

## **FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

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



### **ROST\_WOLF Partnerschaftsgesellschaft**

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0)69-13 02 38 71, Telefax: +49 (0)69-50 69 67 87, E-Mail: info@rost-wolf.de

---

# **WERTGUTACHTEN**

Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	<b>Eigentumswohnung</b> (2-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum)	
Ort	60322 Frankfurt am Main, Wolfsgangstraße 21	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen 845 K 12/19	
Projekt- nummer / Stichtag	190014_WOL21-02	04.05.2020
Ergebnisse	Verkehrswert (Marktwert i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)	<b><u>530.000,00 EUR</u></b>

Ausfertigung Nr.: Onlineversion

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 27 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Stichtag der Wertermittlung /	04.05.2020 (2. Ortsbesichtigung, kein Zutritt zur Wohnung)
Liegenschaft	<b>Wolfsgangstraße 21</b> <b>60322 Frankfurt am Main</b>
Bewertungsgegenstand (Blatt 4701)	Lfd. Nr. 1 55,94/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit <i>Wohnung Nr. 8</i> 2/zu 1 Sondernutzungsrecht am <i>Keller K3</i>
Objektart	Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung nebst Kellerraum)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Frankfurt Bezirk 20, Flur 645, Flurstück 187/3; 614 m <sup>2</sup>
Baulasten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Eintragungen</li> </ul>
Denkmalschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz (Gesamtanlagenobjekt)</li> </ul>
Altflächendatei:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Eintragungen</li> </ul>
Baujahr	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1924</li> </ul>
Energieverbrauchs-kennwert:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gemäß Energieausweis 190 kWh / (m<sup>2</sup> * a)</li> </ul>
Letzte Modernisierung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nicht bekannt</li> </ul>
Wohnfläche:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 67,00 m<sup>2</sup></li> </ul>
Hausgeld:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hausgeld: 235,00 EUR/Monat</li> <li>• Rücklagenzuführung: 27,97 EUR/Monat</li> </ul>
Derzeitige Nutzung der Wohnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vermietet, Nettokaltmiete 590,00 EUR p. M.</li> <li>• siehe nachfolgende Tabelle</li> </ul>
Werte	

Grundbuch-blatt	Mit-eigentums-anteil	Wohnungs-bezeichnung	Vorläufiger markt-anangepasster Vergleichs-wert	Bodenwert-anteil	Besondere objekt-spezifische Grund-stücksmerkmale	Vergleichs-wert	Verkehrs-wert
4701	55,94/1000	Wohnung Nr. 8	534.278,09 €	378.000,00 €	-4.000,00 €	530.000,00 €	<b>530.000,00 €</b>



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	6
1.1.1	Grundbuch Blatt 4701 .....	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	6
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	8
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Lage .....	9
2.1.1	Großräumige Lage .....	9
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
2.2	Gestalt und Form .....	10
2.3	Erschließung .....	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation .....	10
2.5.1	Überbau .....	10
2.5.2	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation .....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	11
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	11
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	12
2.6.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	13
3.2	Grundstücksbebauung .....	13
3.2.1	Grundstücksbebauung, Anzahl der Sondereigentumseinheiten .....	13
3.2.2	Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3	Mehrfamilienhaus .....	14
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht .....	14
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Gründung, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	15
3.3.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	15
3.3.4	Energetische Eigenschaften .....	16
3.3.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) .....	16
3.4	Nebengebäude .....	17
3.5	Außenanlagen .....	17
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	17
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	18
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Sondereigentums .....</b>	<b>19</b>
4.1	Lage und Grundrissgestaltung .....	19
4.2	Wohnfläche .....	20
4.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....	20
4.4	Fenster und Türen .....	21
4.5	Elektro- und Sanitärrinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung .....	21
4.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung .....	21
4.7	Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum .....	22
<b>5</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>24</b>
6.1	Grundstücksdaten .....	24
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	24



6.3	Wertermittlung Wohnungseigentum Blatt 4701, Wohnung Nr. 8 .....	25
6.3.1	Bodenwertermittlung .....	25
6.3.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	25
6.3.1.2	Beschreibung des Gesamtgrundstücks .....	25
6.3.1.3	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	25
6.3.1.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	26
6.3.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	26
6.3.3	Vergleichswertermittlung .....	27
6.3.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
6.3.3.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertermittlung .....	27
6.3.1	Vergleichswerte .....	29
6.3.1.1	Marktanpassung .....	33
6.3.1.2	Vergleichswertermittlung .....	34
6.3.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	35
6.3.2.1	Vermietungssituation .....	35
6.3.2.2	Risiko Instandhaltungsrücklage .....	36
6.3.2.3	Zusammenfassung / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	37
6.3.3	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....	38
6.4	Verkehrswert .....	39
6.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck .....	40
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>40</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	40
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	41
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>42</b>
8.1	Bauzeichnungen .....	42
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	42
8.1.2	Grundriss Kellergeschoss .....	43
8.1.3	Grundriss 3. Obergeschoss .....	44
8.1.4	Schnitt .....	45
8.1.5	Südansicht (Gartenansicht) .....	46
8.2	Fotos .....	47
8.2.1	Wolfsgangstraße 21, Straßenansicht, Nordost- und Nordwestfassade, Blick Richtung Südwesten .....	47
8.2.2	Wolfsgangstraße 21, Straßenansicht, Nordwestfassade, Blick Richtung Osten .....	47
8.2.3	Wolfsgangstraße 21, Straßenansicht, Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg .....	47
8.2.4	Wolfsgangstraße 21, Südwestfassade, Blick von der Nesenstraße Richtung Nordosten .....	47
8.2.5	Wolfsgangstraße 21, Südost- und Nordostfassade, Blick von der Lersnerstraße 6 Richtung Nordwesten .....	47
8.2.6	Wolfsgangstraße 21, gegenständliche Einheit, Südost und Südwestfassade, Blick von der Terrasse zur Traufe .....	47
8.2.7	Wolfsgangstraße 21, Straßenansicht, Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg .....	48
8.2.8	Wolfsgangstraße 21, Gartenansicht, Nordost- und Südostfassade, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze .....	48
8.2.9	Wolfsgangstraße 21, Südostfassade, Blick vom Garten .....	48
8.2.10	Wolfsgangstraße 21, Südost- und Südwestfassade, Blick zur Traufe .....	48
8.2.11	Östliche Grundstücksgrenze, Eingangstor Weg zum Hauseingang, Blick vom Treppenhaus im 3. Obergeschoss .....	49
8.2.12	Östliche Grundstücksgrenze und Garten im südlichen Grundstücksbereich, Blick vom Treppenhaus im 3. Obergeschoss .....	49
8.2.13	Vorgarten zur Wolfsgangstraße, Blick vom Eingangstor Richtung Westen .....	49
8.2.14	Weg, Eingangstor zum Grundstück, Blick zur Straße, Richtung Nordwesten .....	49
8.2.15	Souterrain und Erdgeschoss, Blick vom Garten im südlichen Grundstücksbereich Richtung Hauseingang .....	49
8.2.16	Terrasse der Souterrain Wohnung und Garten im südlichen Grundstücksbereich .....	49
8.2.17	Hauseingang zum Treppenhaus, Vordach .....	50

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

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



8.2.18	Treppenhaus und Hauseingang, Innenansicht .....	50
8.2.19	Teppenpodest und Wohnungseingangstüren im 3.Obergeschoss .....	50
8.2.20	Holzlattentür zum Keller Nr. K3.....	50
8.2.21	Elektrozähler der Wohnungen im Kellerflur (exemplarisch).....	50
8.2.22	Heizungsraum im Keller mit Ölheizung.....	50



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: • Eigentumswohnung (2-Zimmer-Wohnung)

Objektadresse: Wolfgangstraße 21, 60322 Frankfurt am Main

Katasterangaben: Gemeinde Frankfurt am Main, Frankfurt Bezirk 20, Flur 645, Flurstück 187/3

#### 1.1.1 Grundbuch Blatt 4701

Grundbuchangaben: Grundbuch von Frankfurt Bezirk 20, Blatt 4701, Wohnungsgrundbuch, vom 08.04.2019

- Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

55,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 645, Flurstück 187/3, Wirtschaftsart Gebäude- und Freifläche, Lage Wolfgangstraße 21, Größe 614 m<sup>2</sup>, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 4694 bis 4705).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsregelung betr. die Keller K1 bis K12 und die Gartenflächen SNR1 und SNR2 wird auf die Bewilligung vom 13.10.2004 Bezug genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1518 hierher übertragen und eingetragen am 08.11.2004.

Lfd. Nr. 2/ zu 1

Zum hiesigen Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht am Keller K 3; eingetragen am 11.04.2005.

- Abteilung I (Eigentümerverzeichnis)

Lfd. Nr. 2

- Hier anonymisiert.

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 08.04.2019.

- Hier nicht wertbeeinflussend. -

- Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

- Daten nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren

Gutachtenerstellung:

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

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



60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **845 K 12/19**

Grundlage:

- Auftragsschreiben vom 02.05.2019, 18.02.2020, 11.03.2020,
- Beschlüsse vom 04.04.2019, 28.06.2019, 01.08.2019, 08.04.2020

Wertermittlungsstichtag: 04.05.2020

Qualitätsstichtag: 04.05.2020

Tage der  
Ortsbesichtigungen:

- 28.05.2018
- 04.05.2020

Teilnehmer am 1. Ortstermin:

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

Teilnehmer am 2. Ortstermin:

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

Eigentümerin:

- Hier anonymisiert

Gläubiger:

- Hier anonymisiert

Verfahrensbevollmächtigte:

- Hier anonymisiert

Verfahrensbevollmächtigte:

- Hier anonymisiert

Verfahrensbevollmächtigte:

- Hier anonymisiert

Schuldnerin:

- Hier anonymisiert

Zwangsverwalter:

- Hier anonymisiert

Hausverwaltung WEG:

- Hier anonymisiert

Mieter:

- Hier anonymisiert

Herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen:

- Grundbuch von Frankfurt Bezirk 20, Blatt 4701 vom 08.04.2019
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 08.04.2019
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main vom 13.05.2019 und 06.05.2020
- Bodenrichtwertkarte Stand 01.01.2020 der Stadt Frankfurt am Main ([www.geoninfo.frankfurt.de](http://www.geoninfo.frankfurt.de))
- Einsichtnahme in die Bauakte bei der Bauaufsichtsbehörde Frankfurt am Main am 13.05.2019
- Teilungserklärung vom 13.10.2004 nebst allen Änderungen



- Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation des Stadtplanungsamts Frankfurt ([www.PlanAs-frankfurt.de](http://www.PlanAs-frankfurt.de)) vom 13.05.2019 und 06.05.2020
- schriftliche Altlastenauskunft des Umweltamts Frankfurt vom 14.05.2019
- Denkmalschutzauskunft des Landesdenkmalamts Hessen vom 13.05.2019 ([www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkxweb.denkmalpflege-hessen.de))
- Auskunft des Amts für Straßenbau und Erschließung über Erschließungsbeiträge vom 16.05.2019
- Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2018
- Wohnungsmarktbericht (IHK-Bezirk Frankfurt am Main), Ausgabe 2018/2019
- Gewerbemarktbericht (IHK-Bezirk Frankfurt am Main), Ausgabe 2018
- Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main, Stand 2020 ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de))
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main vom 30.04.2020
- Immobilienmarktbericht Frankfurt 2019
- sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses
- empirica-Preisdatenbank Immobilienpreisindex 1/2020 erstellt im April 2020
- eigene Erhebungen

Von der Gläubigerseite  
übergebene Unterlagen:

- schriftliche Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 19.03.2020
- Energieausweis 2008
- Rücklagenabrechnung 2019
- Rücklagenplan 2019
- Wirtschaftsplan 2019
- Protokolle der Eigentümersversammlung 2017, 2018, 2019

Von der Schuldnerseite  
übergebene Unterlagen:

- ---

Vom Zwangsverwalter  
übermittelte Unterlagen:

- Übernahmebericht des Zwangsverwalters vom 05.09.2019

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Zum Ortstermin bestand kein Zutritt zur gegenständlichen Sondereigentumseinheit. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte im Gutachten anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind dem Gericht die personenbezogenen Daten in einem gesonderten Begleitschreiben übergeben worden. Zubehör ist nicht bekannt. Die im Grundbuch eingetragenen Lasten und Beschränkungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frankfurt: rd. 759.000 (2019)</li> </ul>
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart</li> <li>• ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln</li> <li>• ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden</li> </ul>
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• laut Demografiebericht „Demografietyp 2: „Zentren der Wissensgesellschaft“</li> <li>• Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 11,3 %</li> <li>• prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2012-2030: + 14,2 %</li> <li>• Durchschnittsalter: 40,8 Jahre</li> <li>• prognostiziertes Durchschnittsalter (2030): 42,8 Jahre</li> <li>• Arbeitslosenquote: 5,2 % (März 2020)</li> <li>• Kaufkraftkennziffer: 114,4 (2019)</li> <li>• Einzelhandelszentralität: 108,5 (2018)</li> <li>• Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2020)</li> </ul>

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 10 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen</li> <li>• rd. 2,2 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof</li> <li>• rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Main</li> <li>• rd. 1,5 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum</li> <li>• <b>Stadtteil Nordend-West</b></li> <li>• rd. 1 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark</li> <li>• rd. 450 m (Luftlinie) östlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main</li> <li>• rd. 100 m (Luftlinie) südlich vom Holzhausen-Park</li> <li>• Straßenlage Wolfgangstraße</li> </ul>
Lageklassifikation:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>sehr gute Wohnlage</b></li> <li>• <b>zentrale Wohnlage</b></li> </ul>
Infrastruktur:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• in einem Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Realschule, Gymnasien, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen</li> </ul>
Verkehrsanbindung:	<p><b>KFZ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rd. 2,0 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Miquelallee, von hier ca. 2 km zum Nordwestkreuz (A 66 / A 5)</li> </ul> <p><b>ÖPNV:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ca. 500 m (8 Minuten) Fußweg zum U-Bahnhof „Grüneburgweg“, von hier rd. 2 Minuten Fahrzeit zur Innenstadt (Hauptwache) bzw. 9 Minuten Fahrzeit (mit einem Umsteigehalt) zum Hauptbahnhof; im 2- bis 5-Minuten-Takt</li> </ul>



- |   |  |
|---|--|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• offene und geschlossene, vorwiegend 3- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900 sowie Mitte des 20. Jahrhunderts</li> <li>• vorwiegend Wohnnutzungen, vereinzelt gewerbliche Nutzungen</li> </ul> |
| Beeinträchtigungen:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine über das übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen in einer städtischen Lage</li> </ul>  |
| Topografie:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• annähernd eben</li> </ul>   |

## 2.2 Gestalt und Form

- |                   |   |
|-------------------|---|
| Gestalt und Form: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• unregelmäßiger Grundstückszuschnitt</li> <li>• mittlere Grundstückstiefe laut Liegenschaftskarte ca. 45 m</li> <li>• mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 14 m</li> <li>• Straßenfront Wolfgangstraße laut Liegenschaftskarte ca. 14 m</li> <li>• annähernd ebene Oberfläche</li> <li>• <b>614 qm</b> Grundstücksfläche laut Grundbucheintrag</li> </ul> |
|-------------------|---|

## 2.3 Erschließung

- |   |  |
|---|--|
| Erschließung:   | Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Wolfgangstraße.   |
| Straßenart:   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nebenstraße</li> </ul>  |
| Straßenausbau:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ausgebaut, beidseitig Parkplätze, beidseitig Gehwege</li> </ul> |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | <ul style="list-style-type: none"> <li>• angeschlossen an die Medien Wasser, Abwasser, Strom</li> </ul>  |

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bodenverhältnisse, Altlasten: | <p>Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.</p> <p>Die schriftliche Auskunft des Umweltamts Frankfurt hat folgenden Inhalt:<br/>         „die Ihnen angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.<br/>         In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Wolfgangstraße 21 keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.<br/>         Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben Bombentrichtern liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt.“<br/> <i>In der Wertermittlung wird von Bodenqualität ohne Altlastenrelevanz zum Wertermittlungsstichtag ausgegangen.</i></p> |
|-------------------------------|--|

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Überbau

- |          |  |
|----------|--|
| Überbau: | Augenscheinlich wurde kein Überbau festgestellt. |
|----------|--|

### 2.5.2 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

- |  |   |
|--|---|
| Vermietungszustand der gegenständlichen Wohnung Nr. 8: | <p>Gemäß dem Übernahmebericht des Zwangsverwalters ist die Wohnung wie folgt <b>vermietet</b>:</p> <p>Die Wohnung ist gemäß den Mietverträgen vom 12.08.2017 (MV1) und 01.05.2019 (MV2, befristet bis 01.11.2019) zimmerweise zu einem <b>monatlichen Netto-Mietzins von 590,00 EUR zuzüglich 185,00 EUR Nebenkosten (MV 1)</b> und zu einem <b>monatlichen</b></p> |
|--|---|



**Inklusiv-Mietzins** von **775,00 EUR (MV2, enthaltener Nebenkostenanteil nicht bekannt, Annahme: 185,00 EUR)** vermietet.  
Die Mietverträge wurden nicht eingesehen.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragungen**.

Denkmalschutz:

Gemäß der Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde besteht für das bewertungsgegenständliche Grundstück **Denkmalschutz (Gesamtanlagenobjekt)**. Das Grundstück und das Gebäude sind Teil einer als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage im Sinne des § 2 (3) HDSchG.

Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer sowie Unterhaltpflichtige von Kulturdenkmälern sind gem. § 13 HDSchG verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Geplante Maßnahmen an einem Kulturdenkmal sind gebeten frühzeitig, jedoch drei Monate im Voraus, mit der Behörde abzustimmen. Je nach Vorhaben unterliegen diese gem. § 18 HDSchG der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht.

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmälern können unter bestimmten Voraussetzungen gem. §§ 7 i, 10 f, 11 b Einkommensteuergesetz (ESTG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Hessischen Ministeriums der Finanzen in der jeweils gültigen Fassung steuermindernd geltend gemacht werden.<sup>1</sup>

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan:

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans NW 21d Nr.1** vom 15.10.1966 (BauNVO 1962) gelegen.

Festsetzungen:

Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)
- Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl (GRZ): 0,3; vorhandene Grundstücksausnutzung<sup>2</sup> hier 0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ): k. A.; vorhandene Grundstücksausnutzung<sup>3</sup> hier 2,5  
Geschossigkeit: IV (4-geschossig); vorhandene Geschossigkeit hier: 5-geschossig zuzüglich ausgebautes Dachgeschoss (laut Bauakte)
- Bauweise: vorhandene Bauweise hier: teiloffene Bauweise
- keine textlichen Festsetzungen

Erhaltungssatzung:

Das Grundstück ist im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung E39 zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB)  
„(...) § 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB). (...)“

<sup>1</sup> Nähere Auskünfte hierzu erteilen die Finanzbehörden, die steuerberatenden Berufe oder die Untere Denkmalschutzbehörde auf Anfrage. Sie fallen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen.

<sup>2</sup> GRZ i. S. d. BauNVO 1962

<sup>3</sup> GFZ i. S. d. BauNVO 1962



### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:

- Ursprungsbauakte nicht vorhanden
- B-1972-1412-4 „Heizungsanlagen“
- B-2005-1188-4 „Errichtung von Gauben und einer Loggia; Nutzungsänderung des Spitzboden zu Wohnen als Erweiterung der vorhandenen Wohnung im 4. OG (Maisonette)“
- SG-2006-9-4 „Änderung Fenster (Ost) und neues Fenster (West), Änderung Balkontür (Süd) genehmigt“

Stellplätze:

Auf dem Grundstück sind laut Bauakte **keine Stellplätze** hergestellt.  
Parkmöglichkeiten sind im Straßenraum stark begrenzt vorhanden.

Besonderheiten:

In der Bauakte besteht die Anmerkung, dass für die gegenständliche Wohnung der zweite bauliche Rettungsweg (Anleiterbarkeit) nicht gewährleistet ist.

### 2.6.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

- baureifes Land

Beitrags- und  
Abgabenzustand:

- erschließungsbeitragsfrei



### 3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

#### 3.2 Grundstücksbebauung

##### 3.2.1 Grundstücksbebauung, Anzahl der Sondereigentumseinheiten

Grundstücksbebauung: • ein 5-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem Kellergeschoss

Anzahl der Wohn-/ Einheiten gesamt: • 12 Sondereigentumseinheiten  
(laut Teilungserklärung):



### 3.2.2 Bruttogrundfläche, Maß der baulichen Nutzung

WOL21				
<b>Berechnung der Bruttogrundfläche sowie des Maßes der baulichen Nutzung</b>				
Grundlage:	Flächenangaben (07.07.2005) aus der Bauakte			
<hr/>				
Gebäude	Geschoss	Bereich	Flächengrundlage	Bruttogrundfläche DIN 277 BGF(a+b) (qm) SW-RL
<b>Wohnhaus</b>	EG	Hauptbau	gemäß Bauakte	272,61
	EG-4. OG	Hauptbau	gemäß Bauakte	1.363,05
	DG	Hauptbau	gemäß Bauakte	161,76
<b>BGF Gesamt</b>	<b>EG-DG</b>	<b>ohne KG</b>		<b>1.524,81</b>
<hr/>				
GRZ-relevante Grundfläche	Wohnhaus EG			272,61
Grundstücksfläche				614,00
<b>GRZ (BauNVO 1962)</b>				<b>0,4</b>
GFZ-relevante Geschossfläche	Wohnhaus EG-DG			1.524,81
Grundstücksfläche				614,00
<b>GFZ (BauNVO 1962)</b>				<b>2,5</b>
WGFZ-relevante Geschossfläche	Wohnhaus EG-DG			1.524,81
Grundstücksfläche				614,00
<b>WGFZ (BRW-RL)</b>				<b>2,5</b>

### 3.3 Mehrfamilienhaus

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Außenansicht

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ein 5-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss</li> <li>1-seitig angebaut an das Nachbargebäude Nesenstraße 35</li> </ul>
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 1924 (laut Denkmaltopografie)</li> </ul>
Durchgeführte Modernisierungen: (laut Bauakte bzw. laut Protokollen zur Eigentümerversammlung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 1980er Jahre: Einbau isolierverglaste Kunststofffenster</li> <li>ca. 2005: Errichtung von Gauben und Dachloggia</li> <li>ca. 2005: Umbau des Spitzbodens in Wohnraum</li> <li>ca. 2018: Erneuerung des Heizbrenners</li> </ul>
Geplante Modernisierungen: (laut Protokollen zur Eigentümerversammlung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine</li> </ul>
Außenansicht: (laut Besichtigung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dach: Mansard-Walmdach mit dunkelgrauer Faserzementschindeldeckung und Dachgauben</li> <li>Fassade: Außenwände mit Putz und cremefarbenem Anstrich</li> <li>straßenseitig 3-geschossiger polygonaler Erker mit Naturstein-Zierelementen und Halbsäulen sowie oberseitiger Terrasse</li> <li>Sockel in Natursteinquadern mit Naturstein-Zierelementen</li> <li>horizontale Fassadengliederung durch Naturstein-Gesimse</li> <li>Fenstereinfassungen in Naturstein</li> <li>isolierverglaste weiße Fenster- bzw. Fenstertürelemente in Kunststoff</li> </ul>



- Rollläden in Kunststoff
- hofseitig im Untergeschoss Klappläden in Holz
- hofseitig Balkone mit Metallgeländer, Dachloggia

### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Gründung, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massivbauweise</li> </ul>
Fundamente: (Annahme)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauerwerk</li> </ul>
Kellerwände: (laut Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kelleraußenwände: Mauerwerk</li> <li>• tragende Kellerinnenwände: massive Ausführung</li> </ul>
Umfassungswände: (laut Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• massive Ausführung</li> </ul>
Treppenhauswände: (laut Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• massive Ausführung</li> </ul>
Innenwände: (laut Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tragende Innenwände: massive Ausführung</li> <li>• nicht tragende Innenwände: massive Ausführung bzw. leichte Trennwände</li> </ul>
Decke über Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stahlträger-Kappendecken</li> </ul>
Geschossdecken: (Annahme)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzbalkendecken</li> </ul>
Treppenhaus:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Treppenhaus</li> </ul>
Hauseingang:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vordach in Holzkonstruktion mit Metaldeckung</li> <li>• Gebäudezugang über eine Eingangsstufe</li> <li>• zwei Hauseingangstüren als kassettierte Holztüren mit Holzsprossen und Verglasung</li> <li>• Türeinfassungen in Naturstein mit Naturstein-Zierelementen</li> <li>• Klingel-, Sprech- und Gegensprechanlage</li> <li>• Außenbeleuchtung</li> <li>• in die Außenwand integrierte Metall-Briefkastenanlage im Bereich der Hoffassade</li> </ul>
Geschosstreppen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1-läufige, halbgewendelte Treppe mit Wohnungseingangspodesten</li> <li>• Holzkonstruktion</li> <li>• Podeste mit Parkett-Belag</li> </ul>
Erschließungsart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2-Spänner-Erschließung</li> </ul>
Aufzüge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein Aufzug vorhanden</li> </ul>
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzkonstruktion</li> </ul>
Dachform:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mansard-Walmdach (Neigung ca. 50 ° und ca. 70 °)</li> </ul>
Dacheindeckung: (laut Besichtigung bzw. laut Bauakte))	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faserzementschindeldeckung auf Schalung</li> <li>• Wärmedämmung</li> </ul>

### 3.3.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

1.Untergeschoss: (laut Aufteilungsplan bzw. laut Teilungserklärung)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnung Nr. 11 (2-Zimmer-Wohnung)</li> <li>• Heizungsraum</li> <li>• Öltankraum</li> </ul>
---	---



- 12 Kellerräume

**Erdgeschoss**

(laut Aufteilungsplan bzw. laut Teilungserklärung)

- Wohnung Nr. 1 (3-Zimmer-Wohnung)
- Wohnung Nr. 2 (2-Zimmer-Wohnung)

**1.Obergeschoss**

(laut Aufteilungsplan bzw. laut Teilungserklärung)

- Wohnung Nr. 3 (3-Zimmer-Wohnung)
- Wohnung Nr. 4 (2-Zimmer-Wohnung)

**2.Obergeschoss**

(laut Aufteilungsplan bzw. laut Teilungserklärung)

- Wohnung Nr. 5 (3-Zimmer-Wohnung)
- Wohnung Nr. 6 (2-Zimmer-Wohnung)

**3.Obergeschoss**

(laut Aufteilungsplan bzw. laut Teilungserklärung)

- Wohnung Nr. 7 (4-Zimmer-Wohnung)
- **Wohnung Nr. 8 (2-Zimmer-Wohnung) - Hier Bewertungsgegenstand -**

**Dachgeschoss****(4.Obergeschoss)**

(laut Aufteilungsplan bzw. laut Teilungserklärung)

- Wohnung Nr. 9 (2-Zimmer-Wohnung)
- Wohnung Nr. 10 (4-Zimmer-Wohnung)

**Spitzboden (Dachgeschoss)**

(laut Aufteilungsplan bzw. laut Teilungserklärung)

- Räume Nr. 12 laut Teilungserklärung

**Gesamt**

- **12 Sondereigentumseinheiten**

**3.3.4 Energetische Eigenschaften**

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

- gemäß Bauakte: Wärmedämmung als Zwischensparrendämmung

Dämmung der Außenwände:

- keine Wärmedämmung

Baujahr der Fenster:

- Treppenhausfenster Baujahr 1980er Jahre
- übrige Fenster: Annahme: ca. 1980er Jahre sowie neueren Datums

Baujahr der Fenstertüren:

- Annahme: ca. 1980er Jahre

Isolierung der Heizungs-/ Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen:

- Leitungsdämmung vorhanden

Baujahr des Wärmeerzeugers:

- Heizkessel Baujahr ca. Ende 1990er Jahre
- Ölbrenner Baujahr ca. 2018

Energieverbrauchs-kennwert:

- gemäß Energieausweis 190 kWh / (m<sup>2</sup> \* a)

**3.3.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)**

Belichtung und Besonnung:

- 3-seitig

Zustand des

- Keller: Stahlträger korrodiert; Kellerboden mit Feuchtigkeit; Abplatzungen und



gemeinschaftlichen  
Eigentums<sup>4</sup>  
(soweit ersichtlich):

Verfärbungen im Wandbereich

- Fassade: punktuell Rissbildung im Sockelbereich EG; ein Durchbuch in der Außenwand (Hoffassade 3. OG, Bad) ohne Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erstellt, Rückbauverpflichtung
- Dach: punktuell Bemoosung der Dachdeckung und der Dachrinne; Traufschalung mit Abplatzungen
- Treppenhaus: Haarrissbildung im Bereich Anschluss der Unterseite der Treppe an das Podest
- Haustechnik, Heizungs- und Warmwasseranlagen: Leitungsdämmung überaltert und teilweise defekt; Elektro-Installation teilweise überaltert und nicht zeitgemäß; Feuchtigkeitsaustritt unterhalb des Heizkessels

Allgemeinbeurteilung des  
Gebäudes:

Soweit ersichtlich, besitzt das Gebäude einen gehobenen Gebäudestandard und befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, insgesamt gut gepflegtem Zustand mit mittelfristigem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf im Bereich der Haustechnik.

### 3.4 Nebengebäude

Nebengebäude:

- keine

### 3.5 Außenanlagen

Grundstückseinfriedungen:

- nördliche Grundstücksgrenze: Metallstabzaun auf massivem Sockel, Eingangstor zwischen Natursteinpfosten
- östliche Grundstücksgrenze: Maschendrahtzaun
- südliche Grundstücksgrenze: Maschendrahtzaun
- westliche Grundstücksgrenze: Metallstabzaun, Grenzbebauung, Mauer

Befestigte  
Grundstücksflächen:

- mit Natursteinplatten befestigte Terrasse mit Mauer-Abstellung
- mit Betonsteinpflaster befestigte Wege und Flächen
- Kiesflächen

Unbefestigte  
Grundstücksflächen:

- Rasen

Bepflanzungen:

- Bäume, Gehölze, Stauden und Sträucher

Sonstiges:

- Außentreppen in Naturstein
- Abgrenzung zum Garten durch Metallgittertor
- Außentreppen in Holzkonstruktion

Zustand:

- baujahresadäquater, insgesamt gepflegter Zustand

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit ist das **Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. K 3 zugeordnet**.

Hausgeld:

- gemäß Wirtschaftsplan 2019: 235,00 EUR/Monat

Zuführung

- gemäß Einzelplan Rücklagenzuführung 2019: 27,97 EUR/Monat

<sup>4</sup> Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden der Brandschutz und die Fluchtwegsituation des Gebäudes nicht geprüft. Es wird von genehmigtem und umfänglich funktionstüchtigem Bestand ausgegangen.



Instandhaltungsrücklage:

Es bestehen Zahlungsrückstände.

Instandhaltungsrücklage:

- gemäß Abrechnung Instandhaltungsrücklage (Gesamtobjekt) per 31.12.2018:  
*Hier anonymisiert.*

### **3.7 Beurteilung der Gesamtanlage**

Das Mehrfamilienhaus besitzt ein individuelles und repräsentatives, baujahresadäquates, teilweise modernisiertes, insgesamt gut gepflegtes Erscheinungsbild.



## 4 Beschreibung des Sondereigentums

### 4.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im  
Gebäude / Orientierung:  
(laut Aufteilungsplan 06.05.2004)

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung Nr. 8** ist im **3. Obergeschoss** des  
Wohnhauses **Wolfgangstraße 21**, vom Treppenhaus gesehen links, gelegen. Sie wird  
über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig orientiert.

Grundrissgestaltung:  
(laut Aufteilungsplan vom  
06.05.2004)

**Wohnung Nr. 8 im 3. Obergeschoss:**

**2-Zimmer-Wohnung**

Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus einem Flur, einer Küche, einem  
Bad, zwei Zimmern und einem Balkon. Die Zimmer sind nach Süden zum Hof sowie nach  
Osten ausgerichtet. Der Balkon ist nach Süden gelegen. Die Küche und das Bad sind  
nach Osten orientiert. Ein separater Kellerraum außerhalb der Wohnung ist per  
Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Besonnung / Belichtung /  
Belüftung:  
(laut Teilungserklärung):

Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Orientierung nach Süden, Osten), mittlere bis  
gute Belichtung sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige  
Ausrichtung über Eck).



## 4.2 Wohnfläche

Wohnfläche:

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche wurde für diese Wertermittlung auf der Grundlage der Aufteilungspläne mittels CAD ermittelt und wie folgt angesetzt:  
**rd. 67,00 m<sup>2</sup> (WF)**

Ausbau - Räume						
Geschoss	Einheiten-nummer	Raumname	Gemessene Nettofläche	Berechnete Fläche	Abzug in % (Balkone, Loggien)	NRF
3.OG	8	Balkon 3.2	6,31	6,31	50	3,155
3.OG	8	Flur 3.2	7,78	7,78	0	7,78
3.OG	8	Kochen 3.2	7,72	7,72	0	7,72
3.OG	8	Schlafen 3.2	16,58	16,58	0	16,58
3.OG	8	Wohnen 3.2	25,75	25,75	0	25,75
3.OG	8	Bad 3.2	5,83	5,83	0	5,83
				<b>69,97</b>		<b>66,815</b>

Lichte Raumhöhe:  
(laut Bauakte)

- ca. 3,50 m

## 4.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

### Zimmer / Diele:

Bodenbeläge:

- Annahme: Parkett

Wandbekleidungen:

- Annahme: Malervlies, Anstrich

Deckenbekleidungen:

- Annahme: Malervlies, Anstrich

### Küche:

Bodenbelag:

- Annahme: Fliesen

Wandbekleidung:

- Annahme: Bekleidung im Bereich der Arbeitsplatte

- Annahme: nicht gefliesten Bereiche: Malervlies, Anstrich

Deckenbekleidung:

- Annahme: Malervlies, Anstrich

### Bad / WC:

Bodenbeläge:

- Annahme: Fliesen

Wandbekleidungen:

- Annahme: Fliesen

- Annahme: nicht gefliesten Bereiche: Malervlies, Anstrich

Deckenbekleidungen:

- Annahme: nicht gefliesten Bereiche: Malervlies, Anstrich

**Balkon:**

Bodenbelag: • *Annahme:* Fliesen

Umwehrung: • Metallstabgeländer

Überdachung: • Teilüberdachung durch Dachüberstand

#### 4.4 Fenster und Türen

Fenster: • ein- bzw. mehrflügelige weiße Kunststofffenster  
• *Annahme:* mit Isolierverglasung und Dreh-/bzw. Dreh-/Kippbeschlägen, Metallbeschläge  
• Rollläden

Wohnungs-Eingangstür: • Holzkassettentür mit Profilierung, seitlich feststehendes profiliertes Türelement, profilierte Holzzargen, verglaste Oberlichter

Zimmertüren/Innentüren: • *Annahme:* massive Holztüren, Holzzargen, Metallbeschläge

#### 4.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

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

Heizung: • Ölzentralheizung  
• *Annahme:* Flächenheizkörper

Warmwasserversorgung: • Warmwasserbereitung zentral

Sanitäre Installation: • Küche:  
*Annahme:* Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz, Spülmaschinenanschluss  
• Badezimmer:  
*Annahme:* Wasser- und Abwasserinstallation unter Putz,  
*Laut Aufteilungsplan:* Waschtisch, Badewanne, WC

#### 4.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: • nicht bekannt

Einbaumöbel: • nicht bekannt

Küchenausstattung: • nicht bekannt

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



#### **4.7 Baumängel / Bauschäden am Sondereigentum**

Baumängel/Bauschäden:<sup>5)</sup> Wertrelevante Baumängel bzw. Bauschäden konnten ohne Innenbesichtigung nicht gesichtet werden.

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheiten: Eine allgemeine Beurteilung der Sondereigentumseinheit kann ohne Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden.

---

5) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.



## 5 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der teuersten Städte Deutschlands im Bereich Wohnungseigentum (+)
- Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (+)
- Stark gestiegenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum in Frankfurt am Main (+)
- Sehr gute Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (++)
- Zentrale Wohnlage (+)
- Sehr nachgefragte Wohnlage (++)
- Aufgelockerte Umgebungsbebauung (+)
- Lage in der Nähe zu zentralen Parkanlagen (+)
- Verkehrsanbindung an den ÖPNV (+)
- Infrastrukturangebot (+)
- Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (+)
- Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt, gute Vermietungsaussichten (+)
- Hohes Mietniveau bei Angebotsmieten (+)
- Individuelles und repräsentatives Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses (+)
- Kleinere Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft ( $\emptyset$ )
- Stil-Altbauwohnung als nachgefragter Wohnungstyp (+)
- 2-Spänner-Erschließung ( $\emptyset$ )
- Gebäudestandard ( $\emptyset$  +)
- 2-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
- Lage der Wohnung im 3. Obergeschoss ( $\emptyset$ )
- Der gegenständlichen Wohnung ein Balkon zugeordnet (+)
- Ein Kellerraum per Sondernutzungsrecht zugeordnet ( $\emptyset$ )
- Mögliche steuerliche Vermögensvorteile auf Grund des Denkmalschutzes (+)
- Höhe der Hausgeldzahlungen ( $\emptyset$ )

Folgende Umstände können als Schwächen bzw. Risiken identifiziert werden:

- Abgeschwächtes Kaufinteresse auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Corona-Krise ( $\emptyset$ -)
- Zeitlich begrenzte rückläufige Nachfrage durch Eigennutzer und durch Kapitalanleger ( $\emptyset$ -)
- Erwartete Rezession in Deutschland, Einbruch des Bruttoinlandsprodukts ( $\emptyset$ -)
- Möglichkeit eines geringeren demografischer Zusatzbedarfs von Wohnraum ( $\emptyset$ -)
- Verlängerte Vermarktungszeiträume zum Verkauf vergleichbarer Wohnimmobilien im gehobenen Segment (-)
- Kaufangebot an Eigentumswohnungen 50-100 m<sup>2</sup> in der näheren Umgebung verfügbar ( $\emptyset$ )
- Angebot an Mietwohnungen 50-100 m<sup>2</sup> in der näheren Umgebung vorhanden ( $\emptyset$ )
- Zustand der Haustechnik des Gebäudes (-)
- Kein Personenaufzug vorhanden (-)
- Mögliche erhöhte Bewirtschaftungskosten auf Grund des Denkmalschutzes (-)
- Rücklagensituation der Eigentumsanlage, Risiko Sonderumlage (-)
- Erschließung der Wohnung über Treppenstufen und ohne Aufzug ( $\emptyset$  -)
- 2-seitige Orientierung der Wohnung über Eck ( $\emptyset$ -)
- Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (-)
- Vermietungssituation (-)
- Der gegenständlichen Wohnung kein KFZ-Abstellplatz zugeordnet bei überparkter Situation im öffentlichen Raum (-)
- Fehlender zweiter Rettungsweg laut Bauakte ( $\emptyset$  -)



## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 55,940/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60322 Frankfurt, Wolfsgangstraße 21 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit K3 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 04.05.2020 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 20	4701	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 20	645	187/3	614 m <sup>2</sup>

### 6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Zur Bewertung der Wohnungseigentumseinheit ist mir eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen von Wohnungseigentumseinheiten aus der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks aus dem Teilmarkt Denkmalschutz bekannt. Das vorrangige Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist das **Vergleichswertverfahren** (§§ 13, 15 und 16 ImmoWertV). Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor darstellt.



## 6.3 Wertermittlung Wohnungseigentum Blatt 4701, Wohnung Nr. 8

### 6.3.1 Bodenwertermittlung

#### 6.3.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4319 (sehr gute Lage)) **8.100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2020**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche) MFH
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 1,6
Grundstücksfläche	= keine Angabe

#### 6.3.1.2 Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 04.05.2020
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche) MFH
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	= 2,5
Anzahl der Vollgeschosse	= 5
Bauweise	= teiloffen
Grundstücksfläche	= 614,00 m <sup>2</sup>

#### 6.3.1.3 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2020 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 8.100,00 €/m <sup>2</sup>

#### II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2020	04.05.2020	× 1,00	E1

#### III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	Zone 4319 (sehr gute Lage)	Zone 4319 (sehr gute Lage)	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		= 8.100,00 €/m <sup>2</sup>		
WGFZ	1,6	2,5	× 1,36	E2
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	614,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) MFH	× 1,00	



angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	11.016,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>11.016,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	Erläuterung
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	= 11.016,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 614,00 m <sup>2</sup>
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 6.763.824,00 € <b>rd. 6.763.824,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2020 insgesamt **6.763.824,00 €**.

#### 6.3.1.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

E2

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

#### 6.3.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 55,940/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	Erläuterung
Gesamtbodenwert	6.763.824,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	6.763.824,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 55,940/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	378.368,31 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 378.368,31 € <b>rd. 378.000,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2020 **378.000,00 €**.



### 6.3.3 Vergleichswertermittlung

#### 6.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

#### 6.3.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertermittlung

##### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i.d.R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Die zu Grunde gelegten Kaufpreise von Wohnungseigentumseinheiten stammen aus einem schriftlichen Auszug aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses vom 30.04.2020. Die Kaufpreise sind bezüglich ihrer enthaltenen Stellplatz- bzw. Inventaranteile bereinigt.

##### Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Im Folgenden wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von mir aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten **Vergleiche (Vergleichskaufpreise)** für **Wohnungseigentum aus dem Teilmarkt Denkmalschutz** ermittelt.

Die Kaufpreise wurden für Wohnungseigentum, das in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts in sehr guter und zentraler Lage in Frankfurt Nordend-West und Westend-Nord gelegen ist, realisiert. Die genaue Lage ist mir bekannt. Aus Gründen des Datenschutzes ist hier die Straßenlage anonymisiert.

Die Vergleichskaufpreise stammen aus einer Stichprobe von Kaufpreisen für Wohnungen der Größenklasse 50 – 160 qm, Altbau, Denkmalschutz, sehr gute und zentrale Lage Frankfurt Nordend-West und Westend-Nord, Zeitraum 2018-2020 mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 101 qm (54-126 qm). Die Vergleichsgebäude haben im Mittel 7 (3-12)



Wohnungen und sind in den Baujahren 1902-1915 errichtet worden. Die selektierten Kaufpreise wurden 2018 bis 2020 erzielt.

**Anpassung der Kaufpreise an das Bewertungsobjekt**

Die Vergleichsobjekte sind in Bezug auf ihre Eigenschaften untereinander verschieden sowie in Bezug auf das Bewertungsobjekt abweichend. Zur Vergleichbarkeit mit dem Bewertungsobjekt werden die relativen Kaufpreise an das Bewertungsobjekt angepasst.

Die Anpassung erfolgt hier in Bezug auf die konjunkturelle Entwicklung, die Geschosslage und den Vermietungszustand. Die Abweichungen der Vergleichsobjekte vom Bewertungsobjekt werden mit einem Zu- oder Abschlag berücksichtigt.



## 6.3.1 Vergleichswerte

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)		Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)		
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E155	E255	E355	E455
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	67,00				
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----				
nicht enthaltene Abgaben [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.05.2020</b>					
Kaufdatum/Stichtag	04.05.2020	05.2018 x 1,17	07.2018 x 1,15	08.2018 x 1,14	10.2018 x 1,13
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am				
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	67,00				
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage x 1,00	sehr gute Lage x 1,00	sehr gute Lage x 1,00	sehr gute Lage x 1,00
Anpassungsfaktor					
Geschosslage	3. OG	DG x 1,05	3. OG x 1,00	EG x 1,06	2. OG x 1,00
Anpassungsfaktor					
Vermietung	vermietet	unvermietet x 0,85	unvermietet x 0,85	unvermietet x 0,85	unvermietet x 0,85
Anpassungsfaktor					
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf x 1,00	Weiterverkauf x 1,00	Weiterverkauf x 1,00	Weiterverkauf x 1,00
Anpassungsfaktor					
Baujahr	1924	1908 x 1,00	1893 x 1,00	1915 x 1,00	1903 x 1,00
Anpassungsfaktor					
Besonderheiten	Denkmalschutz (G)	Denkmalschut z (G) x 1,00	Denkmalschut z (G) x 1,00	Denkmalschut z (G) x 1,00	Denkmalschutz (G) x 1,00
Anpassungsfaktor					
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		8.829,97	6.760,88	9.438,39	8.780,41
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		8.829,97	6.760,88	9.438,39	8.780,41

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

E155 Lage: Frankfurt / Bezirk 20,

E255 Lage: Frankfurt / Bezirk 19,

E355 Lage: Frankfurt / Bezirk 20,

E455 Lage: Frankfurt / Bezirk 19,



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	67,00				
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Abgaben [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.05.2020</b>					
Kaufdatum/Stichtag	04.05.2020	11.2018	06.2019	07.2019	07.2019
zeitliche Anpassung		× 1,12	× 1,08	× 1,07	× 1,07
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am				
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m²]	67,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Anpassungsfaktor					
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage × 1,00	sehr gute Lage × 1,00	sehr gute Lage × 1,00	sehr gute Lage × 1,00
Anpassungsfaktor					
Geschosslage	3. OG	EG × 1,06	DG × 1,05	DG × 1,05	EG × 1,06
Anpassungsfaktor					
Vermietung	vermietet	unvermietet × 0,85	unvermietet × 0,85	unvermietet × 0,85	unvermietet × 0,85
Anpassungsfaktor					
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Anpassungsfaktor					
Baujahr	1924	1904 × 1,00	1911 × 1,00	1887 × 1,00	1905 × 1,00
Anpassungsfaktor					
Besonderheiten	Denkmalschutz (G)	Denkmalschut z (E) × 1,00	Denkmalschut z (G) × 1,00	Denkmalschut z (E) × 1,00	Denkmalschutz (E) × 1,00
Anpassungsfaktor					
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		5.385,17	13.538,46	3.298,01	10.835,67
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		5.385,17	13.538,46	3.298,01	10.835,67

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

E155 Lage: Frankfurt / Bezirk 19,

E255 Lage: Frankfurt / Bezirk 20,

E355 Lage: Frankfurt / Bezirk 20,

E455 Lage: Frankfurt / Bezirk 19,



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E155	E255	E355	E455
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	67,00				
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----				
nicht enthaltene Abgaben [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 04.05.2020</b>					
Kaufdatum/Stichtag	04.05.2020	09.2019	11.2019	01.2020	
zeitliche Anpassung		× 1,06	× 1,04	× 1,03	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am				
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	67,00				
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage × 1,00	sehr gute Lage × 1,00	sehr gute Lage × 1,00	
Anpassungsfaktor					×
Geschosslage	3. OG	4. OG × 1,00	2. OG × 1,00	DG × 1,05	
Anpassungsfaktor					×
Vermietung	vermietet	unvermietet × 0,85	unvermietet × 0,85	unvermietet × 0,85	
Anpassungsfaktor					×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	
Anpassungsfaktor					×
Baujahr	1924	1915 × 1,00	1902 × 1,00	1915 × 1,00	
Anpassungsfaktor					×
Besonderheiten	Denkmalschutz (G)	Denkmalschut z (G) × 1,00	Denkmalschut z (E) × 1,00	Denkmalschut z (G) × 1,00	
Anpassungsfaktor					×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		7.115,20	9.359,79	9.041,53	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		7.115,20	9.359,79	9.041,53	

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 11 )**

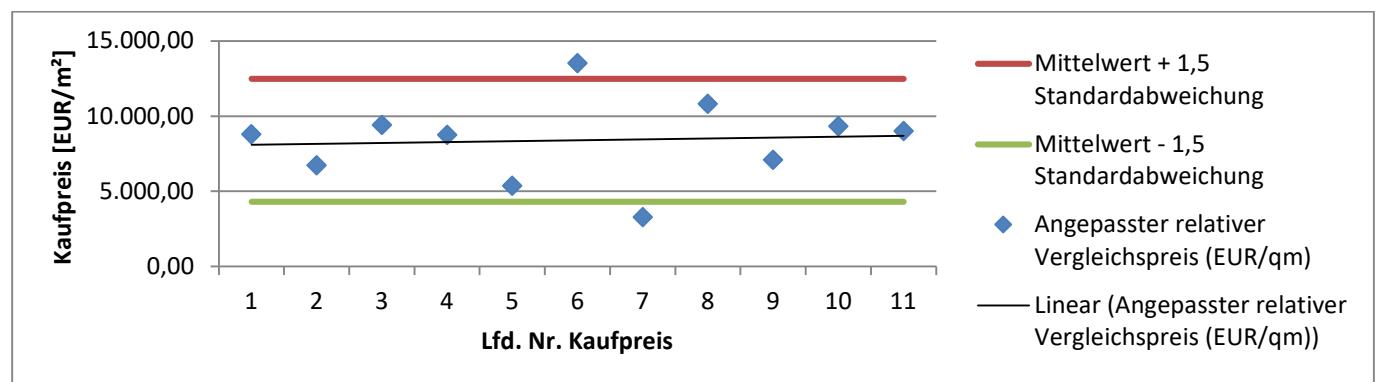
E155 Lage: Frankfurt / Bezirk 20,

E255 Lage: Frankfurt / Bezirk 19,

E355 Lage: Frankfurt / Bezirk 20,

**Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten**

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **8.398,50 EUR/qm**. Die Standardabweichung beträgt 2.730,09 EUR/qm. Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.303,37 EUR/qm bis 12.493,63 EUR/qm. Zwei der angepassten Vergleichswerte/-preise (Nr. 5, Nr. 6) über- bzw. unterschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden Mittelbildung ausgeschlossen. Nach Entfernen der Ausreißer beträgt die Standardabweichung 1.662,05 EUR/qm.



Damit ergibt sich aus den Vergleichspreisen der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	75.547,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	<b>8.394,00 €/m²</b>



### 6.3.1.1 Marktanpassung

Der vorläufige Vergleichswert entspricht der wirtschaftlichen Lage unter der Fiktion, dass es die Covid-19-Pandemie nicht gegeben hätte und die Preisentwicklung sich entsprechend unbeeinflusst fortgesetzt hätte. Mit dem Marktanpassungsfaktor werden die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag berücksichtigt.

Es wird von stagnierenden bzw. leicht sinkenden Kaufpreisen ausgegangen. Gemäß aktuellen Auswertungen<sup>6</sup> wird in den kommenden Monaten mit einer „Delle bei den Kaufpreisen, die bei -10 % bis -25% liegen dürfte“<sup>7</sup>, gerechnet. Ebenfalls besteht die Einschätzung, dass ein Preisrückgang „hauptsächlich für Nischensegmenten wie Mikroappartements und Luxuswohnungen zu erwarten“ ist<sup>8</sup>.

Für die Preisstagnation bzw. den geringfügigen Preisrückgang werden u. a. folgende Gründe gesehen:

- Abgeschwächtes Kaufinteresse
- Zeitlich begrenzte rückläufige Nachfrage durch Eigennutzer und durch Kapitalanleger
- Verschieben von Investitionen auf Grund erhöhter finanzieller Unsicherheit
- Erwartete Rezession in Deutschland, Einbruch des Bruttoinlandsprodukts
- Erhöhte Unsicherheit an den Finanzmärkten, Aktienkurseinbrüche
- Möglicher Liquiditätsentzug durch kurzfristiges Einbrechen von Mieteinnahmen
- Möglichkeit von steigenden Zinsen und vorsichtigerer Kreditvergabepraxis
- Möglichkeit eines geringeren demografischer Zusatzbedarfs von Wohnraum
- Tendenz zur Suburbanisierung und zum Ausweichen von Eigennutzern in das Umland
- Verlängerte Vermarktungszeiträume zum Verkauf vergleichbarer Wohnimmobilien

Das bewertungsgegenständliche Sondereigentum ist im gehobenen bis Luxus-Marktsegment einzustufen, da es in einer der teuersten Metropolen Deutschlands in sehr guter und zentraler Lage gelegen ist. Die Beschaffenheit der Wohnung mit einem Balkon entspricht der prognostiziert nachgefragten Grundriss situation.

Aufgrund der zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Gesamtsituation und den beschriebenen mittelfristigen Effekten und einer damit verbundenen Stagnation der Preise bzw. leicht gesunkenen Preisen halte ich für das Bewertungsobjekt einen Risiko-Abschlag von -5 % des vorläufigen Vergleichswerts für angemessen (entspricht Marktanpassungsfaktor 0,95).

<sup>6</sup> empirica-Preisdatenbank Immobilienpreisindex 1/2020 erstellt im April 2020; immoverkauf24.de: Immobilienpreise 2020: Preisentwicklung von Häusern, Wohnungen und Grundstücken & Preisspiegel, Auswirkungen der Corona-Krise auf die Preisentwicklung

<sup>7</sup> empirica-Preisdatenbank Immobilienpreisindex 1/2020 erstellt im April 2020; ii Was ändert sich durch Corona?

<sup>8</sup> immoverkauf24.de: Immobilienpreise 2020: Preisentwicklung von Häusern, Wohnungen und Grundstücken & Preisspiegel, Auswirkungen der Corona-Krise auf die Preisentwicklung



### 6.3.1.2 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 8.394,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 8.394,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 67,00 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 562.398,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 562.398,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 0,95	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 534.278,09€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 4.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 530.278,09 €</b>	
	<b>rd. 530.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.05.2020 mit rd. **530.000,00 €** ermittelt.



### 6.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 6.3.2.1 Vermietungssituation

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab. Die Vergleichswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

#### Szenario 1:

Annahme: Der Mietvertrag MV1 bleibt drei Jahre bestehen. Die Mietabweichung wird als über die Zeitdauer ihres voraussichtlichen Bestehens kapitalisierte Mehrmiete angesetzt (Berechnung siehe nachfolgende Tabelle) und beträgt gerundet 6.200,00 EUR. Der Mietvertrag MV2 endet auf Grund seiner Befristung per 01.11.2019 und es findet eine Neuvermietung zu marktüblichen Konditionen statt. Eine Mietdifferenz besteht nicht.

Insgesamt beträgt die kapitalisierte Mehrmiete rd. 6.200,00 EUR.

WOL21-WHG08									
Szenario 1									
Mietabweichungen									
<b>ETW</b>		<b>WHG 08 (67 m<sup>2</sup>)</b>							
Szenario: MV1 Vertrag bleibt 3 Jahre bestehen		Wohnraumm iete zum Stichtag p. M.	Wohnraumm iete zum Stichtag p. a.	Marktüblich erzielbare Miete p. a. (15,00 EUR/m <sup>2</sup> )	Differenz p. a.	Barwertfakt or zur Kapitalisier ung (3 J., 0,7 %) gem. Anl. 1 ImmoWertV	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsfa ktor gem. Anl. (x J.; 0,7%) gem. Anl. 2 ImmoWertV	Barwert
Miete zum Stichtag (MV 1 = 590,00 EUR/M)		590,00	7.080,00	6.030,00	1.050,00				
Annahme: Vertragsfortbestand bis 2023		678,50	8.142,00	6.030,00	2.112,00	2,958	6.247,30	1.00000	6.247,30
<b>Mehrmietsituation</b>		<b>WHG - MV 1</b>							
									6.247,30
<b>ETW</b>		<b>WHG 08 (67 m<sup>2</sup>)</b>							
Szenario: MV2 Vertrag endet auf Grund Befristung, marktübliche Neuvermietung ab sofort möglich		Wohnraumm iete zum Stichtag p. M.	Wohnraumm iete zum Stichtag p. a.	Marktüblich erzielbare Miete p. a. (15,00 EUR/m <sup>2</sup> )	Differenz p. a.	Barwertfakt or zur Kapitalisier ung (3 J., 0,7 %) gem. Anl. 1 ImmoWertV	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsfa ktor gem. Anl. (x J.; 0,7%) gem. Anl. 2 ImmoWertV	Barwert
Miete zum Stichtag (MV 2 = 590,00 EUR/M.) befristet bis 01.11.2019		0,00	0,00	6.030,00	-6.030,00				
Annahme: Neuvermietung 2020		502,50	6.030,00	6.030,00	0,00	2,958	0,00	1.00000	0,00
<b>Vermietungssituation</b>		<b>WHG - MV 2</b>							
									0,00
<b>Gesamt</b>		<b>WHG MV 1 + MV 2</b>							
									6.247,30

#### Szenario 2:

Annahme: Die Mietverträge bleiben nicht bestehen. Der Ersteher kann von seinem Sonderkündigungsrecht im Zwangsversteigerungsverfahren Gebrauch machen. Es wird von einer Eigennutzung nach der Kündigungsfrist ausgegangen. Die Mietabweichung wird als über die Zeitdauer ihres voraussichtlichen Bestehens bestehende Differenz angesetzt (Berechnung siehe nachfolgende Tabelle) und beträgt gerundet 500,00 EUR.



WOL21-WHG08

**Szenario 2****Mietabweichungen**

ETW		WHG 08 (67 m <sup>2</sup> )							
Szenario: Verträge bleiben nicht bestehen, es erfolgt Sonderkündigung im Zwangsversteigerungsverfahren		Wohnraummiete zum Stichtag p. M.	Wohnraummiete zum Stichtag p. a.	Marktüblich erzielbare Miete p. a. (15,00 EUR/m <sup>2</sup> )	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J., 0,7 %) gem. Anl. 1 ImmoWertV	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsfaktor gem. Anl. (x J.; 0,7%) gem. Anl. 2 ImmoWertV	Barwert
Miete zum Stichtag (MV 1 = 590,00 EUR/M.)		590,00	7.080,00	6.030,00	1.050,00				
Annahme: Sonderkündigungsrecht Zwangsversteigerungsverfahren § 57a ZVG		590,00	7.080,00	6.030,00	262,50				262,50
Annahme: Eigennutzung nach drei Monaten									
<b>Mehrmietsituation</b>	<b>WHG - MV 1</b>								<b>262,50</b>
ETW		WHG 08 (67 m <sup>2</sup> )							
Szenario: Verträge bleiben nicht bestehen, es erfolgt Sonderkündigung im Zwangsversteigerungsverfahren		Wohnraummiete zum Stichtag p. M.	Wohnraummiete zum Stichtag p. a.	Marktüblich erzielbare Miete p. a. (15,00 EUR/m <sup>2</sup> )	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J., 0,7 %) gem. Anl. 1 ImmoWertV	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsfaktor gem. Anl. (x J.; 0,7%) gem. Anl. 2 ImmoWertV	Barwert
Miete zum Stichtag (MV 2 = 590,00 EUR/M.) befristet bis 01.11.2019		0,00	0,00	6.030,00	-6.030,00				
Annahme: Sonderkündigungsrecht Zwangsversteigerungsverfahren § 57a ZVG		0,00	0,00	6.030,00	-1.507,50				-1.507,50
Annahme: Eigennutzung nach drei Monaten									
<b>Mindermietsituation</b>	<b>WHG MV 2</b>								<b>-1.507,50</b>
<b>Gesamt</b>		<b>WHG MV 1 + MV 2</b>							<b>-1.245,00</b>

**Wertmäßige Berücksichtigung**

Die rechnerischen Mietabweichungen betragen je nach Szenario zwischen rd. -1.250 EUR und 6.250 EUR. Als wahrscheinlich wird Szenario 2 eingeschätzt. Die Mietabweichung beträgt hiernach rd. -1.250 EUR. Auf Grund der Angebots- und Nachfragesituation wird in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass vom Markt die zum Stichtag vermietete Wohnung als nicht erheblich wertmindernd berücksichtigt wird. Die Wertminderung wird auf Grund der dargestellten Szenarien unter Berücksichtigung der Marktsituation unter Berücksichtigung eines Risiko-Zuschlags mit gerundet **-1.500 EUR** bemessen und zum Ansatz gebracht.

**6.3.2.2 Risiko Instandhaltungsrücklage**

Der Abschlag wegen des Risikos der in Bezug auf den Zustand der Haustechnik unterdurchschnittlichen Instandhaltungsrücklage und dem damit verbundenen Risiko einer Sonderumlage wird auf der Grundlage der Instandhaltungskostenansätze mit rd. -2.500 EUR berücksichtigt.

WOL21 - WHG08		Wohnfläche (m <sup>2</sup> ), ca.	Instandhaltungskosten (EUR/m <sup>2</sup> )	Instandhaltungskosten (EUR)	Faktor p. a.	Betrag (EUR)
<b>Wertermittlung Risiko Instandhaltungsrücklage</b>						
Instandhaltungsrücklage	Instandhaltungskosten	67,00	12,00	804,00	3,00	2.412,00
Wertbeeinflussung Risiko Instandhaltungsrücklage						<b>2.412,00</b>



### 6.3.2.3 Zusammenfassung / Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-2.500,00 €
• Risiko Instandhaltungsrücklage	-2.500,00 €
Summe	-2.500,00 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-1.500,00 €
• Wohnung 3. OG links	-1.500,00 €
Summe	-1.500,00 €



## 6.3.3 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

WOL21 - WHG08

## Nettoanfangsrendite (NAR)

			Marktübl. erzielbarer Reinertrag (EUR)
NAR	=	100	x _____
			Ertragswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten
Reinertrag (Rohhertrag ./ 11,63 % Bewirtschaftungsk.)		10.657,80	
Vergleichswert		530.000,00	
Erwerbsnebenkosten		10,00%	
		<b>10.657,80</b>	
NAR	=	100	x _____ = 1,8 %
		<b>583.000</b>	
NAR Eigentumswohnungen, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr vor 1949		1,8 %	
(Immobilienmarktbericht Frankfurt 2019)		(0,7-2,9%)	

## Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Rohhertrag (67,00 m <sup>2</sup> x 15,00 €/m <sup>2</sup> X 12 Mon.)	12.060,00	
	Ertragswert (EUR)	
Ertragsfaktor	= _____	
	Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag (EUR)	
	<b>530.000,00</b>	
Sondereigentum	= _____	= 43,9
	<b>12.060,00</b>	
Rohertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (Wohnen) (Immobilienmarktbericht Frankfurt 2019)	= 27,0	
	(14,3-40,0)	

## Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudefaktor	= _____	Ertragswert (EUR)
		Wohn- bzw. Nutzfläche
Wohn- bzw. Nutzfläche		67,00
		<b>530.000,00</b>
Gebäudefaktor (EUR/m <sup>2</sup> WF)	= _____	= 7.910
Sondereigentum		<b>67,00</b>
Vergleichsfaktor vermietete Eigentumswohnungen (EUR/m <sup>2</sup> WF) 50-74 m <sup>2</sup> , sehr gute Lage Nordend/Westend, Baujahr vor 1950		5.100
(Immobilienmarktbericht Frankfurt 2019)		



## 6.4 Verkehrswert

Aufgrund der COVID-19-Pandemie bestehen zum Bewertungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjekts im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Vor dem Hintergrund der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuchblatt	Miteigentumsanteil	Wohnungsbezeichnung	Vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	Bodenwertanteil	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Verkehrswert
4701	55,94/1000	Wohnung Nr. 8	534.278,09 €	378.000,00 €	-4.000,00 €	530.000,00 €	<b>530.000,00 €</b>

Der Vergleichswert wurde mit 530.000 EUR ermittelt. Hierin ist ein Bodenwertanteil von 378.000 EUR enthalten. Aus dem Vergleichswertverfahren lässt sich ein marktkonformes Ergebnis ableiten, da örtliche Marktdaten zum Ansatz kamen. Das Ergebnis des Vergleichswertverfahrens spiegelt die Marktsituation der Eigentumswohnung in der sehr guten und zentralen Wohnlage in Frankfurt Nordend-West wider. Einen Wiederverkaufspreis der gegenständlichen Sondereigentumseinheit von gerundet **7.900 EUR/qm Wohnfläche** halte ich für diese Einheit in dem am Wertermittlungsstichtag von außen besichtigten Zustand, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung für erzielbar.

Vergleichswert Wohnung Nr. 8	=	530.000,00 EUR
Zu-/Abschlag zur Rundung		0,00 EUR
Verkehrswert Sondereigentum Nr. 8		<b>530.000,00 EUR</b>

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 04.05.2020**, für angemessen:

Verkehrswert des Wohnungseigentums

Grundbuchbezeichnung:

Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 20, Blatt 4701

Lfd. Nr. 1 = 55,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 645, Flurstück 187/3

Gebäude- und Freifläche, Wolfgangstraße 21 = 614 m<sup>2</sup>

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 gekennzeichneten Wohnung. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blätter 4694 bis 4705). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Nr. 2/zu 1 = Zum hiesigen Sondereigentum gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum K3:

**530.000,00 €**

(in Worten: Fünfhundertdreißigtausend Euro)

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 14.05.2020

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



## 6.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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

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

## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

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

**BauNVO:**

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

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

**EnEV:**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

**WoFIV:**

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

**BetrKV:**

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

**WMR:**

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

**DIN 283:**

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

**HBO:**

Hessische Bauordnung i.d.F. v. 07.07.2018



**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

**HDSchG**

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz - Hessen - Vom 28. November 2016 (GVBl. Nr. 18 vom 06.12.2016 S. 211) Gl.-Nr.: 76-17

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 8. Auflage 2018
- [2] **Schmitz/Krings/ahlhaus/Meisel:** Baukosten 2018, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen, 2018
- [3] **Simon, Thore; Gillich, Tobias:** Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [5] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [6] **Sprengnetter (Hrsg.):** Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] **Sprengnetter / Kierig / Drießen:** Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



## 8 Anlagen

### 8.1 Bauzeichnungen

#### 8.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

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

**FRANZISKA ROST-WOLF**  
Dipl.-Ing. Architektin

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



### 8.1.2 Grundriss Kellergeschoß

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

**FRANZISKA ROST-WOLF**  
Dipl.-Ing. Architektin

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



### 8.1.3 Grundriss 3. Obergeschoss

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

**FRANZISKA ROST-WOLF**  
Dipl.-Ing. Architektin

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



#### **8.1.4 Schnitt**

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

**FRANZISKA ROST-WOLF**  
Dipl.-Ing. Architektin

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



### **8.1.5 Südansicht (Gartenansicht)**

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



## 8.2 Fotos



8.2.1 Wolfgangstraße 21, Straßenansicht, Nordost- und Nordwestfassade, Blick Richtung Südwesten



8.2.2 Wolfgangstraße 21, Straßenansicht, Nordwestfassade, Blick Richtung Osten



8.2.3 Wolfgangstraße 21, Straßenansicht, Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden Gehweg



8.2.4 Wolfgangstraße 21, Südwestfassade, Blick von der Nesenstraße Richtung Nordosten



8.2.5 Wolfgangstraße 21, Südost- und Nordostfassade, Blick von der Lersnerstraße 6 Richtung Nordwesten



8.2.6 Wolfgangstraße 21, gegenständliche Einheit, Südost und Südwestfassade, Blick von der Terrasse zur Traufe



8.2.7 Wolfgangstraße 21, Straßenansicht,  
Nordwestfassade, Blick vom gegenüberliegenden  
Gehweg



8.2.8 Wolfgangstraße 21, Gartenansicht,  
Nordost- und Südostfassade, Blick von der östlichen Grundstücksgrenze



8.2.9 Wolfgangstraße 21, Südostfassade,  
Blick vom Garten



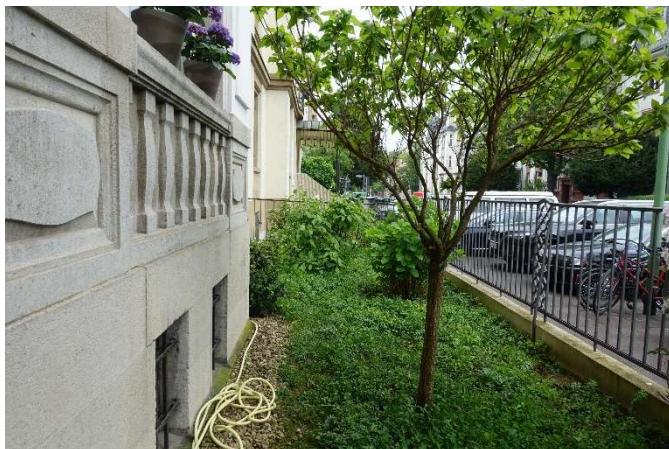
8.2.10 Wolfgangstraße 21, Südost- und Südwestfassade,  
Blick zur Traufe



8.2.11 Östliche Grundstücksgrenze, Eingangstor Weg zum Hauseingang, Blick vom Treppenhaus im 3. Obergeschoss



8.2.12 Östliche Grundstücksgrenze und Garten im südlichen Grundstücksbereich, Blick vom Treppenhaus im 3. Obergeschoss



8.2.13 Vorgarten zur Wolfgangstraße, Blick vom Eingangstor Richtung Westen



8.2.14 Weg, Eingangstor zum Grundstück, Blick zur Straße, Richtung Nordwesten



8.2.15 Souterrain und Erdgeschoss, Blick vom Garten im südlichen Grundstücksbereich Richtung Hauseingang

8.2.16 Terrasse der Souterrain Wohnung und Garten im südlichen Grundstücksbereich

**FRANZISKA ROST-WOLF**  
Dipl.-Ing. Architektin

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



8.2.17 Hauseingang zum Treppenhaus, Vordach

8.2.18 Treppenhaus und Hauseingang, Innenansicht

8.2.19 Teppenpodest und Wohnungseingangstüren im 3.Obergeschoss

8.2.20 Holzlattentür zum Keller Nr. K3

8.2.21 Elektrozähler der Wohnungen im Kellerflur (exemplarisch)

8.2.22 Heizungsraum im Keller mit Ölheizung