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

G U T A C H T E N

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

Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)	
Adresse	Letzter Hasenpfad 113, 60598 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 13/22	
Projektnummer / Stichtag	23006_LET113_01	28.02.2023
Verkehrswert		580.000,-- EUR

Ausfertigung Nr.: Onlineversion
Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 26 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfe
meine Unterlagen.

Dokument unterschrieben
von: Franziska Rost-Wolf
am: 16.03.2023 16:18

Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	28.02.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt zur Wohnung)
Liegenschaft	**Letzter Hasenpfad 113, 60598 Frankfurt am Main**
Bewertungsgegenstand	117/365 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. W2 nebst Kellerraum
Objektart	**Eigentumswohnung** **(3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)**
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 557, Flurstück 171/2; 471 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ursprung ca. 1958 Umbau und Aufstockung, Baugenehmigung aus 2018
Modernisierungs-zustand des Sondereigentums	Teilweise modernisiert
Endenergiebedarfs-kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche	Ca. 117,03 m² laut Teilungserklärung
Hausgeld	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums	Vermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Maßgeblicher Verfahrens-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum Wohnung Nr. W2	17997	2,2	36,5	-20%	580.000,00 €	0,00 €	**580.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 6
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 6
1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 6
1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren 8
1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers 8

2 Grund- und Bodenbeschreibung 9
2.1 Lage 9
2.1.1 Großräumige Lage 9
2.1.2 Kleinräumige Lage 9
2.2 Gestalt und Form 10
2.3 Erschließung 10
2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten 10
2.5 Zivilrechtliche Situation 11
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen 11
2.5.2 Lärmschutz 11
2.6 Öffentlich-rechtliche Situation 11
2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz 11
2.6.2 Bauplanungsrecht 11
2.6.3 Bauordnungsrecht 12
2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation 12
2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen 12

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 13
3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen 13
3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung 14
3.3 Gebäude 15
3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht 15
3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) 15
3.3.3 Grundrissgestaltung 17
3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung 17
3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen 18
3.3.6 Fenster und Türen 18
3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung 18
3.3.8 Energetische Eigenschaften 19
3.3.9 Zubehör 19
3.3.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum) 19
3.4 Außenanlagen 21
3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen 21
3.6 Beurteilung der Gesamtanlage 21
3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. W2 22
3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung 22
3.7.2 Wohn-/Nutzfläche 22
3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen 23
3.7.4 Fenster und Türen 23
3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung 24
3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung 24
3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums 24

4 Marktsituation 25

5 Ermittlung des Verkehrswerts 27
5.1 Grundstücksdaten 27
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung 27

5.3 Vergleichswertermittlung 28
5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 28
5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe 28
5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche 30
5.3.4 Vergleichswert 35
5.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 36
5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor 38
5.4 Verkehrswert 39
5.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck 40

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur 41
6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 41
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 42

7 Anlagen 43
7.1 Bauzeichnungen 43
7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster 43
7.1.2 Grundriss Kellergeschoss / Hier: gegenständlicher Kellerraum Nr. W2 44
7.1.3 Grundriss Erdgeschoss 44
7.1.4 Grundriss 1.Obergeschoss / Hier: gegenständliche Wohnung Nr. W2 45
7.1.5 Grundriss Staffelgeschoss (2.Obergeschoss) 45
7.1.6 Ansicht Nord und Ansicht West 46
7.1.7 Ansicht Süd und Ansicht Ost 46
7.1.8 Gebäudeschnitt 46
7.2 Fotos 47
7.2.1 West- und Südfassade, Blick von der Kreuzung „Schützenhüttenweg“ Richtung Norden 47
7.2.2 West- und Südfassade, Blick von der Kreuzung „Schützenhüttenweg“ Richtung Nordosten 47
7.2.3 Nord- und Westfassade, Blick von der Kreuzung „Oberer Schafhofweg“ Richtung Südosten 47
7.2.4 Süd- und Ostfassaden, Ober- und Staffelgeschoss, Blick vom „Schützenhüttenweg“, Flurstück165/2, Richtung Nordwesten 47
7.2.5 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten 47
7.2.6 Westfassade, Grundstücksgrenze, Blick von der Straße Richtung Osten 47
7.2.7 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten 48
7.2.8 Nord- und Westfassade, Blick vom Flurstück 171/4 Richtung Süden 48
7.2.9 Nordfassade, Garage, Zufahrt, Blick vom Gehweg Richtung Osten 48
7.2.10 Erdgeschossfassade zur Straße, Zufahrt, Blick vom Gehweg Richtung Süden 48
7.2.11 Zufahrt, Hauseingang Blick vom Garagentor Richtung Westen 48
7.2.12 Letzter Hasenpfad, von der Südterrasse im Staffelgeschoss Richtung Südwesten 48
7.2.13 Westfassade, Teilausschnitt, Blick vom Vorgarten 49
7.2.14 Nordfassade, Teilausschnitt, Blick von der Zufahrt 49
7.2.15 Südfassade und Terrasse im Staffelgeschoss, Teilausschnitt, Blick Richtung Osten 49
7.2.16 Vorgarten, Zufahrt und Balkon im Obergeschoss, Blick von der südlichen Terrasse im Staffelgeschoss 49
7.2.17 Treppe zum Staffelgeschoss, Blick vom Podest im Obergeschoss 49
7.2.18 Treppe mit Geländer (exemplarisch) 49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	**Eigentumswohnung** **(3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan)**
Objektadresse:	**Letzter Hasenpfad 113, 60598 Frankfurt am Main**
Grundbuchangaben:	**Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 17997, Wohnungsgrundbuch** **Bestandsverzeichnis** **Lfd. Nr. 1:** 117/365 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Frankfurt Bezirk 32, Flur 557, Flurstück 171/2, Gebäude- und Freifläche, Letzter Hasenpfad 113, 471 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. W2 gekennzeichneten Wohnung nebst Kellerraum. Sondernutzungsrechte sind vereinbart an einer Gartenfläche, bezeichnet mit W1 und einer Terrasse, bezeichnet mit SNR W1, beide zugeordnet der Wohnung Nr.1. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 17996-17998). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 31.10.2018 (…) Bezug genommen. Übertragen aus Blatt 9572; eingetragen am 12.11.2018. **Abteilung I:** **Eigentümer:** - *Hier anonymisiert -* **Abteilung II:** **Lasten und Beschränkungen:** **Lfd. Nr. 1 zu 1:** **Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (…); eingetragen am 25.07.2022.** **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
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	**845 K 13/22**

Grundlage:	Auftrag vom 01.02.2023, Beschluss vom 18.07.2022
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	28.02.2023
Ortsbesichtigung:	28.02.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt 17997 vom 25.07.2022 Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.02.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 07.02.2023 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 09.02.2023 Telefonat mit der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 15.03.2023 bezüglich Genehmigungssituation, Bauzeitunterbrechung und Notsicherungsmaßnahmen im Rahmen der Gefahrenabwehr Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 15.02.2023 in die Teilungserklärung vom 31.10.2018 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 07.02.2022 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 08.02.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 13.02.2023 Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2021/22 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de) Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht 2022 IHK Frankfurt am Main HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) FRA Map Fraport Infoservice Fluglärme V 2.0 Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2022 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.

	Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 12.10.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main) Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2022 Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main Eigene Erhebungen
Von der Gläubigerseite übergebene Unterlagen:	---
Von der Schuldnerseite 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:	Der Zutritt zum Sondereigentum und zu den gemeinschaftlichen Bereichen des Gebäudes (bis auf das Treppenhaus, das Staffelgeschoss und den Keller) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die angefragten Unterlagen (Mietverträge etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden. Die Wertermittlung erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.
Zubehör:	Zubehör ist nicht bekannt.
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:	Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 764.400 (Stand: 2022, www.frankfurt.de) Stadtteil Sachsenhausen Süd: ca. 29.595 (Stand: 30.06.2022)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Laut Demografiebericht „Demografietyp 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,9 % (2020) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 4,3 % (2020) Durchschnittsalter: 40,9 Jahre (2020) Arbeitslosenquote: 5,9 % (01/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	• Stadtteil Sachsenhausen Süd • rd. 7,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen • rd. 2,7 km (Luftlinie) südöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof • rd. 2,4 km (Luftlinie) südlich von der Frankfurter Innenstadt • rd. 2,0 km (Luftlinie) südlich vom Main • rd. 2,0 km (Luftlinie) westlich vom Spielpark Goetheturm • rd. 900 m (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Stadtwald • rd. 600 m (Luftlinie) westlich vom Südfriedhof • rd. 500 m (Luftlinie) nördlich vom „Boehle Park“ • Straßenlage „Letzter Hasenpfad“
Lageklassifikation:	Sehr gute Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. 2022 Sehr gute Wohnlage laut Mietspiegel Frankfurt a. M. 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Tankstelle, Kirche, Friedhof, Moschee
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 4,5 km zum Offenbacher Kreuz A661 / A3 von hier ca. 8 km zum Frankfurter Kreuz Frankfurt A3 / A 5

	ÖPNV: Ca. 1,1 km (17 Minuten) Fußweg zum Frankfurt (Main) Südbahnhof, von hier rd. 10 Minuten Fahrzeit mit der S-Bahn im 5-Minuten-Takt zum Hauptbahnhof Frankfurt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene, vorwiegend 2- bis 4-geschossige Bebauung der Entstehungszeit vorwiegend Mitte des 20. Jahrhunderts, 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie Anfang des 21. Jahrhunderts Wohnhochhausbebauung der Entstehungszeit 1970er Jahre Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 65-69 [dB(A)]
Topografie:	Leichte Hanglage, Südost- / Nordwest-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd quadratisch
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 20,5 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 23,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 21,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 471 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Straße „Letzter Hasenpfad“
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, teilweise Einbahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

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 keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche. In unserer Altstandort-Datenbank sind für die Liegenschaft Letzter Hasenpfad 113

keine altlastenrelevanten Vornutzungen registriert.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben und Bombentrichtern 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.

2.5.2 Lärmschutz

Lärmschutzzonen:	Gemäß FRA Map (Fraport Infoservice Fluglärme V 2.0) ist das Bewertungsgrundstück außerhalb der Schutzzonen des „Passiven Schallschutzprogramms“ gelegen.

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

Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten **Bebauungsplans** (§ 34 BauGB).
Einfacher Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen **Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) rechtsverbindlich F1704** vom 28.11.1955.
Grundstücks-eigenschaften:	Das Grundstück besitzt die folgenden Eigenschaften: • Art der baulichen Nutzung: Mehrfamilienhaus • Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): vorhandene Grundstücksausnutzung[1] hier 0,5

[1] GRZ I i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2

	Geschossflächenzahl (GFZ):	vorhandene Grundstücksausnutzung[2] hier 0,9
	Geschossigkeit:	vorhandene Geschossigkeit hier: 3-geschossig
	• Bauweise:	vorhandene Bauweise hier: offene Bauweise
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020: Keine Beschränkung der Herstellungspflicht	

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	• B-1958-397-5: „Neubau Zweifamilienhaus“ • B-1958-2797-4: „Einbau einer Heizungsanlage (Öl) mit Tank 10.000 Liter “ • B-2017-1614-5: „Rückbau des vorhandenen Walmdachstuhles und Aufstockung um ein Vollgeschoss mit eigenständiger Wohneinheit in dem Mehrfamilienhaus“
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich zum Wertermittlungsstichtag ein KFZ-Garagenstellplatz.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind. Es wird davon ausgegangen, dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht. Für den genehmigten Bauantrag aus dem Jahr 2017 besteht keine Baufertigstellung. Für die Aufstockung ist lediglich der Rohbau erstellt worden. Der lt. Baugenehmigung zu errichtende versenkbare Kfz-Stellplatz vor der Garage ist nicht hergestellt. Gemäß der telefonischen Auskunft der Bauaufsicht hat die Baugenehmigung B-2017-1614-5 zum Wertermittlungsstichtag Bestand. Auch wenn die Bauzeitunterbrechung länger als ein Jahr währt, ist die Baugenehmigung dennoch nicht erloschen. Von Seiten der Bauaufsicht sind in den Jahren 2021 bis heute Sicherungsmaßnahmen der Baustelle im Staffelgeschoss und des Dachs eingeleitet und durchgeführt worden. Es handelt sich um eine provisorische Abdichtung des Dachs, die provisorische Verschließung der Fenster und sonstige Notsicherungs- und Nachbesserungsmaßnahmen.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation:	Die **bewertungsgegenständliche Wohnung** ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben des Mieters vermietet. **Ein Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.** Nach Angaben des Mieters beträgt die um 10% gekürzte **monatliche Nettokaltmiete zum Stichtag** (- Hier anonymisiert -). Die Mietkürzung resultiert nach Angaben des Mieters aus Baumängeln bzw. Bauschäden. Die ungeminderte Miete beträgt hiernach (- Hier anonymisiert -).

[2] GFZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

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

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.

Der Zutritt zum Gebäude (bis auf das Treppenhaus, Teilbereiche im Keller und dem im Rohbau befindlichen Staffelgeschoss) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte / Frankfurt am Main).

3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der aktuellen Baugenehmigung und Geodateninformationen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.

Berechnung:

LET113
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
Grundlage: Grundakte

Mehrfamilien-haus	Geschoss bzw. Gebäude-teil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrund-fläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Brutto-grund-fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Bruttogrundfläche	9,89	13,10	129,56	1,00	129,56	
		abzgl. Ausschnitt	0,75	6,50	4,88	-1,00	-4,88	
	EG	Bruttogrundfläche	13,13	13,10	172,00	1,00	172,00	
		abzgl. Ausschnitt	3,24	4,81	15,58	-1,00	-15,58	
		Terrasse			42,83	1,00		42,83
	OG	Bruttogrundfläche	13,13	13,10	172,00	1,00	172,00	
		abzgl. Ausschnitt	3,24	4,81	15,58	-1,00	-15,58	
		Balkon			6,23	1,00		6,23
	STG	Bruttogrundfläche	13,13	13,10	172,00	1,00	172,00	
		abzgl. Ausschnitt	0,75	6,50	4,88	-1,00	-4,88	
		abzgl. Dachterrasse 1			18,41	-1,00	-18,41	
		abzgl. Dachterrasse 1			14,37	-1,00	-14,37	
		Dachterrasse 1			18,41	1,00		18,41
		Dachterrasse 2			14,37	1,00		14,37
Bruttogrundfläche							**571,9**	81,8
Garage								
	EG	Bruttogrundfläche	8,39	3,96	33,18	1,00	33,18	
Bruttogrundfläche							**33,2**	0,0
Bruttogrundfläche (gesamt)							**605,1**	81,8

GRZ-relevante BGF	MFH EG inkl. Terrasse und Balkon	254,5
GFZ-relevante BGF	MFH EG, OG, STG	447,2
WGFZ-relevante BGF	MFH EG, OG, STG	447,2
Grundstücksfläche	Flur 557; Flustück 171/2	471,0
GRZ I	BauNVO 1990	**0,5**
GFZ	BauNVO 1990	**0,9**
WGFZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	**0,9**

3.3 Gebäude

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Freistehendes, 3-geschossiges **Mehrfamilienhaus** mit Unterkellerung sowie eine Garage
Baujahr: (laut Bauakte)	Ursprung ca. 1958, Umbau und Aufstockung (nicht fertiggestellt), Baugenehmigung aus 2018
Modernisierungen (laut Bauakte, nach Angaben der Miteigentümer sowie soweit ersichtlich):	Ca. 2019: Einbau isolierverglaster Fenster und Fenstertüren Ca. 2019: Einbau eines Wärmeerzeugers (Gastherme) Ca. 2019: Erneuerung der Leitungsdämmung im Keller Ca. 2019: Teil-/Erneuerung der Heizkörper im 1. OG und Einbau Fußbodenheizung im EG
Außenansicht:	• Dach: nicht fertiggestelltes Flachdach, teilweise nicht zurückgebautes Satteldach über Terrasse im Staffelgeschoss • Fassade: Glattputz, grauer Anstrich, Fensterbänke in Metall, Staffelgeschoss (STG) nicht verputzt, Sockel mit grauer Kunststoffbeschichtung, beigefarbene Fensterleibungen im EG und OG, Balkon an der Westfassade im Obergeschoss • Balkon: straßenseitig Balkon mit massiver Bodenplatte und Metallstabgeländer • Terrassen: nicht fertiggestellte Dachterrassen • Fenster: dunkelgraue 1- bis 2-flügelige Kunststofffenster und - Fenstertüren im EG und OG, Glasbausteine am Treppenhaus, teilweise Fenstergitter im EG, teilweise Klappläden im OG, Rohbauöffnungen mit Folienrahmen im Staffelgeschoss • Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise mit Oberlicht, braun, Vordach über Eingang; graue Kunststofffenstertüren im EG und OG, Metallblechtür im Staffelgeschoss

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion / Mehrfamilienhaus

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk ca. 36,5 cm Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, Mauerwerk ca. 36,5 cm
Treppenhauswände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm

Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Ortbetondecke
Geschossdecken: (Annahme)	Ortbetondecke
Geschosstreppe KG /OG:	1-läufige ½ gewendete Treppe in massiver Ausführung mit Werksteinbelag
Geschosstreppe OG /STG:	1-läufige ½ gewendete Treppe in massiver Ausführung mit Verschalung und ohne Belag
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Flachdach, teilweise nicht zurückgebautes Satteldach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen auf Schalung, Folienabdeckungen
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.2.2 Gebäudekonstruktion / Garage

Konstruktionsart: (Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (Bauakte)	Beton
Fußboden: (Annahme)	Estrich
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Keine
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Keine
Dachkonstruktion: (Annahme)	Ortbetondecke
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (Annahme)	Bitumenbahn
Dachrinnen und Fallrohre:	Nicht sichtbar

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte bzw. Annahme)	Treppenhaus mit 1-Spänner-Erschließung Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele
Belichtung und Besonnung:	3- bis 4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (laut Aufteilungsplan)	Kellerräume, Hausanschlussraum, Toilette, Waschraum
Erdgeschoss: (laut Aufteilungsplan)	Wohnung (4 Zimmer)
Obergeschoss: (laut Aufteilungsplan)	Wohnung (3 Zimmer)
Staffelgeschoss:	Laut Aufteilungsplan: Wohnung (3 Zimmer) Tatsächlicher Zustand: Rohbau, nicht zu Wohnzwecken nutzbar

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:	Estrich, Fußbodenanstrich, Ziegelsteine, Linoleum, Werksteinplatten
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen, Mauerwerkswände
Deckenbekleidung:	Ortbetondecke, gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Werksteinbelag
Wandbekleidungen:	Putz gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz gestrichen

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster- und Fenstertüren:	Ein- bzw. zweiflügelige Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, dunkelgrau Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge STG: keine Fenster
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür in Holz, braun, Oberlicht
Kellertüren:	Röhrenspantüren mit Holzzargen, Metallblechtüren
Wohnungs-eingangstüren:	1-flügelige Holzrahmentüren, Holzzargen mit Oberlicht, gestrichen, Metallbeschläge Keine Tür zur Wohnung im STG

3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (teilw. Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen nicht ersichtlich STG: keine Elektro-Installation
Heizung und Warmwasser-versorgung:	Gaszentralheizung Laut Bauakte: Gastherme je Wohnung Tatsächlich vorhanden: eine Gastherme für EG und 1. OG STG: keine Heizungs-Installation
Sanitäre Installation: (laut Aufteilungsplan bzw. soweit ersichtlich)	Wohnungen EG bis STG: Dusch- bzw. Badewannen, Waschbecken, WC; Küchen mit Spülenanschluss STG: keine Sanitär-Installation

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Vorhanden / nicht fertiggestellt
Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden / teilweise nicht fertiggestellt
Dämmung der Außenwände:	Keine zusätzliche Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Ca. 2019 im EG und OG Keine Fenster im STG
Baujahr des Wärmeerzeuger/s:	Ca. 2019
Energieverbrauchs-kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m² * a) nicht bekannt

3.3.9 Zubehör

Zubehör:	Nicht vorhanden

3.3.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel[3] (soweit ersichtlich) / Zustand:	• Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise gewölbte bzw. abplatzende Putze und Farben • Sockel: Putzabplatzungen und Haarrisse • Dach und Terrassen im Staffelgeschoss: Rückbau von Dachflächen nicht durchgeführt, Attika und Dachaufbau nicht abschließend fertiggestellt, Dachentwässerung nicht fachgerecht angeschlossen, Geländer nicht hergestellt • Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen, teilweise Rissbildungen, Fenster, Putz- und Malerarbeiten im Staffelgeschoss nicht hergestellt, defekte Fensterläden • Haustechnik: Heizung, Zu- und Abwasser sowie Elektro- Installation im Staffelgeschoss nicht hergestellt • Treppenhaus: Putzabplatzung und Verfärbung im Bereich eines ehemaligen Wasserschadens; Treppe OG/STG nicht fertiggestellt, Treppenaussparung nicht fertiggestellt • Wohnungen / Mieteinheiten: EG und OG nicht besichtigt (kein Zutritt); nach Angaben der Bauaufsicht besteht in der Wohnung im 1. OG auf Grund der Baustelle im darüber gelegenen Staffelgeschoss und des nicht fertig abgedichteten Dachs Feuchtigkeitsschäden in zwei Außenwänden Staffelgeschoss im nicht fertiggestellten, derzeit in nicht nutzbarem Rohbauzustand • Garage: Nicht besichtigt • Versenkbarer Stellplatz: nicht hergestellt • Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation, Bauzeitunterbrechung

[3] siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

	seit ca. 2020/2021, keine Rohbaufertigstellungsanzeige vorliegend und keine Baufertigstellung durchgeführt (siehe hierzu auch Ziff. 2.6.3)
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum teilweise im baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen sowie kurzfristigem Baufertigstellungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Außenanlagen

Gartenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Stabgitterzaun Befestigte Grundstücksbereiche: mit Steinplatten befestigte Terrasse Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen, Büsche und Sträucher Sonstiges: nicht bekannt
Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Mauersockel mit Metallständer und horizontalen Fülllatten Befestigte Grundstücksbereiche: Waschbetonplatten und Pflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen Sonstiges: Massive Wand mit Tür zwischen Vorgarten und Garten zur Einheit W1, Mülltonnen-Einhausung
Baumängel und Bauschäden:	Bauschutt und Baumaterialien (Holz- und Ziegelsteine) an der Zufahrt und im Vorgarten Gartenzaun in provisorischer Ausführung bzw. nicht fertiggestellt Defekte Mülltonnen-Einhausung
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die straßenseitigen Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand. Zu den gartenseitigen Außenanlagen bestand kein Zutritt.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Laut Teilungserklärung besteht eine Sondernutzungsregelung. **Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.** Dem Sondereigentum W1 sind zur ausschließlichen Nutzung unter Ausschluss der übrigen Eigentümer eine Gartenfläche bezeichnet mit W1 und eine Terrasse, bezeichnet mit SNR W1 zugeordnet.
Hausgeld:	Die Höhe des Hausgelds wurde auf Anfrage nicht mitgeteilt.
Instandhaltungs-rücklage:	Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde auf Anfrage nicht mitgeteilt.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage:	Soweit ersichtlich, ist das Gebäude nicht abschließend fertiggestellt. Die Gesamtanlage besitzt ein baujahresadäquates und etwas unterdurchschnittlich gepflegtes Erscheinungsbild mit Baufertigstellungsbedarf.

3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. W2

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **1.Obergeschoss** gelegen. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 3-seitig orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	**3-Zimmer-Wohnung** Das Sondereigentum besteht laut Aufteilungsplan aus einem Wohnzimmer, einem Gästezimmer, einem Schlafzimmer, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC und einem Balkon. Die Räume sind vom zentralen Flur/Diele begehbar. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht gute bis sehr gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), gute Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute natürliche Belüftung und Entlüftung (3-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohn-/Nutzfläche[4] wird auf der Grundlage der Teilungserklärung für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabellen).

Wohn-/Nutzfläche:
(gem. Grundakte)

LET113-W2
Wohnflächenaufstellung
Grundlage: Grundakte

Mehrfamilienhaus

1. Obergeschoss	Raum-bezeichnung	Nettogrund-fläche [m²]	Flächen-faktor	W2 / Wohn-fläche [m²]
Grundakte	Bad	4,70	1,00	4,70
Grundakte	Flur	2,75	1,00	2,75
Grundakte	Diele	13,83	1,00	13,83
Grundakte	WC	2,33	1,00	2,33
Grundakte	Küche	11,30	1,00	11,30
Grundakte	Wohnen	46,82	1,00	46,82
Grundakte	Schlafen 1	18,87	1,00	18,87
Grundakte	Gast	13,32	1,00	13,32
Grundakte	Balkon (50%)	3,11	1,00	3,11
Grundakte	Treppenhaus	12,39	0,00	0,00
Wohn-/Nutzfläche		129,4		**117,03**

Lichte Raumhöhe:
(gem. Grundakte)
- ca. 2,56 m

[4] Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: (Annahme)	• Fertigparkett
Wandbekleidung: (Annahme)	• Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	• Putz bzw. Tapete, Anstrich

Flur/Diele:

Bodenbelag: (Annahme)	• Fertigparkett
Wandbekleidung: (Annahme)	• Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	• Putz bzw. Tapete, Anstrich

Küche:

Bodenbelag: (Annahme)	• Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	• Fliesenspiegel • Putz, Tapete und Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	• Putz bzw. Tapete, Anstrich

Bad / WC:

Bodenbelag: (Annahme)	• Fliesen
Wandbekleidung: (Annahme)	• Fliesen 4-seitig bis ca. 2,00 m • Putz bzw. Tapete, Anstrich
Deckenbekleidung: (Annahme)	• Putz bzw. Tapete, Anstrich

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster: (teilweise Annahme)	• 1- bis 2-flügelige, isolierverglaste Kunststofffenster und Kunststofffenstertür • Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Wohnungs-Eingangstür:	• Holztürblatt mit Holzzarge und Oberlicht, Metallbeschläge, gestrichen
Zimmertüren / Innentüren: (Annahme)	• Holzzagen • Holz-Türblätter mit Metallbeschlägen

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	• Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage • separat abgesicherte Unterverteilung • je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz • Rauchwarnmelder
Heizung:	Laut Bauakte: Gastherme je Wohnung Tatsächlich vorhanden: eine Gastherme für EG und 1. OG Annahme: Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren
Warmwasser-versorgung:	Zentral
Sanitäre Installation: (lt. Aufteilungsplan und Annahme)	• Bad: Dusche, Waschbecken • WC: WC • Küche: mit Spülen-Anschluss • Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	• ---

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 Bauschäden[5] / Zustand des Sondereigentums:	• Bad / WC: nicht bekannt • Zimmer: nicht bekannt • Elektro-Installation: nicht bekannt • Fenster: nur außenseitig gesichtet • Heizkörper: nicht bekannt • Kellerraum: nicht bekannt Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Das Sondereigentum konnte zum Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Wohnung in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem Zustand mit punktuellen Bauschäden sowie mittelfristigem Renovierungsbedarf befindet.

[5] Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen

4 Marktsituation

Stärken / Chancen:

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø+)
Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
Bis zum 1. Halbjahr 2022 gestiegenes Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main (Ø)
Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (+)
Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (+)
Sehr gute Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (++)
Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)
Grundstücksausnutzung (Ø)
1-Spänner-Erschließung (Ø+)
3-Zimmer-Wohnung als nachgefragte Wohnungsgröße (+)
Lage der Wohnung im 1. Obergeschoss (Ø+)
Grundrissgestaltung der Wohnung (Ø)
3-seitige Orientierung der Wohnung (+)
Balkon vorhanden (+)
Kellerraum zugeordnet (Ø)

Schwächen / Risiken:

Folgende Umstände können als Schwächen bzw. Risiken identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
Gestiegene Inflation, Kaufkraftschwund, steigende Hypothekenzinsen und damit verbundene zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
Mittleres bis breites Mietangebot an Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (Ø)
Breites Kaufangebot von Eigentumswohnungen in 1 km Umkreis (-)
Leicht gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum im 2. Halbjahr 2022 gegenüber 2021 in Frankfurt am Main (-)
Immissionen des Flugverkehrs (Ø-)
Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (Ø)
Sehr kleine Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
Energetische Eigenschaften des Gebäudes (Ø-)
Baulicher Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums (-)
Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation, Bauzeitunterbrechung und bauordnungsrechtliche Verfügung (-)
Investitionsbedarf für die Eigentümergemeinschaft zum Zusammenhang mit baulicher Fertigstellung des Staffelgeschosses (--)
Rücklagensituation der Gemeinschaft nicht bekannt (--)
Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Treppenstufen und ohne Aufzug (Ø)
Kein Stellplatz zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (Ø -)
Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung nicht bekannt (-)
Insgesamt etwas unterdurchschnittlich 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 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs-gegenstand:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 117/365 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60598 Frankfurt, Letzter Hasenpfad 113 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. W2 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr. W2 zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 32	17997	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 32	557	171/2	471 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.**

Der Vergleichswert wird mit der Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor plausibilisiert.

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.

Der 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-Sachverständigen 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 stammen aus einem Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main vom 01.03.2023.
Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2021-2022 in der mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in vergleichbarer, sehr guter und gehobener Lage von Frankfurt am Main (Bodenrichtwertzonen-Nr. 411 für Wohnbaufläche, Einfamilienhäuser sowie Nr. 412 für Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser) realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt erforderlichenfalls auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2022 veröffentlichten Indexreihe „Preisindices für Eigentumswohnungen in sehr guter und gehobener Lage, Baujahr ab 1950 bis 1977“ (Daten 2006 bis 31.12.2021, keine Extrapolation). Die Anpassung des Baujahres der Vergleichsobjekte an das Baujahr des Bewertungsobjekts erfolgt erforderlichenfalls auf der Grundlage der „Faktoren nach dem Bewertungsgesetz Frankfurt am Main 2022“ für Wohnungseigentum in sehr guter Lage analog zu den in den Baujahresklassen.

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 [m²]	117,03	98,00	107,00	135,00	98,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 28.02.2023					
Kaufdatum/Stichtag	28.02.2023	26.02.2021	07.07.2021	07.07.2021	11.03.2021
zeitliche Anpassung		× 1,07	× 1,03	× 1,03	× 1,06
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	117,03	98,00	107,00	135,00	98,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	DG	1. OG	2. OG (DG)
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1958	1974	1971	1971	1991
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 0,85
Wohneinheiten	3	6	3	3	15
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 32
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 33
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 33
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 33

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 [m²]	117,03	54,00	40,00	74,00	89,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 28.02.2023					
Kaufdatum/Stichtag	28.02.2023	13.07.2021	14.10.2021	24.11.2021	15.02.2022
zeitliche Anpassung		× 1,03	× 1,01	× 1,01	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	117,03	54,00	40,00	74,00	89,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	sehr gute Lage	gehobene Lage	sehr gute Lage	gehobene Lage	sehr gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	2. OG	1. UG	DG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1958	1976	1991	1963	1975
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,85	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	3	15	15	8	9
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5 - 8)
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 32
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 33
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 32
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 32

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------				
Wohnfläche [m²]	117,03	133,00	104,00	53,00	136,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 28.02.2023					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	28.02.2023	04.03.2022 × 1,00	04.03.2022 × 1,00	08.04.2022 × 1,00	16.05.2022 × 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²] Anpassungsfaktor	117,03	133,00 × 1,00	104,00 × 1,00	53,00 × 1,00	136,00 × 1,00
Lage Anpassungsfaktor	sehr gute Lage	sehr gute Lage × 1,00	sehr gute Lage × 1,00	gehobene Lage × 1,00	gehobene Lage × 1,00
Geschosslage Anpassungsfaktor	1. OG	EG × 1,00	EG × 1,00	EG × 1,00	EG × 1,00
Vermietung Anpassungsfaktor	vermietet	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00	unvermietet × 1,00
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00	Weiterverkauf × 1,00
Baujahr Anpassungsfaktor	1958	1975 × 1,00	1975 × 1,00	1972 × 1,00	1974 × 1,00
Wohneinheiten Anpassungsfaktor	3	5 × 1,00	5 × 1,00	11 × 1,00	7 × 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 12)
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 32
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 32
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 32
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 32

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) 13	14	15	16
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-------				
Wohnfläche [m²]	117,03	87,00	112,00	109,00	126,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-------				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-------	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 28.02.2023					
Kaufdatum/Stichtag	28.02.2023	25.05.2022	12.07.2022	12.10.2022	18.11.2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]					
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	117,03	87,00	112,00	109,00	126,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	sehr gute Lage	gehobene Lage	sehr gute Lage	sehr gute Lage	gehobene Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	1. OG	DG	1. OG	1. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf aus Umw.	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1958	1963	2003	1953	1976
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,85	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	3	8	3	8	10
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (13 - 16)
E159 Lage: Frankfurt Bezirk 32
E259 Lage: Frankfurt Bezirk 33
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 33
E459 Lage: Frankfurt Bezirk 32

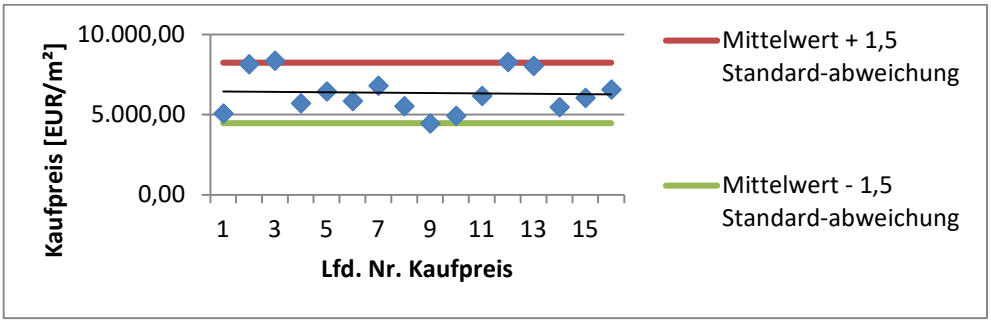
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **6.350,39 EUR/qm**. Die Standardabweichung beträgt 1.258,36 EUR/qm.

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 4.462,84 EUR/qm bis 8.237,93 EUR/qm. Drei der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreiten diese Ausschlussgrenzen (Nr. 3, 9, 12) und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Der neu gebildete Mittelwert **6.195,68 EUR/qm** wird gerundet der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Variationskoeffizient: Der Variationskoeffizient nach Entfernen der Ausreißer beträgt 0,16. Dies lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		80.543,84 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	13,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	Rd.	6.196,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.196,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.196,00 €/m²	
Wohnfläche	× 117,03 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 725.117,88 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 725.117,88 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 145.023,58 €	
Vergleichswert	= 580.094,30 € rd. **580.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 mit rd. **580.000,00 €** ermittelt.

5.3.5 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 vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

5.3.5.1 Baumängel und Bauschäden / Investition Baufertigstellung

Baumängel und Bauschäden:	Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf 5.3.2.5.1verwiesen. Die Baukosten für die bauliche Fertigstellung des Gebäudes können in einem Verkehrswertgutachten nicht beziffert werden. Der Risiko-Abschlag auf Grund des erforderlichen baulichen Fertigstellungsbedarfs des Gemeinschaftseigentums zum Zweck einer Nutzbarkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit einer nicht bekannten Instandhaltungsrücklage wird auf Basis des hohen Investitionsbedarfs (Sonderumlage) für das Gemeinschaftseigentum mit pauschal rd. **-15 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** bemessen. Der Risiko-Abschlag auf Grund des nicht abschließend bekannten baulichen Zustands des gegenständlichen Sondereigentums in Zusammenhang mit dem notdürftig abgedichteten Dach und den nach Angaben der Bauaufsicht durch die im Geschoss darüber gelegene Baustelle entstandenen Feuchtigkeitsschäden sowie sonstige gegebenenfalls vorhandenen Baumängel bzw. Bauschäden wird für das Sondereigentum mit pauschal rd. **-5 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** bemessen. Die 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.

5.3.5.2 Vermietungssituation

Vermietungssituation:	Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Es wird von einer Nachfrage des gegenständlichen Sondereigentums vorwiegend für Eigennutzungszwecke ausgegangen. In diesem Zusammenhang und unter Berücksichtigung des Sonderkündigungsrechts im Zwangsversteigerungsverfahren wird eine kapitalisierte Mindermiete im Vergleichswertverfahren nicht berücksichtigt.

5.3.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten / Risiko-Abschlag Baumängel und Bauschäden / Investition Baufertigstellung (bezogen auf den Miteigentumsanteil) • prozentuale Schätzung: -15,00 % von 725.117,88 €	-108.767,68 €
Summe	-108.767,68 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten / Risiko-Abschlag Baumängel und Bauschäden • prozentuale Schätzung: -5,00 % von 725.117,88 €	-36.255,89 €
Summe	-36.255,89 €

5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

LET113-W2

Nettoanfangsrendite (NAR)

$$NAR = 100 \times \frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert (EUR) zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$$

Jahresreinertrag [EUR]	13.759,98
Vergleichswert [EUR]	580.000,00
Erwerbsnebenkosten	10,00%

$$\textbf{NAR} = 100 \times \frac{13.759,98}{638.000} = \textbf{2,2 \%}$$

NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950-1977	1,8 %
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022)	(1,2 - 2,5 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag * [EUR]	15.883,32

$$\text{Ertragsfaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$$

$$\textbf{Ertragsfaktor} = \frac{580.000,00}{15.883,32} = \textbf{36,5}$$

* Nettkokaltmiete unter Berücksichtigung einer als bereits durchgeführt unterstellten baulichen Fertigstellung und damit verbundener Mieterhöhung i. S. d. § 559 BGB sowie Mieterhöhung i. S. d. § 558 BGB

Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950-1977	= 42,6
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022)	(29,2 - 55,6)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

$$\text{Gebäudefaktor} = \frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m²]}}$$

Wohnfläche [m²]	117,03

$$\textbf{Gebäudefaktor} \text{ [EUR/m² WF]} = \frac{580.000,00}{117,03} = \textbf{4.956}$$

Vergleichsfaktor Wohnung 100 - 129 m², sonstiges Stadtgebiet, sehr gute Lage, Baujahr 1950-1977 [EUR/m²]	5.600
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2022)	

5.4 Verkehrswert

Zusammenfassung:

Für das gegenständliche, zu Eigennutzungszwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen Süd, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Marktteilnehmer bei vorhandenem Angebot ausgegangen.
Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-gegenstand	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 32, Blatt	Netto-anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Besondere objekt-spezifische Grund-stücks-merkmale	Maßgeblicher Verfahrens-wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum Wohnung Nr. W2	17997	2,2	36,5	-20%	580.000,00 €	0,00 €	**580.000,00 €**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **580.000,00 €** ermittelt.

Verkehrswert:

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 auf Grund des äußeren Eindrucks gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 28.02.2023,** für angemessen:

Der Verkehrswert für den 117/365 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60598 Frankfurt, Letzter Hasenpfad 113 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. W2 bezeichnet sowie dem Kellerraum Nr. W2

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 32	17997	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 32	557	171/2

Wird, auf Grund des äußeren Eindrucks und vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 mit rd.

580.000 €

in Worten: fünfhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 16.03.2023 Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf

5.5 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 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)

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

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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 Anlagetechnik 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

6.2 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

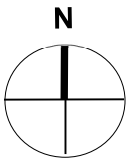
[7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)

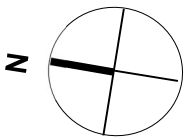


7.1.2 Grundriss Kellergeschoss / Hier: gegenständlicher Kellerraum Nr. W2

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

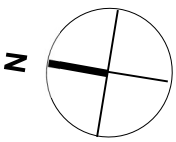
7.1.3 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.4 Grundriss 1.Obergeschoss / Hier: gegenständliche Wohnung Nr. W2

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.5 Grundriss Staffelgeschoss (2.Obergeschoss)

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.6 Ansicht Nord und Ansicht West

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.7 Ansicht Süd und Ansicht Ost

(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.1.8 Gebäudeschnitt

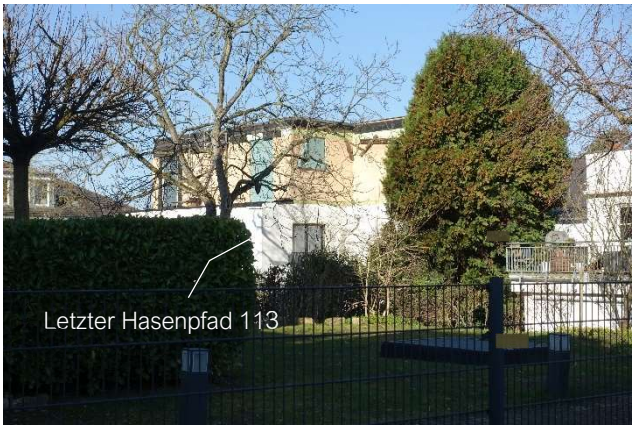
(Quelle: Grundakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

7.2 Fotos

7.2.1 West- und Südfassade, Blick von der Kreuzung „Schützenhüttenweg“ Richtung Norden

7.2.2 West- und Südfassade, Blick von der Kreuzung „Schützenhüttenweg“ Richtung Nordosten

7.2.3 Nord- und Westfassade, Blick von der Kreuzung „Oberer Schafhofweg“ Richtung Südosten



7.2.4 Süd- und Ostfassaden, Ober- und Staffelgeschoss, Blick vom „Schützenhüttenweg“, Flurstück165/2, Richtung Nordwesten

7.2.5 West- und Südfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten

7.2.6 Westfassade, Grundstücksgrenze, Blick von der Straße Richtung Osten

7.2.7 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten

7.2.8 Nord- und Westfassade, Blick vom Flurstück 171/4 Richtung Süden

7.2.9 Nordfassade, Garage, Zufahrt, Blick vom Gehweg Richtung Osten

7.2.10 Erdgeschossfassade zur Straße, Zufahrt, Blick vom Gehweg Richtung Süden

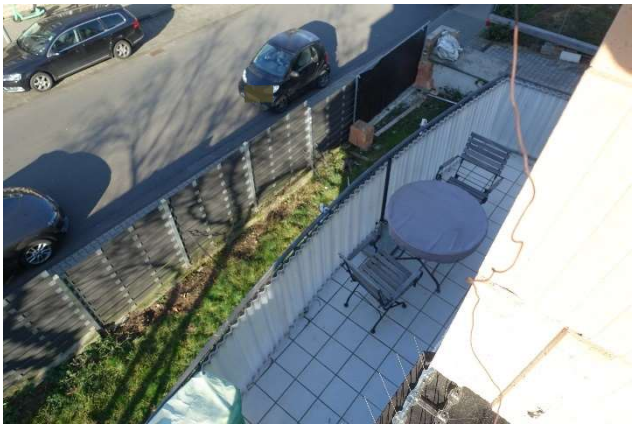
7.2.11 Zufahrt, Hauseingang Blick vom Garagentor Richtung Westen

7.2.12 Letzter Hasenpfad, von der Südterrasse im Staffelgeschoss Richtung Südwesten

7.2.13 Westfassade, Teilausschnitt, Blick vom Vorgarten

7.2.14 Nordfassade, Teilausschnitt, Blick von der Zufahrt

7.2.15 Südfassade und Terrasse im Staffelgeschoss, Teilausschnitt, Blick Richtung Osten



7.2.16 Vorgarten, Zufahrt und Balkon im Obergeschoss, Blick von der südlichen Terrasse im Staffelgeschoss

7.2.17 Treppe zum Staffelgeschoss, Blick vom Podest im Obergeschoss

7.2.18 Treppe mit Geländer (exemplarisch)