

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan); Tiefgaragenstellplatz	
Adresse	Birminghamstraße 117, 65934 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 12/24	
Projektnummer / Stichtag	24027_BIR113	12.07.2024
Verkehrswert	<u>560.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 68 Seiten inkl. 28 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	12.07.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	65934 Frankfurt am Main, Birminghamstraße 113, 115, 117; hier: 117
Bewertungsgegenstand	267/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. C2 gekennzeichneten, zu Wohnzwecken dienenden Räumen. Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, bezeichnet mit Nr. K2 und ein weiteres an einer Garten- und Terrassenfläche, bezeichnet mit Nr. C2. 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. P3 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan); Tiefgaragenstellplatz
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2072/1, Gebäude- und Freifläche, Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.400 m ² , Flurstück 2072/4, Gebäude- und Freifläche, Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.156 m ² , Flurstück 2073/1, Gebäude- und Freifläche, Birminghamstraße 113, 115, 117, 950 m ² .
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	2019 (laut Bauakte)
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergieverbrauchs-Kennwert	kWh / (m ² * a) nicht bekannt (kein Energieausweis vorliegend)

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

Wohnfläche des Wohnungseigentums Ca. **92,55 m²** (laut Grundakte)

Nutzfläche des Teileigentums Ca. 12,90 m² (laut Bauakte)

Hausgeld Keine Angabe

Nutzungssituation des Sondereigentums Eigengenutzt (lt. Klingelschild)

Werte Siehe nachfolgende Tabelle
(vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Nied, Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	7944	1	518.743 €	18.000 €	537.000,00	3.000 €	540.000 €
Teileigentum	7956	1	20.033 €	0 €	20.000 €	0 €	20.000 €
Summe			538.776 €	18.000 €	557.000 €	3.000 €	560.000 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	9
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	11
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung	13
2.1	Lage.....	13
2.1.1	Großräumige Lage	13
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	13
2.2	Gestalt und Form	14
2.3	Erschließung	14
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	15
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	15
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	15
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	16
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	16
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	17
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Gebäude	19
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
3.3.3	Grundrissgestaltung	20
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	21
3.3.6	Fenster und Türen.....	21
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	22
3.3.8	Energetische Eigenschaften	22
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	22
3.4	Außenanlagen	23
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	23
3.5.1	Beschreibung des Sondernutzungsrechts Kellerraum „K2“	24
3.5.2	Beschreibung des Sondernutzungsrechts - Garten- und Terrassenfläche „C2“	24
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	24
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. C2	25
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	25
3.7.2	Wohnfläche	25
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	26
3.7.4	Fenster und Türen.....	27
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung	27
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	27
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	28
3.8	Beschreibung des Sondereigentums Tiefgaragenstellplatz Nr. P3	28
3.8.1	Lage und Grundrissgestaltung	28
3.8.2	Nutzfläche	28
3.8.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	29
3.8.4	Sonstiges	29
3.8.5	Zubehör	29



3.8.6	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	29
4	Marktsituation	30
5	Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 7944 (Nr. C2)	32
5.1	Grundstücksdaten.....	32
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	32
5.3	Vergleichswertermittlung	33
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	33
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	35
5.3.4	Vergleichswert	41
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	42
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	43
6	Wertermittlung für das Teileigentum Blatt 7956 (Nr. P3)	44
6.1	Grundstücksdaten.....	44
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	44
6.3	Vergleichswertermittlung	45
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	45
6.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	45
6.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	45
6.3.4	Vergleichswert	48
6.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
6.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	50
7	Verkehrswert.....	51
7.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	53
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	54
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	54
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	56
9	Anlagen.....	57
9.1	Bauzeichnungen	57
9.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	57
9.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	58
9.1.3	Birminghamstraße 113, 115 und 117, Lageplan, Sondernutzungsrecht Gartenfläche.....	59
9.1.4	Birminghamstraße 113, 115 und 117; Grundriss Kellergeschoss bzw. Tiefgarage	60
9.1.5	Birminghamstraße 117; Teilgrundriss Kellergeschoss bzw. Tiefgarage	61
9.1.6	Birminghamstraße 117; Grundriss Erdgeschoss	62
9.1.7	Birminghamstraße 117; Grundriss 1.Obergeschoss	62
9.1.8	>Gegenständlichen Einheit; Grundriss Erdgeschoss / Grundriss 1. Obergeschoss	63
9.1.9	Birminghamstraße 117; Ansicht von Norden / Ansicht von Süden	64
9.1.10	Birminghamstraße 117; Ansicht von Westen / Schnitt.....	64
9.2	Fotos.....	65
9.2.1	Ost- und Nordfassaden, Blick von der Birminghamstraße Richtung Westen.....	65
9.2.2	Süd- und Ostfassade, Blick von der Birminghamstraße Richtung Nordwesten	65
9.2.3	Ost- und Nordfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten	65
9.2.4	Süd- und Ostfassaden, Blick vom Flurstück 1985/9 Richtung Nordwesten	65
9.2.5	Nord- und Westfassaden, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südosten	65
9.2.6	Süd- und Ostfassaden, Blick vom Flurstück 1985/9 Richtung Nordwesten	65
9.2.7	Ost- und Nordfassaden, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten	66
9.2.8	Ost- und Nordfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten	66
9.2.9	Ost- und Nordfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten	66
9.2.10	Nord- und Westfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südosten	66
9.2.11	Birminghamstraße 117, Nordfassade	67



9.2.12	Birminghamstraße 117, Südfassade	67
9.2.13	Birminghamstraße 117, Hauseingang zur gegenständlichen Einheit	67
9.2.14	Gartenfläche der gegenständlichen Einheit, Blick vom Flurstück 1985/9 Richtung Norden	67
9.2.15	Östliche Grundstücksgrenze Ostfassade, Blick von der Einfahrt zur Tiefgarage Richtung Süden ...	68
9.2.16	Birminghamstraße 113, Hauseingang und Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt	68
9.2.17	Tiefgaragenrampe, Blick zur Tiefgarage Richtung Westen	68
9.2.18	Fahrweg der Tiefgarage, Blick vom Rolltor Richtung Westen	68



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsjekts: **Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)
Tiefgaragenstellplatz**

Objektadresse: **65934 Frankfurt am Main, Birminghamstraße 113, 115, 117, hier: 117**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Nied Blatt 7944, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1:

267/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2072/1, Gebäude- und Freifläche,
Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.400 m²,

Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2072/4, Gebäude- und Freifläche,
Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.156 m²,

Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2073/1, Gebäude- und Freifläche,
Birminghamstraße 113, 115, 117, 950 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen im Aufteilungsplan mit Nr. C2
gekennzeichneten und zu Wohnzwecken dienenden Räumen.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum bezeichnet mit Nr. K2 und
ein weiters an einer Garten- und Terrassenfläche, bezeichnet mit Nr. C2.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 7921 bis
7986).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die anderen Miteigentumsanteilen
gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte
wird auf die Bewilligungen vom 13.07.2017 (...) und vom 23.11.2017 (...) Bezug
genommen.

Übertragen aus Blatt 2703; eingetragen am 24.01.2018.

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Dulden wesentlicher Irrmissionen) für den jeweiligen Eigentümer
des Grundstücks BV-Nr. 156 Flur 28 Flurstücke 1983/2, 1985/9, 2069/6, Flur 30
Flurstücke 101/12, 373/23, 373/24, 2837/7, 101/11 (Gemarkung Nied Blatt 1530);
Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 01.11.2017 eingetragen am
23.11.2017 in Blatt 2703 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die
Blätter 7921 bis 7986 übertragen am 24.01.2018



- Hier nicht bewertet. -

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Verpflichtung zur Übernahme einer Abstandsfläche) für [hier anonymisiert]; als Belastung des Grundstücks als Ganzes unter Verweisung auf die Eintragungen bei den übrigen Miteigentumsanteilen Blätter 7921 bis 7986 gemäß Bewilligung vom 20.12.2017 eingetragen am 24.01.2018.

- Hier nicht bewertet. -

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Verpflichtung zur Übernahme einer Abstandsfläche, bedingt) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 28 Flurstücke 2070/1 und 2070/2 (Gemarkung Nied Blatt 3473), - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; als Belastung des Grundstücks als Ganzes unter Verweisung auf die Eintragungen bei den übrigen Miteigentumsanteilen Blätter 7921 bis 7986 gemäß Bewilligung vom 20.12.2017 eingetragen am 24.01.2018.

- Hier nicht bewertet. -

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 21.03.2024.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

Grundbuchangaben:

**Grundbuch von Nied Blatt 7956, Teileigentumsgrundbuch
Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr. 1:

1/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2072/1, Gebäude- und Freifläche,
Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.400 m²,

Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2072/4, Gebäude- und Freifläche,
Birminghamstraße 113, 115, 117, 1.156 m²,

Gemarkung Nied, Flur 28, Flurstück 2073/1, Gebäude- und Freifläche,
Birminghamstraße 113, 115, 117, 950 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. P3
gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Keine

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 7921 bis 7986).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligungen vom 13.07.2017 (...) und vom 23.11.2017 (...) Bezug genommen.



Übertragen aus Blatt 2703; eingetragen am 24.01.2018.

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Dulden wesentlicher Irrmissionen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks BV-Nr. 156 Flur 28 Flurstücke 1983/2, 1985/9, 2069/6, Flur 30 Flurstücke 101/12, 373/23, 373/24, 2837/7, 101/11 (Gemarkung Nied Blatt 1530); Rang vor Abt. III Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 01.11.2017 eingetragen am 23.11.2017 in Blatt 2703 und bei Bildung von Wohnungs- und Teileigentum in die Blätter 7921 bis 7986 übertragen am 24.01.2018

- *Hier nicht bewertet.* -

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Verpflichtung zur Übernahme einer Abstandsfläche) für [hier anonymisiert]; als Belastung des Grundstücks als Ganzes unter Verweisung auf die Eintragungen bei den übrigen Miteigentumsanteilen Blätter 7921 bis 7986 gemäß Bewilligung vom 20.12.2017 eingetragen am 24.01.2018.

- *Hier nicht bewertet.* -

Lfd. Nr. 3 zu 1:

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Verpflichtung zur Übernahme einer Abstandsfläche, bedingt) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 28 Flurstücke 2070/1 und 2070/2 (Gemarkung Nied Blatt 3473), - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB -; als Belastung des Grundstücks als Ganzes unter Verweisung auf die Eintragungen bei den übrigen Miteigentumsanteilen Blätter 7921 bis 7986 gemäß Bewilligung vom 20.12.2017 eingetragen am 24.01.2018.

- *Hier nicht bewertet.* -

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 21.03.2024.

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	845 K 12/24
Grundlage:	Auftrag vom 06.06.2024, Beschluss vom 18.03.2024



Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag:	12.07.2024
Ortsbesichtigung:	12.07.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Nied Blatt 7944 vom 21.03.2024 (Quelle: Auftraggeber)</p> <p>Grundbuch (Teileigentumsgrundbuch) von Nied Blatt 7956 vom 21.03.2024 (Quelle: Auftraggeber)</p> <p>Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 04.07.2024 (Quelle: www.gds.hessen.de)</p> <p>Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 21.06.2024 in die Grundakte (Teilungserklärung)</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 12.07.2024 (Quelle: https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuferundverfahren/baulasten)</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2024</p> <p>Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 13.06.2024</p> <p>Bescheinigung des Amtes für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 25.06.2024</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 27.06.2024</p> <p>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 02.09.2024</p> <p>Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 02.09.2024</p> <p>HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)</p> <p>Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922)</p> <p>Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)</p> <p>Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 (Quelle: https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel); Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)</p> <p>Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Quelle: www.immobilienscout24.de)</p>



Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: www.wegweiser-kommune.de),
Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 17.07.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

E-Mail vom 10.07.2024 mit sechs Innenraumfotos und einem Gartenfoto

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.



Zutritt:	<p>Der Zutritt zum Grundstück (gemeinschaftliche, allgemein zugängliche Grundstücksbereiche) war zum Ortstermin möglich. Der Zutritt zum Gebäude und zum gegenständlichen Wohnungs- und Teileigentum wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen nach dem äußeren Eindruck sowie aufgrund der Aktenlage.</p> <p>Die angefragten Unterlagen (Mietvertrag, Hausverwaltung WEG, Protokolle etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.</p>
Zubehör:	<p>Zubehör ist nicht bekannt.</p>
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:	<p>Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.</p>



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 12-2023, www.frankfurt.de) Einwohner im Stadtteil Nied: 19.966 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,3 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 41,0 Jahre Arbeitslosenquote 6,4 % (06/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nied Rd. 7,2 km (Luftlinie) östlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 5,3 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,1 km (Luftlinie) westlich vom Stadtzentrum Frankfurt - Höchst Rd. 2,0 km (Luftlinie) östlich der Autobahn BAB 5 Rd. 1,0 km (Luftlinie) südlich der „Nidda“ Rd. 0,9 km (Luftlinie) nordöstlich vom „Main“ Rd. 60 m (Luftlinie) nördlich der „Mainzer Landstraße, K 803“ Rd. 60 m (Luftlinie) nordöstlich von „S-Bahn-Gleisen“ Straßenlage „Birminghamstraße“
Lageklassifikation:	Einfache Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Einfache Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Sonderschule Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Kirche, Baumarkt, Sportstätte, Hotel, Saalbau



Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,1 km (Luftlinie) zum Westkreuz Frankfurt am Main A 5 (Kassel / Basel)
	ÖPNV: Rd. 672 m (10 Minuten) Fußweg zur S-Bahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Nied Hauptbahnhof“, von hier rd. 7 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Gesamtreisedauer beträgt: ca. 17 Minuten
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 4- bis 6- geschossige Bebauung, teilweise bis 9- geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: Nordseitig: 55-59 [dB(A)] Südseitig: 60-64 [dB(A)] Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : 55 / 40 [dB(A)] Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Unregelmäßig, annähernd trapezförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 32,5 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 107,5 m
Straßenfront:	„Birminghamstraße“: Laut Liegenschaftskarte ca. 34 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 3.506 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung über die „Birminghamstraße“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, Fahrbahnmarkierung als Fahrradweg, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze teilweise 2-seitig, teilweise 1-seitig

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

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

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„das von Ihnen angefragte Grundstück ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Liegenschaft Birminghamstraße 113-117 keine altlastenrelevanten Vornutzungen verzeichnet.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragung**.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück **nicht** im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.



Grundstückseigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften: Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung Maß der baulichen Nutzung: GRZ ² : 0,3 GFZ ³ : 1,1 Vorhandene Vollgeschosse hier: 4- geschossig (laut Bauakte) Vorhandene Bauweise hier: offene Bauweise
Stellplatzsatzung:	S002 Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
Freiraumsatzung:	FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen
Vorgartensatzung:	VG002 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	B-2017-493-6: „Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 33 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage mit 33 Stellplätzen sowie herstellen von 12 überirdischen Stellplätzen“
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte 45 KFZ-Stellplätze .
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation:	Die Wohnung ist laut Klingelschild und nach Angaben der Antragstellerseite von der Antragsgegnerseite eigengenutzt. Mögliche Vermietungen sind auf Anfrage nicht bekannt gegeben worden.
----------------------------------	--

² Grundflächenzahl I i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2

³ Geschossflächenzahl I i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden 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 so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

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

Es bestand Zutritt zu den gemeinschaftlichen Außenbereichen der Liegenschaft. Die Häuser Nr. 113, 115 und 117 und die gegenständliche Einheit konnten nur von außen von den allgemein zugänglichen Bereichen aus besichtigt werden.

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

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Grundrisse in der Bauakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.



Berechnung:

BIR113-117

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

Grundlage: Bauakte

Tiefgarage / Kellerräume Haus A bis C ; 113 bis 117	Geschoss bzw. Gebäudetell	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse + Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG 113-117	Bauakte / CAD			1.465,13	1,00	1.465,13	
Bruttogrundfläche							1.465,1	0,0

MFH Haus A / 113								
EG	Terrasse	Bauakte / CAD	2,00	4,00	237,40	1,00	237,40	8,00
					8,00	1,00		
1.OG	Balkon	Bauakte / CAD	2,00	4,00	237,40	1,00	237,40	8,00
	Balkon		1,50	5,00	7,50	1,00		7,50
2.OG	Balkon	Bauakte / CAD	2,00	4,00	237,40	1,00	237,40	8,00
	Balkon		1,50	5,00	7,50	1,00		7,50
3.OG	Balkon	Bauakte / CAD	1,50	5,00	237,40	1,00	237,40	7,50
					7,50	1,00		
Staffelgesch.	Terrasse	Bauakte / CAD	2,75	18,00	177,30	1,00	177,30	49,50
					49,50	1,00		
Bruttogrundfläche							1.126,9	96,0

MFH Haus B / 115								
EG	Terrassen	Bauakte / CAD	2,00	4,00	423,13	1,00	423,13	48,00
					8,00	6,00		
1.OG		Bauakte / CAD			423,13	1,00	423,13	
2.OG	Balkon	Bauakte / CAD	2,00	4,00	423,13	1,00	423,13	32,00
	Laubengang		1,60	4,31	6,90	2,00		13,79
3.OG	Balkon	Bauakte / CAD	2,00	4,00	423,13	1,00	423,13	16,00
	Laubengang		1,60	4,31	6,90	2,00		13,79
Staffelgesch.	Terrasse	Bauakte / CAD	2,35	33,00	316,63	1,00	316,63	77,55
					77,55	1,00		
Bruttogrundfläche							2.009,2	201,1

MFH Haus C / 117								
EG	Terrassen	Bauakte / CAD	2,00	4,01	308,14	1,00	308,14	40,10
					8,02	5,00		
1.OG		Bauakte / CAD			308,14	1,00	308,14	
2.OG	Balkon	Bauakte / CAD	2,00	4,00	308,14	1,00	308,14	16,00
					8,00	2,00		
3.OG inkl. Log		Bauakte / CAD			308,14	1,00	308,14	
Staffelgesch.	Terrasse	Bauakte / CAD	2,00	22,00	228,14	1,00	228,14	44,00
					44,00	1,00		
Bruttogrundfläche							1.460,7	100,1

Bruttogrundfläche (gesamt)							6.061,9	397,2
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------------	--------------

GRZ I-relevante BGF	Haus A; EG Terrasse und Balkon.; Haus B EG Terrassen und Laubeng.; Haus C Terrassen und Balkone	1.086,1
GFZ-relevante BGF	MFH 113-117: EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG ohne Staffelgeschoss	3.874,7
WGFZ-relevante BGF	MFH 113-117: EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG und Staffelgeschoss	4.596,8
Grundstücksfläche		3.506,0
GRZ I	BauNVO 2013	0,3
GFZ	BauNVO 2013	1,1
WGFZ	ImmoWertV 2021	1,3



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Drei freistehende, 4-geschossige Mehrfamiliengebäude mit ausgebauten Staffelgeschossen sowie eine gemeinsame Unterkellerung mit Tiefgarage und Abstellräumen
Baujahr:	2019 (Fertigstellung Haus C laut Bauakte)
Modernisierungen (soweit ersichtlich):	Nicht bekannt
Außenansicht:	Dach: Flach geneigtes Pultdach Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich mit Teilflächen in dunkelgrauem Anstrich, Fensterbänke in Metall, weiß Sockel: Glattputz, grauer Anstrich, teilweise hellgelber Anstrich im Bereich der Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt Balkone: massive Kragplatten Geländer Dachterrassen: teilweise Mauerwerksbrüstungen und teilweise Verbundsicherheitsglas mit Rahmen und Edelstahlhandlauf. Geländer Balkone: Stahl- Glaskonstruktion mit Verbundsicherheitsglas mit Rahmen und Edelstahlhandlauf Brüstungsgeländer vor bodentiefen Fenstern: Metall Fensterleibungen: Strukturputz, hellgrauer bzw. dunkelgrauer Anstrich Fenster: Kunststofffenster, Aufsatz- Kunststoffrollläden Vordächer über den Hauseingängen: keine Hauseingangstür: 1-flügelige, isolierverglaste Hauseingangstür in Metall Briefkasten: freistehend Klingelanlage und Beleuchtung: Aufputz-Montage

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Streifenfundamente in Stahlbeton,
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Stahlbeton, d = ca. 24 cm Innenwände tragend: Stahlbeton, d = ca. 24 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Stahlbeton, bzw. Mauerwerk, d = ca. 24 cm, 12- 14 cm Dämmung, überwiegend Holzrahmenwand d = ca. 36 cm in den Staffelgeschossen
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 24 cm



Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Trockenbauwände, d = ca. 12,5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 20,0 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 20,0 cm
Kellertreppen: (laut Bauakte)	1-läufige, ¼ gewendelte Treppen in Stahlbeton
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	1-läufige, ¼ gewendelte Treppen in Stahlbeton (Treppenhäuser) 1-läufige ½ gewendelte Treppen in Vollholz (Wohnungsintern)
Aufzug: (laut Bauakte)	Je Gebäude ein Personenaufzug vom KG bis Staffelgeschoss in den jeweiligen Treppenhäusern vorhanden
Dachkonstruktionen:	Holzkonstruktion
Dachformen: (laut Bauakte)	Pulldach, Neigung ca. 2°
Dacheindeckung:	Bitumenbahndeckung (laut Luftbild) Metallblechdeckung (laut Bauakte)
Kamine:	Nicht ersichtlich
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Je Gebäude ein Treppenhaus mit 2- bis 4-Spanner-Erschließungen
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Tiefgarage und Kellergeschoss: (laut Grundakte)	3 Treppenhäuser mit Kellerräumen, Kfz-Stellplätze, Fahrradräume, Hausanschlussraum
Erdgeschoss: (laut Grundakte)	Je Gebäude ein Treppenhaus und Wohnungen
1. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Je Gebäude ein Treppenhaus und Wohnungen
2. Obergeschoss: (laut Grundakte)	Je Gebäude ein Treppenhaus und Wohnungen



3. Obergeschoss: Je Gebäude ein Treppenhaus und Wohnungen
(laut Grundakte)

Staffelgeschoss: Je Gebäude ein Treppenhaus und Wohnungen
(laut Grundakte)

Anzahl der Wohnungen Haus A: 8 Wohnungen
gesamt: Haus B: 14 Wohnungen
(laut Grundakte) Haus C: 11 Wohnungen

Gesamt: 33 Wohnungen

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Tiefgarage / Keller:

Bodenbeläge: Estrich mit Anstrich
(Teilw. Annahme) Fahrrampe: Beton mit Pflasterbelag

Wandbekleidungen: Beton- bzw. Mauerwerkswände ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich
(Teilw. Annahme)

Deckenbekleidung: Beton ohne Bekleidung bzw. mit Anstrich
(Teilw. Annahme)

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Natursteinbelag
(laut Bauakte)

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen
(laut Bauakte)

Deckenbekleidung: Putz gestrichen
(laut Bauakte)

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster: **Treppenhäuser:**
Einfügelige Fenster aus Kunststoff, weiß
3-fach-Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Hauseingangstüren: 1-flügelige Metalltüren mit 3-teiliger Isolierverglasung

Kellertüren: Stahlblechtüren bzw. Brandschutztüren, Stahlgittertüren
(laut Bauakte bzw. Annahme)

Wohnungseingangstüren: 1-flügelige Fertigelementtüren
(laut Bauakte)



3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (laut Bauakte)	Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Bewegungsmelder in Treppenhäusern und der Tiefgarage Video-Gegensprechanlagen
Heizung und Warmwasser- versorgung: (laut Bauakte)	Zentralheizungsanlage und Luftwärmepumpen, überwiegender Anteil an regenerativen Energien
Sanitäre Installation: (laut Teilungserklärung)	Wohnungsweise je ein Bad, eine Küche, ein WC

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (laut Bauakte)	Zwischensparren- Mineralwolldämmung, Aufbau nicht bekannt
Leitungs­dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände: (laut Bauakte)	Wärmedämmverbundsystem, Dämmdicke ca. 12 bzw. ca. 14 cm
Baujahr der Fenster: (Annahme)	2018
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s: (Annahme)	2018
Endenergieverbrauchs- Kennwert: (laut Bauakte)	Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a), nicht bekannt Energieeffizienzklasse: Niedrigenergiehaus-Standard

3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ⁴ (soweit ersichtlich) / Zustand:	Tiefgarage: nicht besichtigt, soweit von der Einfahrt ersichtlich: Estrich mit Rissen und Farbabplatzungen Keller: nicht besichtigt Fassade: Leichte Verschmutzungen Balkone: Nicht ersichtlich Dach: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt
--	--

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Beurteilung des Gesamtzustands: Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.4 Außenanlagen

Ostseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Metallstabgitterzaun auf Betonsockel
Befestigte Grundstücksbereiche: Rasengittersteine, Kiesfläche, Feuerwehrrabstellfläche mit Kunststoffgitterplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht vorhanden
Sonstiges: Trafoanlage

Nord- und westseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: nicht vorhanden
Befestigte Grundstücksbereiche: Rasengittersteine, Feuerwehrrabstellfläche mit Kunststoffgitterplatten, Betonpflaster, Betonplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Bodenbedeckende Pflanzen, eingefasste Pflanzbeete, Rasenflächen, Bäume
Sonstiges: Kiesstreifen und Lichtschächte, Luftwärmepumpengeräte, Fahrradständer, Kfz-Stellplätze

Südseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen der Sondernutzungsrechte: Metallgitterstabzaun
Befestigte Betonplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasenflächen, Büsche und hecken
Sonstiges: ---

Baumängel und Bauschäden: Nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt.

Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Laut Teilungserklärung besteht eine Sondernutzungsregelung.
Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum sind zur ausschließlichen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer **Sondernutzungsrechte zugeordnet** (siehe Ziff. 0, 3.5.2).

Hausgeld: Die Höhe des aktuellen Hausgelds ist nicht bekannt.
Die monatliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage der Einheit ist nicht bekannt

Instandhaltungsrücklage: Die Höhe des aktuellen Instandhaltungsrücklage ist nicht bekannt.
Die Instandhaltungsrücklage (Gesamtbetrag) ist nicht bekannt.
Die Instandhaltungsrücklage, entfallend auf den gegenständlichen Miteigentumsanteil, ist nicht bekannt.



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. C2

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

- Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im Haus **Birminghamstraße 117, Haus C im Erd- und 1. Obergeschoss** gelegen. Sie wird über das 2-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 2-seitig orientiert.
- Grundrissgestaltung: **4-Zimmer-Wohnung (Maisonette) laut Aufteilungsplan**
Die Wohnung besteht aus einem Flur, einer Küche, einem Badezimmer, einem Gäste-WC, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, zwei Kinderzimmern und einer Terrasse. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Die Terrasse schießt sich an das Wohnzimmer an.
Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.
- Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie mittlere natürliche Belüftung und Entlüftung (2-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohnfläche

- Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der Bau-/Grundakte für die Bewertung i. S. d. Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet (siehe folgende Tabelle). Hiernach beträgt die Wohnfläche **92,55 m²**. Die Wohnfläche konnte nicht vor Ort auf Plausibilität geprüft werden und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohn-/Nutzfläche:
(laut Bau-/Grundakte)

BIR113
Wohnflächenberechnung
Grundlage: Bau-/ Grundakte

Mehrfamilienhaus

EG/ Whg.C2	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohn-fläche [m ²]
	Flur 1	3,82	1,00	3,82
	Küche (Essen)	8,94	1,00	8,94
	Wohnen / Essen	31,79	1,00	31,79
	WC	2,72	1,00	2,72
	Terrasse	8,00	0,25	2,00
Wohn-/Nutzfläche		55,27		49,27

1. OG / Whg.C2	Raumbezeichnung	Nettogrundfläche [m ²]	Flächenfaktor	Wohn-fläche [m ²]
	Flur 2	3,94	1,00	3,94
	Schlafen (Ankleide)	14,87	1,00	14,87
	Kind 1	9,74	1,00	9,74
	Kind 2	8,95	1,00	8,95
	Bad	5,78	1,00	5,78
Wohn-/Nutzfläche		43,3		43,28

Whg.C2 Gesamt				92,55
----------------------	--	--	--	--------------

Lichte Raumhöhe:
(gem. Bauakte) Ca. 2,50 m



3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Fliesen, Vinyl
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Flur:

Bodenbelag: Fliesen, Vinyl
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Küche:

Bodenbelag: Fliesen
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Bad / WC:

Bodenbelag: In Teilbereichen wasserabweisende Wandbekleidung
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen mehrseitig bis ca. 2,00 m
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)
Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(gem. Innenraumfoto bzw. Annahme)

Treppe (intern):

Konstruktion: Holz
(Annahme)



Stufen:
(Annahme) Massivholz

Umwehrung:
(Annahme) Holzgeländer

Terrasse

Bodenbelag:
(gem. Innenraumfoto) Betonsteinplatten

Umwehrung:
(gem. Innenraumfoto) Keine

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster:
(lt. Bauakte) 1- bis 2-flügelige Kunststofffenster, 3-fach-Isolierverglasung, U- Wert Glas 1,0
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Wohnungs-Eingangstür: Fertigelement Klimaklasse 3, Oberflächenbeschichtung, weiß
(lt. Bauakte)

Zimmertüren /
Innentüren:
(lt. Bauakte) Fertigtürelemente mit Umfassungszargen in Weißlack-Oberfläche

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftung

Elektroinstallation:
(lt. Bauakte bzw. Annahme) Klingel mit Sprech-/Gegensprechanlage und Türöffner
Separat abgesicherte Unterverteilung
Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter
Putz
Rauchwarnmelder

Heizung:
(lt. Bauakte bzw. Annahme) Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7)
Fußbodenheizung

Warmwasser-
Versorgung:
(Annahme) Zentral

Sanitäre Installation:
(lt. Bauakte sowie Annahme) Bad: Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
WC: Waschbecken, WC
Küche: Spülen-Anschluss
Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz

Klimatechnik/ Lüftung:
(lt. Bauakte) Dezentrale, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht bekannt



Einbaumöbel: Nicht bekannt

Küchenausstattung: Nicht bekannt

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

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden⁵ / Zustand des Sondereigentums: Bad / WC: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt
Zimmer: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt
Haustechnik: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt
Fenster: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt
Terrasse: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt
Kellerraum: nicht besichtigt bzw. nicht bekannt
Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden am Sondereigentum nicht ersichtlich.

Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit: Ohne Innenbesichtigung ist eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums nicht möglich. Nach den von der Antragstellerin übersandten Fotos wird angenommen, dass sich die Wohnung in baujahresadäquatem, gepflegtem Zustand befindet.
(lt. Fotos vom 11.07.2024 der Antragstellerin)

3.8 Beschreibung des Sondereigentums Tiefgaragenstellplatz Nr. P3

3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage des Stellplatzes im Gebäude: (lt. Bauakte) Der bewertungsgegenständliche Tiefgaragenstellplatz ist laut Aufteilungsplan im **Kellergeschoss** gelegen. Er ist im westlichen Bereich der Tiefgarage der dritte Stellplatz neben einem Treppenhaus zu den Obergeschossen (Bereich Haus C, Birminghamstraße 117) an der nördlichen Tiefgaragenwand.

Vom Wohnhaus Haus C aus wird er über das 2-Spänner-Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Von der Birminghamstraße 113 ist er mit einer Fahrrampe über die Einfahrt anfahrbar.

Grundrissgestaltung: **Tiefgaragenstellplatz**
Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus einem Tiefgaragenstellplatz (**Einfachparker**).
Die Fahrspurbreite zur Anfahrt des Stellplatzes beträgt laut Bauakte ca. 6,24 m.

Belichtung / Belüftung: (lt. Bauakte) Es besteht natürliche Belichtung, Belüftung und Entlüftung der Tiefgarage im Erdgeschoss mittels Lichtschächte.

3.8.2 Nutzfläche

Abmessungen: Breite: ca. 2,58 m
(lt. Bauakte) Tiefe: ca. 5,00 m

⁵ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



Nutzfläche: ca. 12,90 m²
(lt. Bauakte)

Lichte Raumhöhe: Unterkante Unterzug: nicht bekannt
(lt. Bauakte) Übriger Bereich: ca. 2,50 m

3.8.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Tiefgaragen-Stellplatz:

Bodenbelag: Estrich mit Beschichtung
(Annahme) Bodenmarkierung (farblich) des Stellplatzes und der Nummerierung

Wandbekleidung: Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Anstrich
(Annahme)

3.8.4 Sonstiges

Elektro-Ladestation: Nicht ersichtlich

3.8.5 Zubehör

Zubehör: Nicht ersichtlich

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

3.8.6 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden⁶ / Zustand des Sondereigentums: Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden am Sondereigentum nicht ersichtlich.

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

⁶ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Wohnungseigentums können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)
 Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)
 Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in einem Radius von 1 km (Ø +)
 Anbindung an den ÖPNV (Ø)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
 Mittelgroße Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
 Baujahr und baulicher Zustand des Mehrfamilienhauses (Ø +)
 Heizungsanlage aus überwiegend erneuerbaren Energien (laut Baubeschreibung) (Ø +)
 Energieeffizienzklasse: Niedrigenergiehaus-Standard (laut Baubeschreibung) (Ø +)
 Erschließung der Wohnung über ein 2-Spänner-Treppenhaus (Ø)
 Erschließung der Wohnung ohne Überwindung von Stufen (Ø +)
 2-seitige Orientierung der Wohnung Ø)
 Grundrissgestaltung der Wohnung als Maisonette-Wohnung (Ø)
 Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum zugeordnet (Ø)
 Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche zugeordnet (+)
 Tiefgaragenstellplatz in Zusammenhang mit Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
 Erschließung des Stellplatzes über ein Treppenhaus mit Aufzug (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Breiteres Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Radius von 1 km (Ø -)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungs- und Teileigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø -)
 Einfache Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (Ø -)
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
 Innenliegendes Bad und Gäste-WC (Ø)
 Etwas überdurchschnittlicher Straßenlärm (Ø)
 Hausgeldvorauszahlung nicht bekannt (-)
 Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (-)
 Keine Innenbesichtigung der Wohnung und der Tiefgarage möglich (-)
 Ausstattung und Zustand der Wohnung nicht abschließend bekannt (-)
 Nutzungs- und Vermietungssituation nicht abschließend bekannt (-)
 Durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)



Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Wertermittlung für das Wohnungseigentum Blatt 7944 (Nr. C2)

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 267/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65934 Frankfurt, Birminghamstraße 113, 115, 117, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen zu Wohnzwecken dienenden Räumen im EG, Haus Nr. 117 rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. C2 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche, im Aufteilungsplan mit C2 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit K2 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nied	7944	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Nied	28	2072/1	1.400 m ²
Nied	28	2072/4	1.156 m ²
Nied	28	2073/1	950 m ²
Fläche insgesamt:			3.506 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise 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 Vergleichspreise, 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 nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise 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 Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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

5.3.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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



- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 17.07.2024.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2023 bis 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf, Erstverkauf aus Neubau
- in Frankfurt am Main, Stadtteile Nied, Griesheim
- in vergleichbarer, einfacher Lage
- in der näheren und mittleren Umgebung (200 m bis 2,0 km Luftlinie) der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern des Baujahrs 2010 – 2022
- für Wohnungen der Größe 33 - 94 m²

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da der Stichtag des letzten Halbjahres der 01.10.2023 ist, welcher nicht aktuell genug ist.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)
- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2022 bis II. Quartal 2024).



Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	92,55	56,00	33,00	94,00	36,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 12.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	12.07.2024	03.2023	03.2023	06.2023	08.2023
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,03	× 1,04
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	92,55	56,00	33,00	94,00	36,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 1,00	× 0,98
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	4. OG (SG)	2. OG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 0,96	× 1,00	× 0,98
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	2019	2018	2022	2010	2016
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	11	10	7	8	15
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

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

E159 Lage: Frankfurt / Nied

E259 Lage: Frankfurt / Griesheim

E359 Lage: Frankfurt / Nied

E459 Lage: Frankfurt / Griesheim



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	92,55	35,00	33,00	69,00	67,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	12.07.2024	09.2023	11.2023	12.2023	02.2024
zeitliche Anpassung		× 1,04	× 1,06	× 1,06	× 1,06
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	92,55	35,00	33,00	69,00	67,00
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 0,98	× 0,98
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	1. OG	1. OG	EG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 0,98	× 1,00	× 0,96
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf (N)	Erstverkauf (N)	Erstverkauf (N)
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	2019	2016	2022	2021	2021
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	11	15	7	8	8
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

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

E159 Lage: Frankfurt / Griesheim

E259 Lage: Frankfurt / Griesheim

E359 Lage: Frankfurt / Nied

E459 Lage: Frankfurt / Nied



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m ²]	92,55	53,00			
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	12.07.2024	06.2024			
zeitliche Anpassung		× 1,04	×	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	92,55	53,00			
Anpassungsfaktor		× 0,98	×	×	×
Lage	einfache Lage	einfache Lage			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Geschosslage	EG	2. OG (SG)			
Anpassungsfaktor		× 0,96	×	×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Baujahr	2019	2016			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Wohneinheiten	11	15			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]					
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]					

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

E159 Lage: Frankfurt / Griesheim



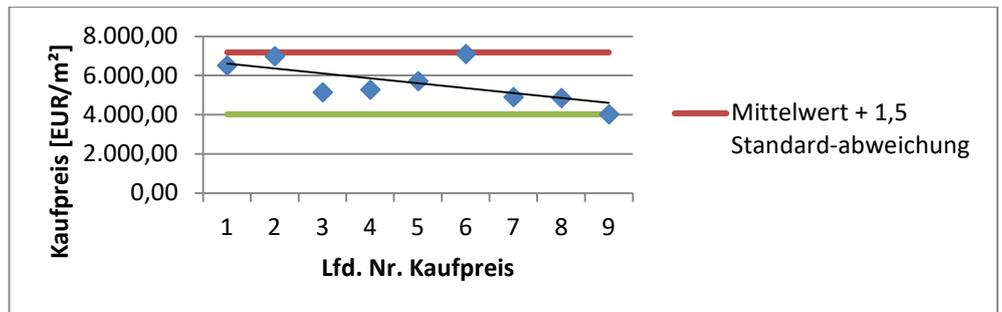
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **5.605,17 €/m²** (Standardabweichung +/- 1.053,43 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: 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 4.025,03 €/m² bis 7.185,30 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Beurteilung der Datenqualität: Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,19 lässt auf eine mittlere bis höhere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Fünf der neun Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 5.000 bis 7.000 €/m² gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	50.446,51 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 9,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	5.605,00 €/m²



5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	= 5.605,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	= 0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 5.605,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 92,55 m ²	
Zwischenwert	= 518.742,75 €	
Zu-/Abschläge absolut	= 0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 518.742,75 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	= 0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 518.742,75 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 18.000,00 €	
Vergleichswert	= 536.742,75 € rd. 537.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 mit rd. **537.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens nicht enthalten sind.

5.3.5.2 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, 3.7.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen.

Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.

Hier: Ein Wertabschlag für eventuell vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden wird nicht vorgenommen.

5.3.5.2.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Eine möglicherweise bestehende Mietabweichung wird nicht berücksichtigt.

5.3.5.2.2 Sondernutzungsrecht

Gartenfläche: Der Wertansatz für die Terrassenfläche ist im Ansatz der Wohnfläche und somit im Wert des Sondereigentums bereits enthalten. Zusätzlich zu berücksichtigen ist der Wert für die Gartenfläche, welcher aufgrund des Vergleichswerts des Wohnungseigentums als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Höhe von **18.000 €** im Vergleichswertverfahren angesetzt wird.

Wertermittlung Sondernutzungsrecht Gartenfläche

Vergleichswertermittlung	Fläche i. A. an Wohnfläche [m ²]	Vergleichswert [EUR/m ²]	Wohnwertfaktor	Betrag (EUR)	
Zuschlag Garten	Wohnflächenansatz (wie Terrasse) 32,00 m ² x 0,25	8,00	5.605,00	0,40	17.936,00
Vergleichswert					17.936,00
Sondernutzungsrecht Gartenfläche					18.000,00



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

BIR113

Nettoanfangsrendite (NAR)				
NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktüb. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]				10.279
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]				518.743
Erwerbsnebenkosten				11,00%
NAR	=	100	x	$\frac{10.279}{575.804} = 1,8 \%$
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau 1,6 %				
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 26.09.2023)				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) (1,0 - 2,5 %)				

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				
Jahresrohertrag (modellkonform: Mietspiegel 2022) [EUR]				12.283
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=			$\frac{518.743}{12.283} = 42,2$
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau 45,9				
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 24.09.2023) (29,7 - 61,1)				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)				

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)				
Gebäudefaktor	=			$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]				92,55
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=			$\frac{518.743}{92,55} = 5.605$
Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche, Baujahr ab 1991 ohne Neubau, andere Stadtlagen, mittlere, einfache sehr einfache Lagen (mittleres Vertragsdatum: 26.06.2023, 128 Fälle) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) 6.112				
Vergleichsfaktor Wohnung 75 - 99 m ² , einfache / sehr einfache Lage sonstiges Stadtgebiet (außer Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr 1991-2020 [EUR/m ²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2024) 4.930				



6 Wertermittlung für das Teileigentum Blatt 7956 (Nr. P3)

6.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65934 Frankfurt, Birminghamstraße 13, 15, 17, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. P3 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nied	7956	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Nied	28	2072/1	1.400 m ²
Nied	28	2072/4	1.156 m ²
Nied	28	2073/1	950 m ²
Fläche insgesamt:			3.506 m²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, welche auf direkten Vergleichskaufpreisen basieren, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Sind die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und wird die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist hier auf Grund der Datensituation das **Vergleichswertverfahren**.

Zusätzlich und rein nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Siehe Ziff. 5.3.1

6.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Erläuterungen: Siehe Ziff. 5.3.2.1 bis 5.3.2.5

6.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Teileigentum ermittelt. Die Vergleichskaufpreise wurden am 17.07.2024 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main selektiert.

Die Kaufpreise für Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze) wurden

- im Kaufzeitraum 2023 bis 2024
- im Teilmarkt Weiterverkauf, Erstverkauf aus Neubau
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst
- in einfacher Lage
- aus vergleichbaren Lagen des bewertungsgegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes sowie
- in Mehrfamilienhausanlagen des Baujahrs 2001 – 2021

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar.

Weiterhin wurde ein Vergleichswert für Teileigentum (Tiefgaragenstellplätze)

- aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024
- für die Lage des „Sonstigen Stadtgebiets“ (Bezirke außerhalb der Innenstadtbezirke 1 – 33)

zu Grunde gelegt.

Eine zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag erfolgte nicht, da keine Daten für Teileigentum verfügbar sind. Die Daten sind jedoch hinreichend aktuell.



6.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Anzahl [STP]	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/STP]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 12.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	12.07.2024	04.2023	03.2024	01.2024	01.2024
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/STP]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Anzahl [STP]	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	KG	1. UG	KG	UG	UG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf (N)	Erstverkauf (N)
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	2019	2001	2018	2021	2021
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/STP]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/STP]					

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

E159 Lage: Frankfurt / Höchst

E259 Lage: Frankfurt / Höchst

E359 Lage: Frankfurt / Höchst

E459 Lage: Frankfurt / Höchst



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Anzahl [STP]	1,00	1,00	1,00		
rel. Vergleichswert [€/STP]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/STP]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 12.07.2024					
Kaufdatum/Stichtag	12.07.2024	06.2024	01.2024		
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/STP]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Anzahl [STP]	1,00	1,00	1,00		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Lage	einfache Lage	einfache Lage	dezentrale Lagen		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	KG	UG	UG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet / unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	alle Teilmärkte		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	2019	2021	alle Baujahre		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/STP]					
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/STP]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 6)

E159 Lage: Frankfurt / Höchst

E259 Lage: Frankfurt / restliches Stadtgebiet, Alle Bezirke außer 1-33



Vergleichswert: Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	120.200,00 €/STP
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 6,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	20.033,00 €/STP

6.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	20.033,00 €/STP	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/ STP	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 20.033,00 €/ STP	
Anzahl	× 1,00 STP	
Zwischenwert	= 20.033,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 20.033,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 20.033,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 20.033,00 € rd. 20.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 mit rd. **20.000,00 €** ermittelt.



6.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.3.5.1 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und Bauschäden: Siehe Ziff. 5.3.5.2

6.3.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Ausgehend von einer Eigennutzung des Stellplatzes bestehen keine Einflüsse wegen der Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag.



6.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

BIR113 - STP P3

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			728
Vergleichswert [EUR]			20.000
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{727,50}{22.200} = 3,3 \%$

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag (Mietspiegel 2022) [EUR]			900
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{20.000}{900} = 22,2$

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Nutzfläche [m}^2\text{]}}$
Nutzfläche [m ²]			13,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² NF]	=		$\frac{20.000}{13,00} = 1.538$



7 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in dezentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Nied, wird von einer vorwiegend zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem vorhandenen, breiteren Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Sondereigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Nied, Blatt	Lfd. Nr.	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs-wert	Besondere objekt- spezifische Grund-stücks- merkmale	Vergleichs-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnungseigentum	7944	1	518.743 €	18.000 €	537.000,00	3.000 €	540.000 €
Teileigentum	7956	1	20.033 €	0 €	20.000 €	0 €	20.000 €
Summe			538.776 €	18.000 €	557.000 €	3.000 €	560.000 €

Der **Vergleichswert für das Wohnungseigentum** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **537.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **5.800 €/m²** (bei 92,55 m² Wohnfläche laut Bau-/Grundakte) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

Der **Vergleichswert für das Teileigentum** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **20.000,00 €** ermittelt.

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 aufgrund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und der Offenlegung möglicher Mietverhältnisse, ggf. nach einem Zu- / Abschlag zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 12.07.2024 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 267/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65934 Frankfurt, Birminghamstraße 113, 115, 117 verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen zu Wohnzwecken dienenden Räumen im EG, Haus Nr. 117 rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. C2 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche, im Aufteilungsplan mit C2 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit K2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nied	7944	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Nied	28	2072/1, 2072/4, 2073/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 mit rd.

540.000 €

in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro geschätzt.

- Fortsetzung auf der folgenden Seite -

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



Der Verkehrswert für den 1/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 65934 Frankfurt, Birminghamstraße 13, 15, 17 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. P3 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nied	7956	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Nied	28	2072/1, 2072/4, 2073/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.07.2024 mit rd.

20.000 €

in Worten: zwanzigtausend Euro
geschätzt.

Verkehrswerte gesamt

560.000 €

in Worten: fünfhundertsechzigtausend Euro

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 17.09.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



7.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

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

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



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HBO:

Hessische Bauordnung



8.2 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, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, 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 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



9 Anlagen

9.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

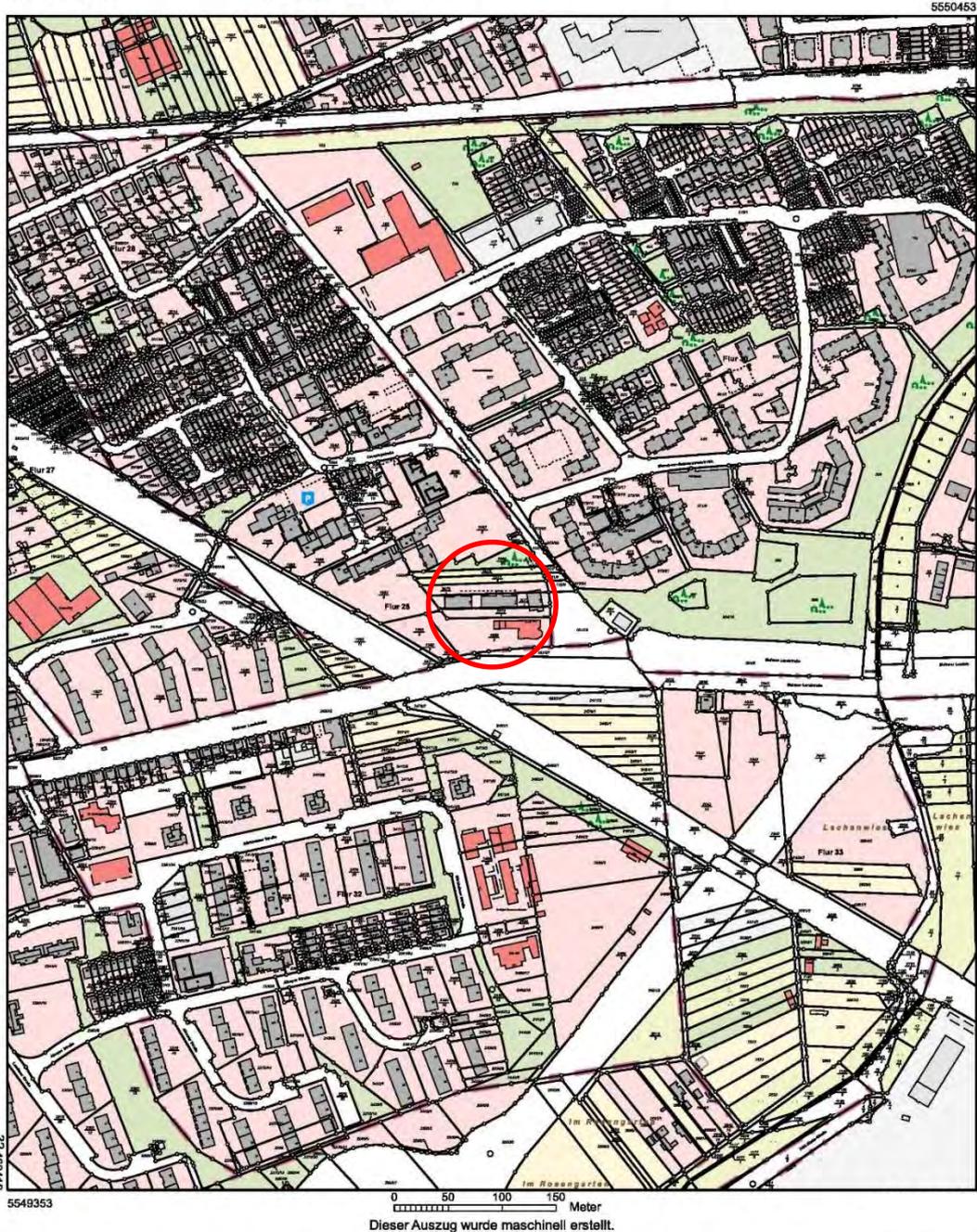
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 04.07.2024
Antrag: 202600927-2
AZ: 24027_BIR113

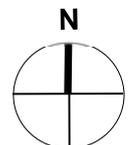
Flurstück: 2072/1
Flur: 28
Gemarkung: Nied

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



9.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

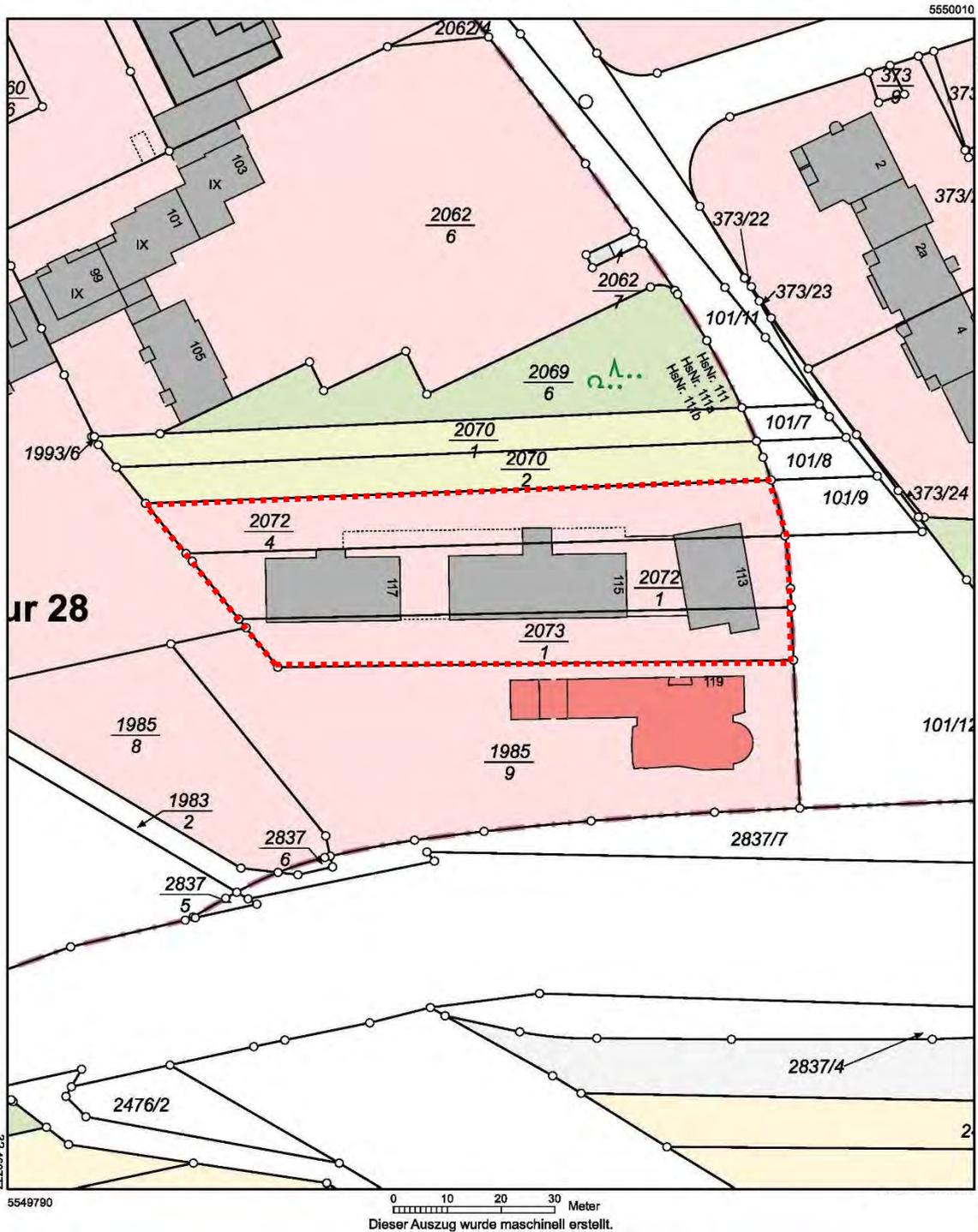
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 04.07.2024
Antrag: 202600927-1
AZ: 24027_BIR113

Flurstück: 2072/1
Flur: 28
Gemarkung: Nied

Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



9.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)

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



9.1.3 Birminghamstraße 113, 115 und 117, Lageplan, Sondernutzungsrecht Gartenfläche

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung 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



9.1.4 Birminghamstraße 113, 115 und 117; Grundriss Kellergeschoss bzw. Tiefgarage

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung 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



9.1.5 Birminghamstraße 117; Teilgrundriss Kellergeschoss bzw. Tiefgarage

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung 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



9.1.6 Birminghamstraße 117; Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

9.1.7 Birminghamstraße 117; Grundriss 1.Obergeschoss

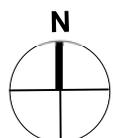
(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



./.

9.1.8 >Gegenständlichen Einheit; Grundriss Erdgeschoss / Grundriss 1. Obergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





9.1.9 Birminghamstraße 117; Ansicht von Norden / Ansicht von Süden

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

9.1.10 Birminghamstraße 117; Ansicht von Westen / Schnitt

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.2 Fotos



9.2.1 Ost- und Nordfassaden, Blick von der Birminghamstraße Richtung Westen

9.2.2 Süd- und Ostfassade, Blick von der Birminghamstraße Richtung Nordwesten



9.2.3 Ost- und Nordfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten

9.2.4 Süd- und Ostfassaden, Blick vom Flurstück 1985/9 Richtung Nordwesten



9.2.5 Nord- und Westfassaden, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südosten

9.2.6 Süd- und Ostfassaden, Blick vom Flurstück 1985/9 Richtung Nordwesten



9.2.7 Ost- und Nordfassaden, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten



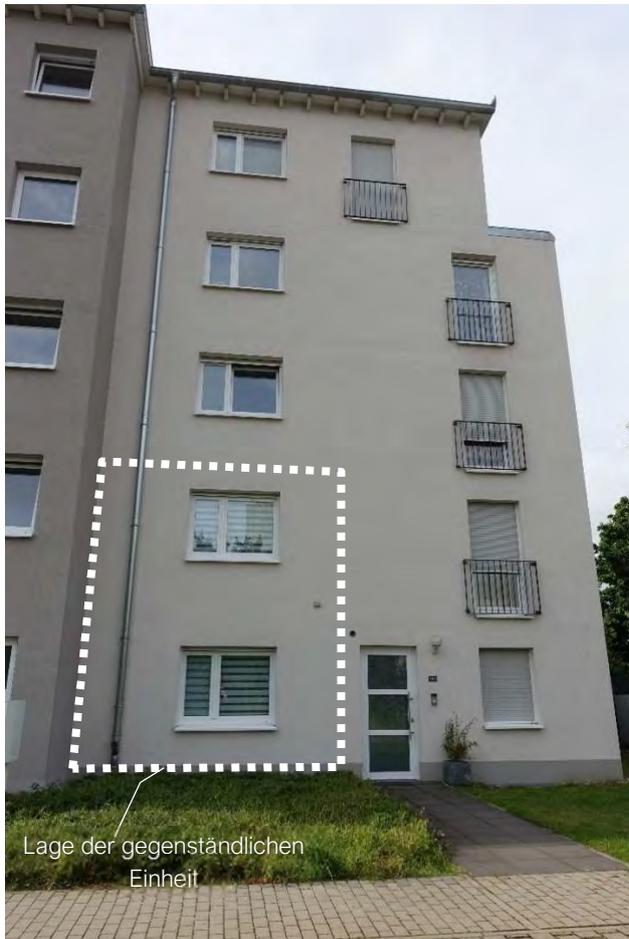
9.2.8 Ost- und Nordfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten



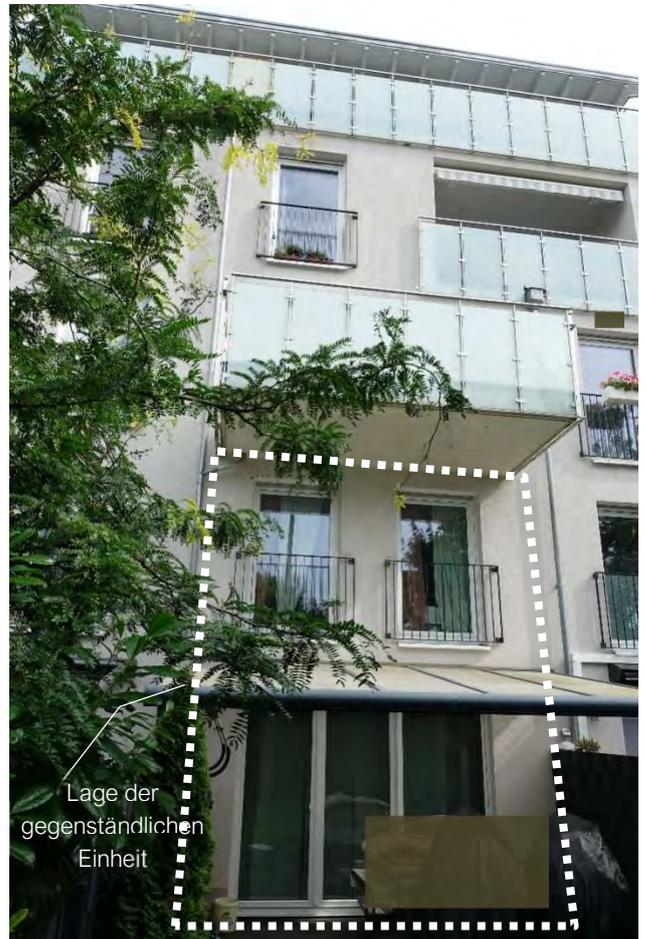
9.2.9 Ost- und Nordfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südwesten



9.2.10 Nord- und Westfassade, Blick vom Erschließungs- und Fahrweg Richtung Südosten



9.2.11 Birminghamstraße 117, Nordfassade



9.2.12 Birminghamstraße 117, Südfassade



9.2.13 Birminghamstraße 117, Hauseingang zur gegenständlichen Einheit



9.2.14 Gartenfläche der gegenständlichen Einheit, Blick vom Flurstück 1985/9 Richtung Norden



9.2.15 Östliche Grundstücksgrenze Ostfassade, Blick von der Einfahrt zur Tiefgarage Richtung Süden



9.2.16 Birminghamstraße 113, Hauseingang und Tiefgaragenein- bzw. ausfahrt



9.2.17 Tiefgaragenrampe, Blick zur Tiefgarage Richtung Westen



9.2.18 Fahrweg der Tiefgarage, Blick vom Rolltor Richtung Westen