bahnhof Frankfurt-Höchst: ca. 4 km Frankfurter Innenstadt (Hauptwache): ca.10,5 km Frankfurt HBF: ca. 9 km A66 Dreieck-Eschborn: ca. 1 km Flughafen Frankfurt am Main: ca. 13 km
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in im Main-Taunus-Zentrum oder der Innenstadt gedeckt werden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden. Die Wohnung verfügt nach Auskunft der Hausverwaltung über kein Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Stellplatz.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Nah- und Fernwärme gemäß Energieausweis und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Wohnung ist zur Süd- und Ostseite ausgerichtet und belichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Benachbarte, störende Betriebe wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.

Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen, die über das innerstädtische Maß hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 767.609 (31.12.2022)
Stadtteil Sossenheim: 16.245 (31.12.2022)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (Hessen + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %; Landkreis Offenbach + 4,9 %; %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Darmstadt + 9,3 %; Wiesbaden 5,4 %).

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungs-gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773

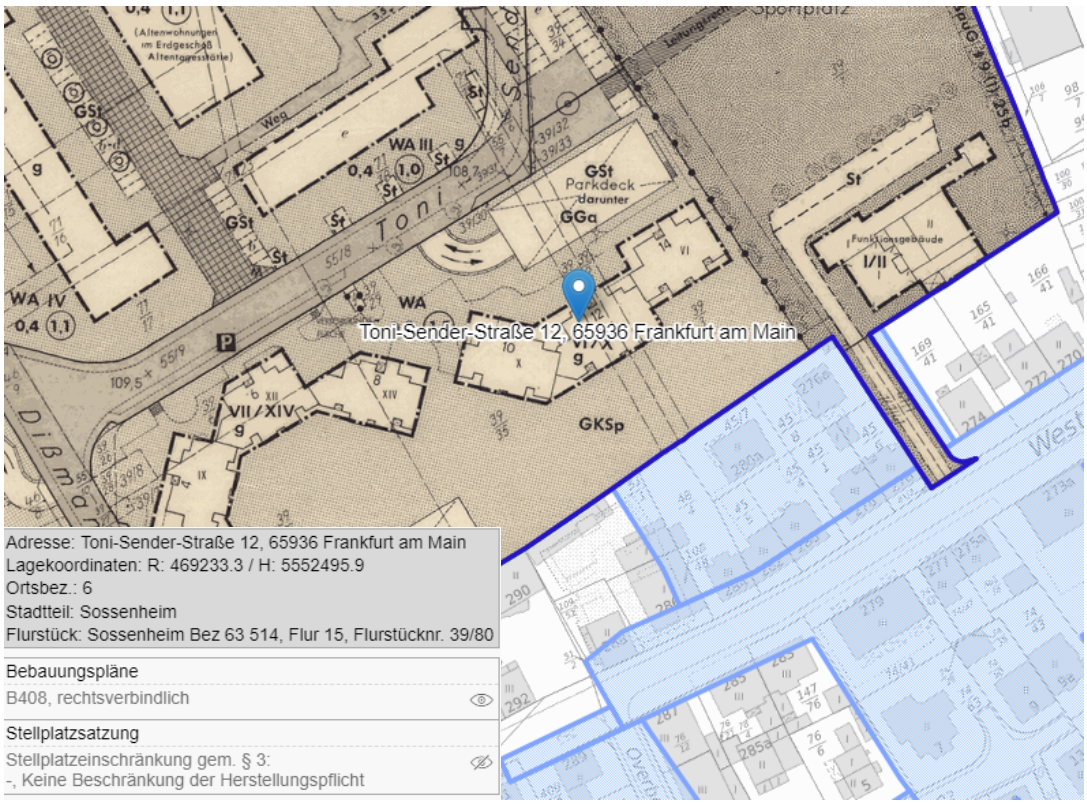
Tab. 2 Entwicklung der Bevölkerung in den Stadtteilen bis 2040

Stadtteil	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
41 Sossenheim	15 862	16 124	16 524	16 998	17 498	18 160

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

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung
Zulässige Nutzung: Wie vor
Gemäß online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt befindet sich die Wohnanlage im Bereich folgender städtebaulicher Satzungen:



Quelle: http://www.planas-frankfurt.de

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt und es wurden darüber hinaus auch keine Auskünfte eingeholt.

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

Ein Zutritt zur Wohnung konnte nicht erwirkt werden. Der Mietstatus der Wohnung ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Seitens des Eigentümers wurden keine Informationen erteilt. Nach Auskunft des Hausmeisters würde es seit März 2023 den Anschein machen, als ob die Wohnung nicht mehr bewohnt sei.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG VOM 01.03.2023

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung ist in der Abteilung II des Grundbuchs unter lfd. Nr. 1 ein Leitungsrecht eingetragen.

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 26.04.1993, Nr. 46/93

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Gutachtens.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Polygonale Grundstücksgestalt siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topographisch gesehen ist das Grundstück annährend eben.

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:	15. September 2023
Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:	Toni-Sender-Straße = Nordseite

- Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung wurde nicht erwirkt -

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM
Gemäß der Teilungserklärung setzt sich die Wohnungseigentümergemeinschaft aus den Hausnummern Toni-Sender-Straße 2-14 zusammen - bestehend aus 181 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, sowie zwei Garagenanlagen mit 68 PKW-Abstellplätzen.

Fassaden und Außenbereich
Die Fassaden sind im Erdgeschoss mit Fliesen verkleidet, darüber Waschbetonplatten. Die Treppenhäuser sind mit Betonplatten verkleidet, die vielfältige Schäden aufweisen.
Die Wegebefestigung ist mit Betonwerksteinen ausgeführt und ist augenscheinlich gepflegt.
An den Balkonen zur Südseite des Hauses Nr. 12 sind vielfältige Schäden sichtbar. Die zur Südseite liegende Grünanlage ist ungepflegt.
Nach mündlicher Auskunft des Hausmeisters sollen des Öfteren Wasserschäden an den Steigleitungen auftreten.

Hauseingangsbereich
Einfach ausgeführt, mit außenliegender Briefkastenanlage. Die Hauseingangstür weist deutliche Gebrauchsspuren auf.

SONDEREIGENTUM WOHNUNG NR. 144

Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden. Nach Planunterlagen stellt sich die Einheit wie folgt dar:
Eigentumswohnung im Erdgeschoss, gem. Grundrissplan bestehend aus Garderobe, zwei Dielen, vier Kinderzimmern, einem Elternzimmer, einem Koch-/ Essbereich, einem Hausarbeitszimmer, einem Wohnbereich, zwei Badezimmern und zwei Loggien, zzgl. eines Kellerraums.

Der Rollladen zur Südostseite ist augenscheinlich defekt, siehe Fotodokumentation Anlage III.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Ein Energieausweis wurde seitens der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt, siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**.

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 gemäß Grundbuch

Flurstück 39/80: 12.321 m²

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand digitaler Lagepläne überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 1,7** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

Ein örtliches Aufmaß der bewertungsgegenständlichen Wohnung war nicht möglich – ein Zutritt wurde nicht erwirkt. Die Wohnfläche wird nach Raumstempel im Aufteilungsplan, siehe auch Anlage IV, mit **ca. 145,9 m²** zum Ansatz gebracht. Die Loggien sind gemäß Raumstempel mit 50% der jeweiligen Nettogrundfläche berücksichtigt.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Nach den Vorschriften der ImmoWertV 2021 (Immobilienwertermittlungsverordnung) sind gemäß § 6 zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehre dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.
In den genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen: die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Die Wertermittlungsverfahren gliedern sich grundsätzlich in folgende Verfahrensschritte: Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; Ermittlung des Verfahrenswerts
Der Verkehrswert/Marktwert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihre Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 144 bezeichneten Eigentumswohnung im Erdgeschoss zzgl. Kellerabstellraum.

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 keine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen von Großwohnungen in der Wohnanlage vor, die eine Bewertung alleinig im Vergleichswertverfahren zulassen. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Ertragswertes und der vorliegenden Kauffälle 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 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:
Rohertrag (Nettokaltmiete), Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten und Kauffällen mit folgenden Eingangsgrößen:
Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Mietfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

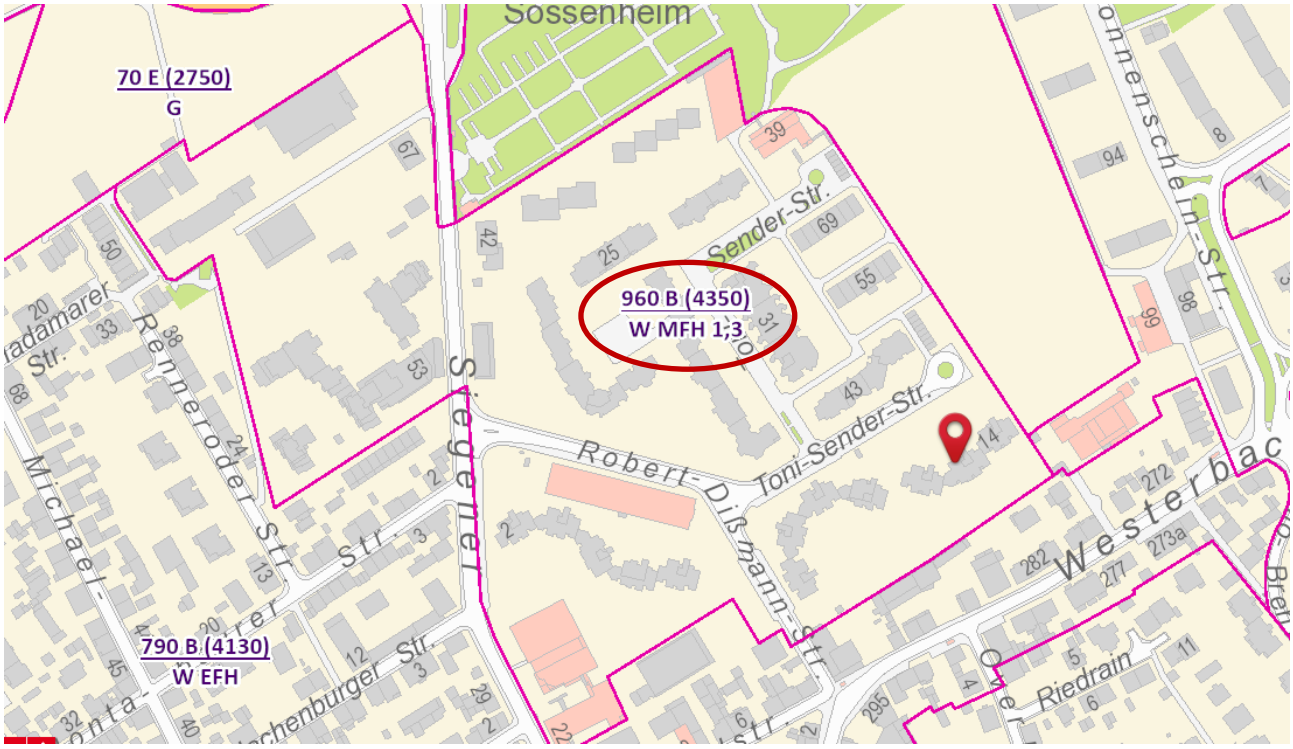
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

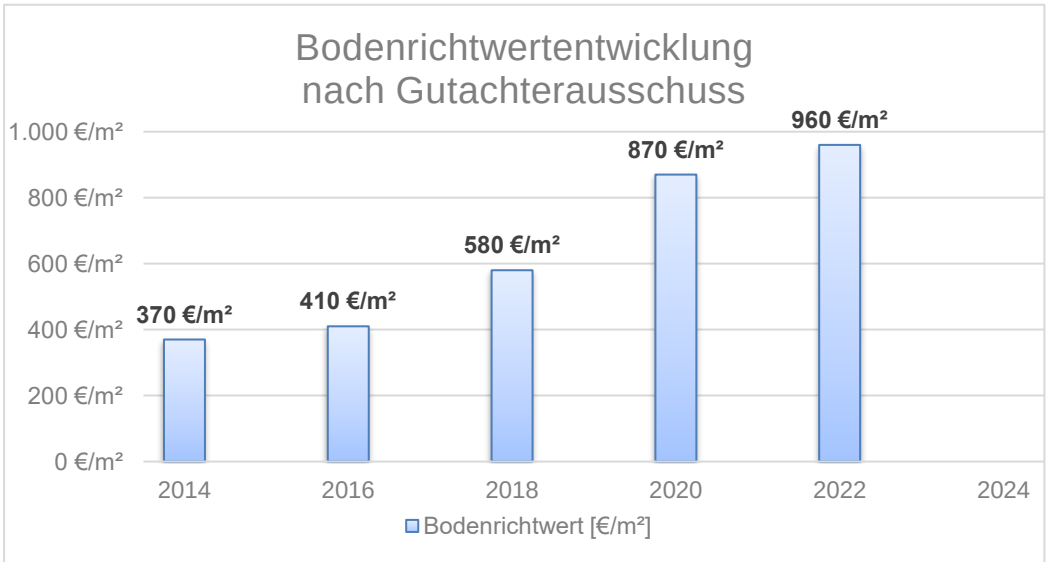
- 960 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in sehr einfacher Lage bei einer mittleren WGFZ* von 1,3, erschließungsbeitragsfrei.

*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, **Liz.-Nr. 623-1716**

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2014 bis 2022: rund + 13 % p.a.
Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2020 bis 2022: rund + 5 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Eine hinreichende Anzahl an Kauffällen von unbebauten Grundstücken in der zu bewertenden Lage liegt für eine Vergleichswertableitung nicht vor. Der Bodenwert wird unter Heranziehung des Bodenrichtwertes ermittelt.

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Flurstück durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2022 vs. Wertermittlungsstichtag 08/2023 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen. Die Liegenschaftszinssätze sind auch auf Basis des Bodenrichtwertes Stichtag 01/2022 ermittelt.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 1,3 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 1,7 ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.
Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023:

Umrechungungskoeffizient nach					WGFZ	BRW	1,3	=	1,167	
Immobilienmarktbericht 2023 für:					WGFZ	MFH	1,7	=	1,389	
Angepasster Bodenwert										
Bodenrichtwert bei WGFZ	1,3	x	Umrechnungskoeff.			x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert	
960 €/m²		x	1,389	/	1,167	x	1	=	ca.	1.143 €
Bodenwert des Grundstücks										
Grundstücksgröße		x	Bodenwert					=	Bodenwert des Grundstücks	
12.321 m²		x	1.143 €/m²					=	ca.	14.078.247 €
Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts										
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.						Bodenwertanteil	
102,18 / 10.000		x	14.078.247 €					=	**rund**	**144.000 €**

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

4.2 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.

4.2.1 Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich

Eine Innenbegehung wurde nicht erwirkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.
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.	Kostenansatz			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	0 €/m²	-	300 €/m²	150 €/m²
146 m²	0 €	-	43.755 €	**22.000 €**

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. Vorgenannter Kostenansatz beinhaltet ferner keinen Kostenansatz für eventuell notwendigen Modernisierungsmaßnahmen.

Gemeinschaftseigentum
Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 07. Juli 2023 seien derzeit keine Sonderumlagen für Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant. Gleichzeitig sind im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 22.12.2022 mehrere Sanierungen (Sanierung Dach

Haus 4, Sanierung Fassade und Treppenhaus der Anlage) aufgeführt, aber noch nicht beschlossen. Unter Top 7 ist für die nächste Eigentümerversammlung der Beschluss einer Sonderumlage beschlossen.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr nach Energieausweis:	ca. 1974
Bewertungsstichtag:	September 2023
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	ca. 49 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.
Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.
Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer
(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters zum Wertermittlungsstichtag und des Bautenzustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit rund **20 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:
Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:
(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.
(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.4.1.1 Wohnfläche

Siehe Ziffer 2.15.3 der Liegenschaftskennwerte im vorliegenden Gutachten, ca. 145,9 m².

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Unbekannter Mietstatus.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2022/23

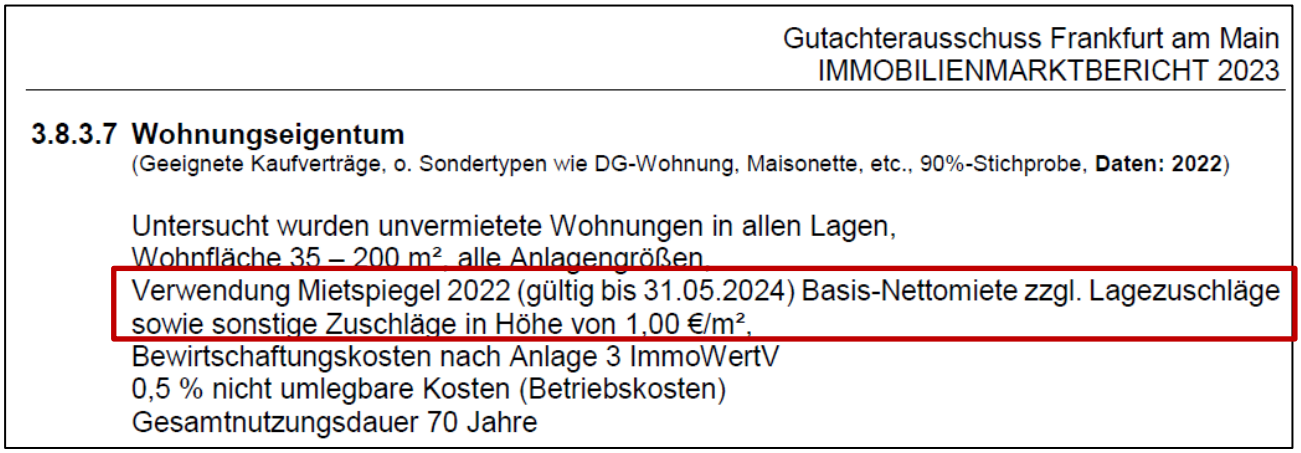
Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim			
Eigentumswohnungen (m²)	2.300	5.500	3.900
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	200.000	530.000	340.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	450.000
Wohnungsmieten (m²)	7,50	14,00	10,00
Jahresmietfaktor	17	25	22

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023, ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:



Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023

3.8.3.7 Wohnungseigentum
(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,
Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Basismiete nach Mietspiegel 2022:		7,57 €/m² (Baualtersklasse bis 1977)
Sehr einfache Wohnlage:	minus	- 0,40 €/m²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM		1,00 €/m²
	∑	**8,17 €/m²-WoFl.**

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss kann von der marktüblich erzielbaren Miete abweichen.

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2[1] ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1[2] zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3[3] an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023

3.8.3.7.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	An-zahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Restnutzungs-dauer (RND)
2022							
bis 1949	30	**-0,6**	-4,3	2,9	-0,8	1,8	25 Jahre
1950 - 1977	209	**0,5**	-1,8	2,8	0,4	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	12	**-0,3**	-1,2	0,7	-0,2	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	161	**0,4**	-0,4	1,4	0,4	0,5	
Neubau	202	**0,4**	-0,4	1,1	0,4	0,3	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	14	**-0,7**	-3,5	6,3	-1,3	2,5	25 Jahre
1950 - 1977	96	**0,3**	-1,8	3,0	0,2	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	8	**-0,2**	-1,1	0,7	-0,2	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	85	**0,3**	-0,5	1,2	0,2	0,4	
Neubau	152	**0,4**	-0,3	0,9	0,4	0,2	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	15	**0,0**	-2,4	2,2	0,2	1,4	25 Jahre
1950 - 1977	111	**0,6**	-0,9	2,5	0,5	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	5	**-0,1**	-1,2	1,5	0,2	1,1	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	70	**0,6**	-0,3	1,5	0,6	0,5	
Neubau	53	**0,5**	-0,5	1,4	0,6	0,5	

Auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle, der Lage in einer Wohnanlage aus den 1970er Jahren mit mäßigen Bautenzustand und zu erwartenden Sonderumlagen sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage mit konsolidierenden Preisen wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** zum Ansatz gebracht.

[1] § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

[2] §9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

[3] §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.
(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil: 144.000 €

Jahresrohertrag: 14.304 €

Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	1.192 €	8,17 €/m²	145,9 m²
∑	1.192 €		

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*: 19,2% des Jahresrohertrages

Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 2,50%

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):

Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentums -22.000 €

Nettomiete/Monat		1.192 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	14.304 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	19,2%	-2.739 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		11.565 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	2,50%	-3.600 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.965 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	20		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,59		
Gebäudeertragswert		124.164 €	
Bodenwertanteil		144.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		**268.164 €**	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		1.838 €	
n-facher-Jahresrohertrag		18,7	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		3,9%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		**268.164 €**	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-22.000 €	
Ertragswert		**246.164 €**	
	Rundung	**246.000 €**	
≙ €/m²-Wohnfläche rund		1.686 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 13,5 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 412 €/Wohneinheit– jeweils p. a.

Hinweis:
Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL und des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschuss zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
Wohnfläche ab 60 m²
Lage: Grundbuchbezirk 63 (Sossenheim)
Zeitraum: 07/2022 bis möglichst aktuell

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle übersendet.

Lfd. Nr.	Lage[1]	Kaufzeit-punkt	WoFl.	Geschoss-lage[1]	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktange-passter Kaufpreis[2]	entspricht in €/m²-WoFl.	Lage
1	Robert-Dißmann-Straße	7/ 2022	82 m²		unvermietet	1975	235.000 €	235.000 €	2.866 €/m²	sehr einfach
2	Siegener Straße	8/ 2022	94 m²		vermietet	1972	332.000 €	332.000 €	3.532 €/m²	sehr einfach
3	Siegener Straße	8/ 2022	108 m²		unvermietet	1971	332.000 €	332.000 €	3.074 €/m²	sehr einfach
4	Toni-Sender-Straße	8/ 2022	100 m²		vermietet	1975	151.000 €	151.000 €	1.510 €/m²	sehr einfach
5	Robert-Dißmann-Straße	9/ 2022	100 m²		vermietet	1975	237.000 €	237.000 €	2.370 €/m²	sehr einfach
6	Siegener Straße	10/ 2022	63 m²		unvermietet	1972	165.000 €	165.000 €	2.619 €/m²	sehr einfach
7	Toni-Sender-Straße	2/ 2023	77 m²		unvermietet	1975	136.399 €	136.399 €	1.771 €/m²	sehr einfach
8	Robert-Dißmann-Straße	3/ 2023	89 m²		unvermietet	1975	150.000 €	150.000 €	1.685 €/m²	sehr einfach
9	Robert-Dißmann-Straße	6/ 2023	100 m²		unvermietet	1975	210.000 €	210.000 €	2.100 €/m²	sehr einfach
10	Robert-Dißmann-Straße	7/ 2023	77 m²		unvermietet	1975	163.000 €	163.000 €	2.117 €/m²	sehr einfach
Mittelwert		2022	89 m²			1974	211.140 €	211.140 €	2.372 €/m²	
Bereinigt: ohne Kauffälle aus der Siegener Straße		2023	89 m²			1975	183.200 €	183.200 €	2.052 €/m²	
Bewertungsobjekt			146 m²	EG		1974				sehr einfach

Plausibilitätswert: Bereinigt, ohne Kauffälle aus der Siegener Straße

€/m²-Mietfläche	Wohnfläche Bewertungsobjekt	b.o.G.*		Plausibilitätswert rund
2.052 €/m²	145,9 m²	-22.000 €	=	**277.000 €**

[1]Die 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 die Hausnummern anonymisiert.

[2] Marktanpassung siehe Ziffer 4.5.1.1 im Gutachten

*b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag unbekannter Bautenzustand im Innenbereich.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Die Kauffälle wurden um die Fälle aus der Siegener Straße bereinigt (hierbei handelt es sich um eine Wohnanlage die augenscheinlich einen deutlich besseren Bautenzustand im Vergleich aufweist.).

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für den unbekannten Bautenzustand im Innenbereich ein Plausibilitätswert von rund 277.000 € ableiten.

4.5.1.1 Marktanpassung der Kauffälle

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Sossenheim

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 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2021	9	4.520	5	3.060	70	3.390	7	3.940	23	5.750	23	5.470
2022	6	4.630	4	3.550	54	3.350	5	3.630	16	5.620	10	5.950

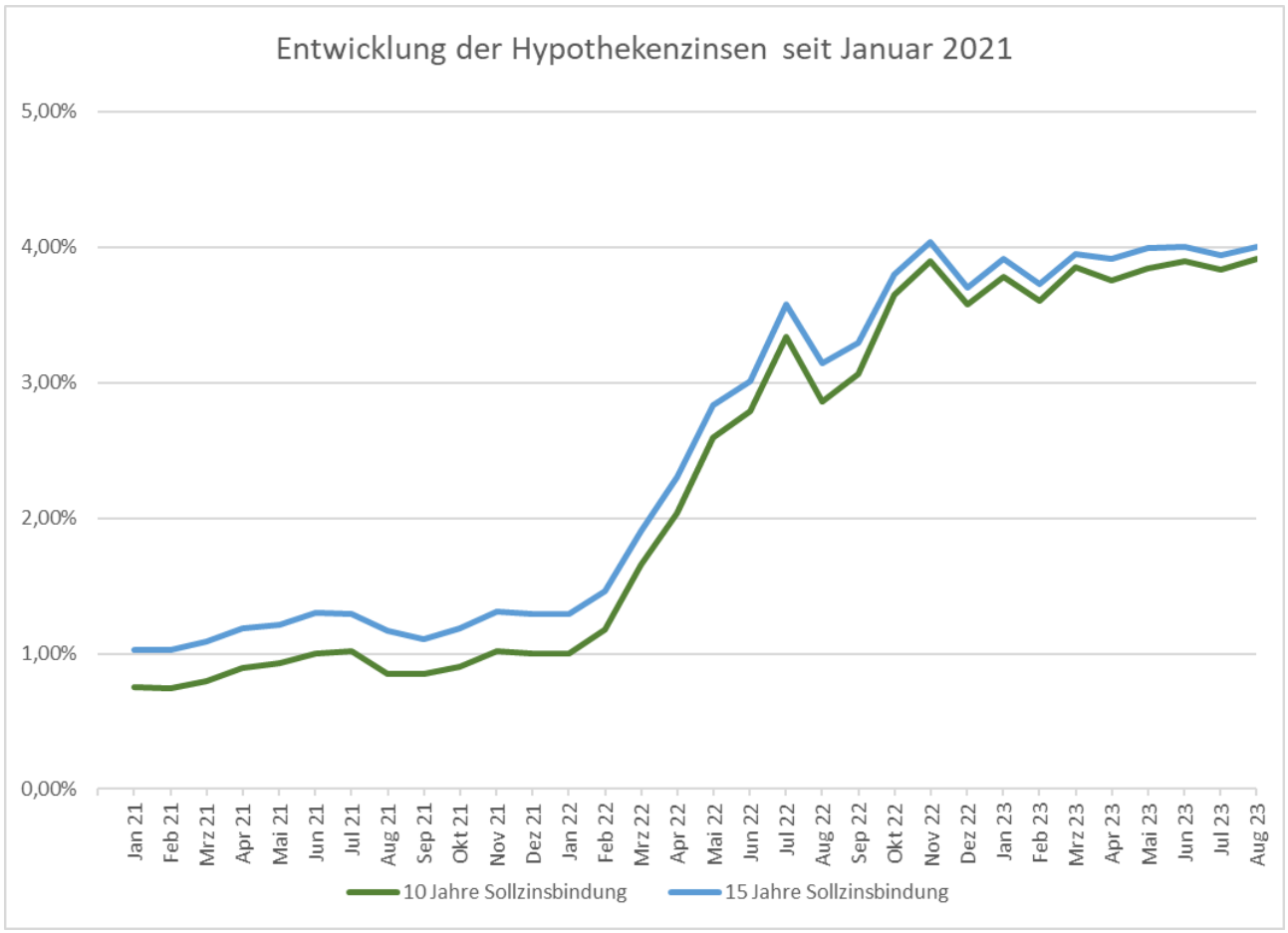
Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2023

Preisentwicklung 2021 bis 2022: minus 1,2% p.a.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach und Zeilsheim nach Wohnungsmarkbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

	Von [€/m²-WoFl.]	bis [€/m²-WoFl.]	Schwerpunkt [€/m²-WoFl.]	
Ausgabe 2020/21:	2.000	5.100	3.500	
Ausgabe 2021/22:	2.300	5.500	3.900	≙ +11,4% p.a.
Ausgabe 2022/23:	2.300	5.500	3.900	konstant

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

Wertung

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

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

Unter Berücksichtigung des relativ aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von Juli 2022 bis Juli 2023, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3 % und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.5.2 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim			
Eigentumswohnungen (m²)	2.300	5.500	3.900
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	200.000	530.000	340.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	450.000
Wohnungsmieten (m²)	7,50	14,00	10,00
Jahresmietfaktor	17	25	22

4.5.3 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

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 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2021	9	4.520	5	3.060	70	3.390	7	3.940	23	5.750	23	5.470
2022	6	4.630	4	3.550	54	3.350	5	3.630	16	5.620	10	5.950

Nettoanfangsrenditen

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023

3.8.8.3.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
2022							
bis 1949	30	**1,9**	0,7	3,1	1,8	0,6	5.174
1950 - 1977	211	**2,1**	1,2	3,3	2,0	0,4	4.429
1978 - 1990	13	**1,8**	1,4	2,4	1,7	0,4	5.177
ab 1991 o. Neubau	156	**1,4**	1,0	2,0	1,4	0,3	6.936
Neubau	200	**1,3**	0,9	1,6	1,3	0,1	7.911
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	14	**1,8**	1,0	5,0	1,5	1,0	5.430
1950 - 1977	97	**2,0**	0,8	3,6	1,9	0,5	4.558
1978 - 1990	8	**1,7**	1,4	2,1	1,7	0,2	5.081
ab 1991 o. Neubau	87	**1,4**	0,9	1,9	1,3	0,3	7.323
Neubau	151	**1,3**	0,9	1,6	1,3	0,1	7.852
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	15	**2,1**	1,3	2,9	2,2	0,4	4.386
1950 - 1977	111	**2,1**	1,3	3,0	2,1	0,4	4.381
1978 - 1990	5	**2,0**	1,4	2,7	2,2	0,6	5.361
ab 1991 o. Neubau	73	**1,5**	1,1	2,0	1,5	0,3	6.559
Neubau	53	**1,3**	0,9	1,8	1,3	0,2	7.908

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,
Selektionskriterien: Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern; Lage: 1km um das Bewertungsobjekt
Ergebnisse, Recherchezeitpunkt 09/23:

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m²-WoFl.	Beschreibung
1	Robert-Dißmann-Straße	9. OG	100 m²	1973	275.000 €	2.750 €/m²	4 Zimmer Wohnung, mit Diele, Bad, WC, Abst. und Loggia. Zwangsversteigerung.
2	Toni-Sender-Straße 14	-	57 m²	1974	175.000 €	3.070 €/m²	2 Zimmer Wohnung, vollständig 2023 renoviert.
3	Eschborn	10. OG	52 m²	1970	170.000 €	3.247 €/m²	2 Zimmer Wohnung, vermietet, TG-Stellplatz.
Mittelwert			70 m²	1972	206.667 €	2.961 €/m²	
Bewertungsobjekt		EG	145 m²	1974			

Wertung

Die recherchierten Angebotspreise weisen eine gut vergleichbare Lage zum Bewertungsobjekt auf. Insbesondere lfd. Nr. 1 und 2 befinden sich in unmittelbarer Nähe. Derzeit liegen die Angebotspreise in der Regel über den letztendlich erzielten Kaufpreisen.

4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

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

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

Stärken
- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion

Schwächen
- Sehr einfache Wohnlage
- Wenig ansprechende und teils sehr ungepflegte Wohnanlage
- Wohnhochhaus aus den 1970er Jahren mit Inakzeptanz zu Gebäudeschadstoffen

Chancen
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv
- Steigende Mietpreisentwicklung

Risiken
- Unbekannter Bautenzustand und Ausstattung der Wohnung
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	
➢ Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich	-22.000€
Ertragswert inkl. b.o.G..	rd. 246.000 €
➢ entspricht €/m²-Wohnfläche	rd. 1.686 €/m²-WoFl.
Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisfällen inkl. b.o.G.	rd. 277.000 €
➢ entspricht €/m²-Wohnfläche	rd. 1.899 €/m²-WoFl

Im vorliegenden Bewertungsfall kann ohne Innenbegehung und ohne Kenntnisstand über die Ausstattung der Wohnung, der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden. Darauf resultiert im vorliegenden Bewertungsfall eine erhöhte Marktwertspanne.
Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und des unbekannten Bautenzustandes des Innenbereiches wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 240.000 € bis 280.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 265.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Toni-Sender-Straße 12 in 60936 Frankfurt am Main, Stadtteil Sossenheim, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 144 im Erdgeschoss

- eingetragen im Grundbuch Blatt 5044 -

im Oktober 2023 mit **- 260.000 € -** in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.
Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegeben 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 46 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 10.10.2023

.....
Erich Finder

ANLAGEN

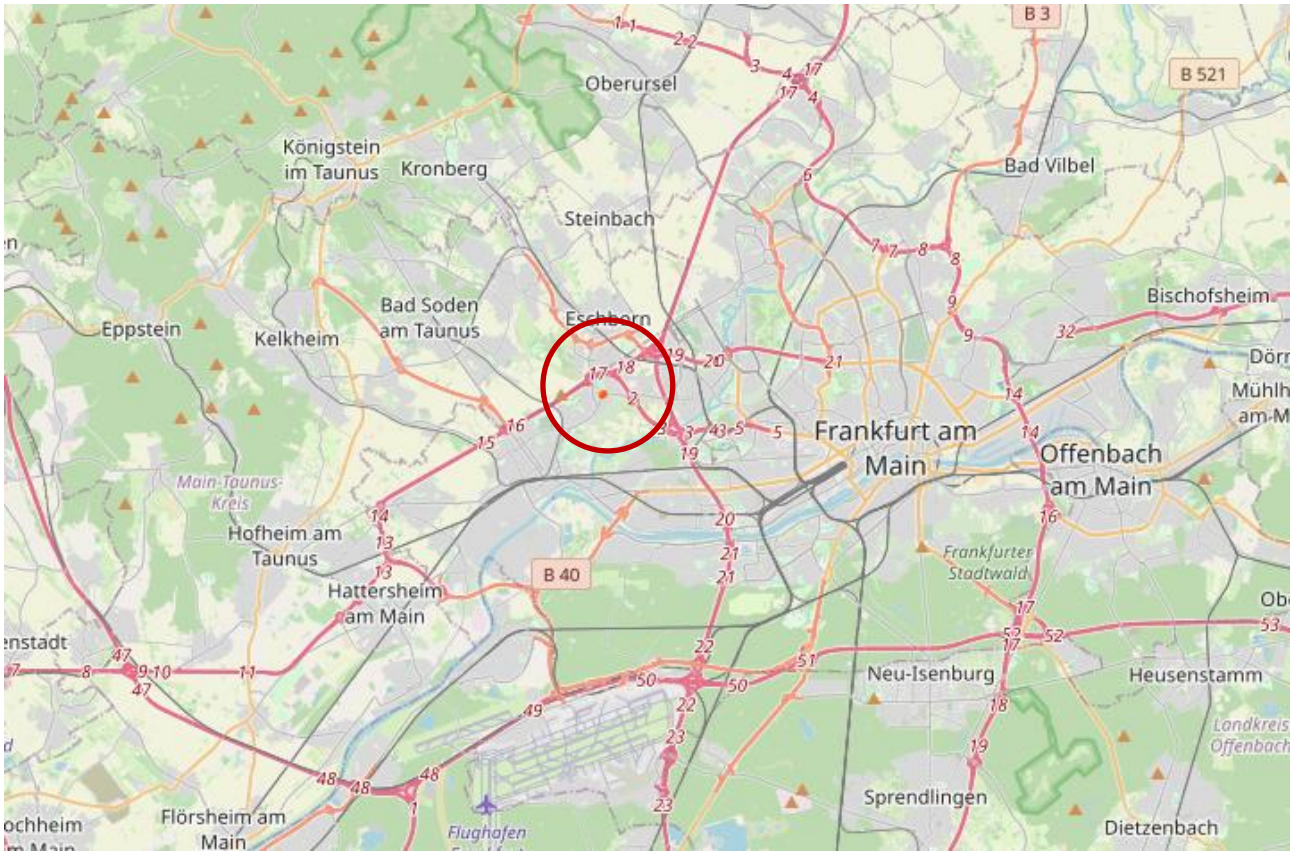
Anlage I	Stadtplanauszug	32
Anlage II	Lageplan	33
Anlage III	Fotodokumentation	34
Anlage IV	Planunterlagen	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Anlage VI	Energieausweis	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Anlage VII	Wirtschaftsplan 2021 und Vermögensbericht	**Fehler! Textmarke nicht definiert.**

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

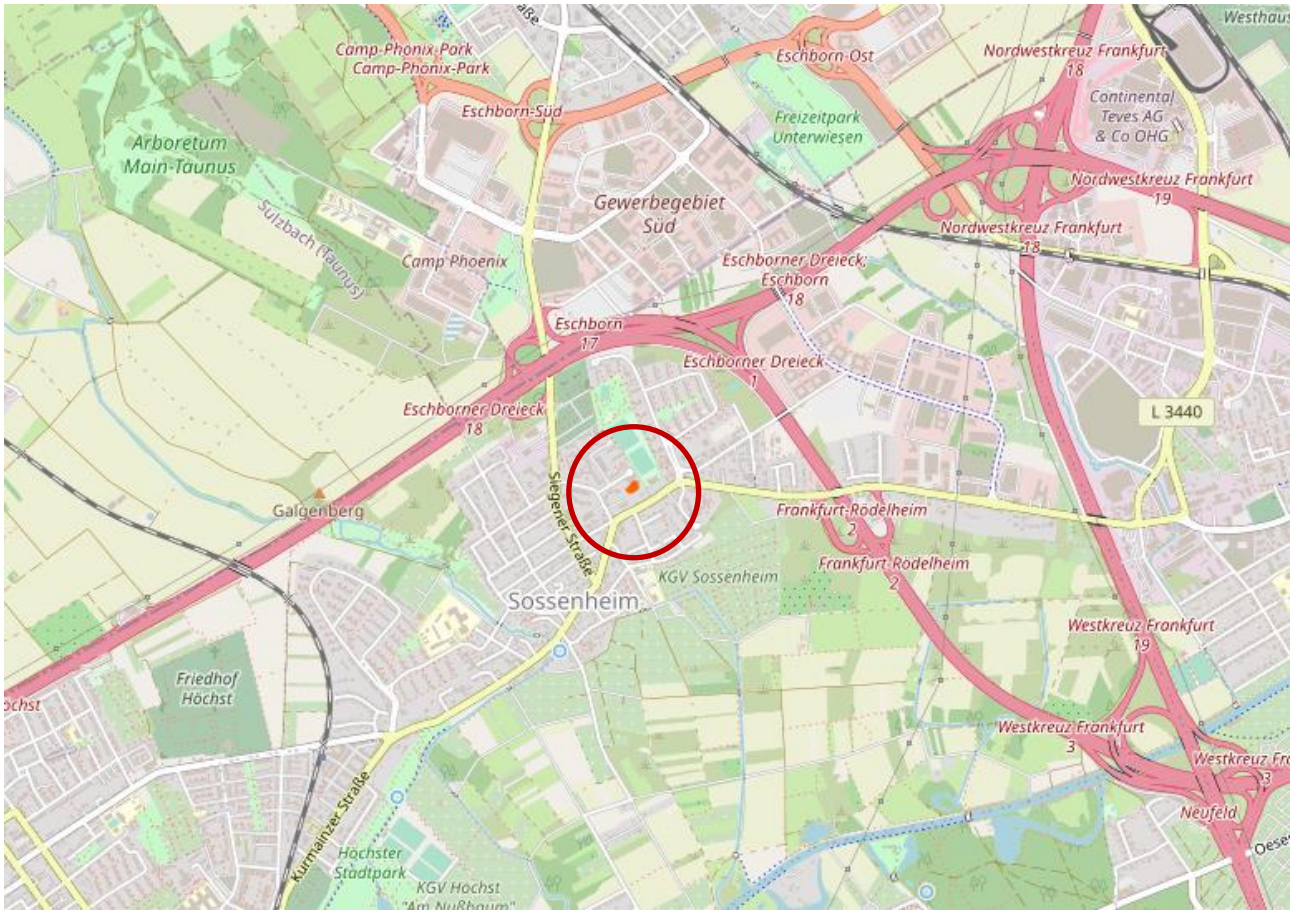
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Haus Nr. 144 im Erdgeschoss gemäß Teilungserklärung. Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

1) Südostfassade der Toni-Sender-Straße 12. Die Lage der zu bewertenden Wohnung nach Teilungserklärung ist markiert, sowie auch der augenscheinlich defekte Rollladen.

2) Gesamteindruck der Fassaden.

3) Treppenhausfassade mit vielfältigen Betonschäden.

4) Hauseingangsbereich mit außenliegender Briefkastenanlage.

5) Südfassade mit angrenzendem, ungepflegtem Außenbereich.

6) Mülltonnenabstellplatz.