

GUTACHTEN 25-09-25 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 11 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Bielefelder Straße 3 in 65931 Frankfurt am Main, Stadtteil Zeilsheim - zuzüglich Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 56.



Westfassade der Wohnanlage Bielefelder Straße 1-5. Das Bewertungsobjekt im II.OG, Haus Nr. 3 ist markiert.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 13/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	6
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug	11
2.7 Teilungserklärung	15
2.8 Baulasten	17
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	17
2.10 Bodenbeschaffenheit	17
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	17
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	18
2.13 Energieausweis	20
2.14 Brandschutz	20
2.15 Liegenschaftskennwerte	20
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	21
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	21
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	21
3.3 Umstände des Einzelfalls	21
3.4 Vergleichswertverfahren	21
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	21
4 WERTERMITTLUNG	22
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)	22
4.2 Vergleichswertverfahren	24
4.3 Plausibilitätsbetrachtung	31
5 MARKTWERTABLEITUNG	33

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	35
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	36
Anlage III	Fotodokumentation	37
Anlage IV	Planunterlagen	44
Anlage V	Energieausweis	47
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024	52
Anlage VII	Einzelabrechnung 2023	54
Anlage VIII	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	63

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Bielefelder Straße 3 in 65931 Frankfurt am Main - Zeilsheim.
Bewertungsgegenstand	<p><u>Sondereigentum Nr. 11</u> Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Tageslichtbad, Loggia und Abstellkammer zzgl. Abstellraum im Kellergeschoss und Abstellfläche im Dachgeschoss, sowie Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 56.</p> <p>Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus den Untergemeinschaften Hausnummern: Bielefelder Straße 1-5, Bielefelder Straße 7-13, Bielefelder Straße 17-19 mit insgesamt 52 Wohneinheiten und 20 Pkw-Außenstellplätzen.</p> <p>Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 befindet sich im Gebäude Bielefelder Straße 3.</p>
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 3: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet an [anonymisiert].
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	198 € - gemäß Wirtschaftsplan 2024
Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft Hausnr. 1- 5	Siehe Anlage VII im Gutachten.
Ortstermin	31. Juli 2025 in Anwesenheit der Mieter und von: Sachverständiger: Erich Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann (Dipl. SV DIA)
Wertermittlungstichtag	31. Juli 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	31. Juli 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 39/89: 7.168 m ² Flurstück 39/91: 1.778 m ² Flurstück 39/93: 724 m ² Σ 9.670 m²

Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 11: 17,19 / 1.000
Baujahr	Ca. 1958 nach Energieausweis.
Wohnfläche	Ca. 55 m ² , siehe Ziffer 2.15.2 im Gutachten.
PKW-Stellplätze	Die zu bewertende Eigentumswohnung verfügt über ein Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 56.
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Gepflegter, ansprechender Außenbereich mit altem Baumbestand. Das Treppenhaus ist gepflegt.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Einfacher Bautenzustand. Das Badezimmer ist nicht modernisiert und weist zudem starken Schimmelbefall oberhalb des Badezimmerfensters auf. Am Zugang zur Küche ist der Bodenbelag abgängig.</p>
Energetischer Bautenzustand	<p>Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage V im Gutachten.</p> <p>Die Fassaden sind als Strukturputzfassaden ausgeführt, ohne energetische Ertüchtigung, beispielsweise mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Das Baujahr des Wärmereizers ist im Energieausweis mit 1990 angegeben.</p>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	<p>Sporen-/Schimmelbefall oberhalb vom Badezimmerfenster.</p> <p>Sondernutzungsrecht an Pkw-Stellplatz Nr. 56</p>
Zubehör, das im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Einbauküche und sonstige Möblierung.
MARKTWERT	<p>189.000 bis 209.000 €</p> <p>ausgewiesen mit 189.000 €</p>

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

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

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

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

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

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

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

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWEILS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021– Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz


Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht


ZVG


Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung


2.2 INFORMATIONSMITTEL ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 20.12.2023, 08.02.2024 und 03.07.2024, Teilungserklärung und Aufteilungspläne, Wirtschaftsplan 2024, Abrechnung 2023.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.
- Bauaktenarchiv:

 B-1957-4266-6_1805879_Bielefelder Straße 1-13_O1_T1.pdf

 B-1957-4266-6_1805880_Bielefelder Straße 1-13_O1_T2.pdf

 B-1957-4266-6_1805881_Bielefelder Straße 1-13_O2_T1.pdf

 B-1957-4266-6_1805882_Bielefelder Straße 1-13_O2_T2.pdf

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, einfache Wohnlage im Stadtteil Zeilsheim, westlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main. Die Wohnanlage liegt unmittelbar östlich angrenzend zur ehem. Arbeitersiedlung der ehemaligen Farbwerke Höchst.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Bahnhof Frankfurt-Zeilsheim:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1,0 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahn A66 Anschluss Zeilsheim</td> <td style="text-align: right;">ca. 2,0 km</td> </tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 18 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt (schnellste Route):</td> <td style="text-align: right;">ca. 10 km</td> </tr> </table>	Bahnhof Frankfurt-Zeilsheim:	ca. 1,0 km	Autobahn A66 Anschluss Zeilsheim	ca. 2,0 km	Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 18 km	Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 10 km
Bahnhof Frankfurt-Zeilsheim:	ca. 1,0 km								
Autobahn A66 Anschluss Zeilsheim	ca. 2,0 km								
Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 18 km								
Flughafen Frankfurt (schnellste Route):	ca. 10 km								
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Die zu bewertende Wohnung Nr. 11 verfügt über ein Sondernutzungsrecht an dem PKW-Außenstellplatz Nr. 56.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Ost- und Westseite belichtet und weist eine Loggia zur Westseite auf.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.								

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Bebauungspläne
SW 28a Nr 1 - rechtsverbindlich
Weitere Satzungen
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Ein Mietvertrag liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Die Wohnung ist vermietet. Nach mündlicher Auskunft der Mieterin wird monatlich eine Miete in Höhe von 1.000 € an den Eigentümer überwiesen, mutmaßlich inkl. Nebenkosten. Gas und Strom sind seitens der Mieterin direkt an die Versorger zu entrichten. Ob der Stellplatz mit vermietet ist oder an jemand Dritten ist nicht bekannt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Wohnung Nr. 11

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs sind zahlreiche Grunddienstbarkeiten eingetragen. Gemäß Grundbuchauszug beziehen sich die Grunddienstbarkeiten auf eine Bewilligung vom 28.09.2006 in der Urkundenrolle 1706/2006.

Die vorliegende Teilungserklärung der WEG ist vom 28.09.2006 allerdings mit Urkundenrolle 1707/2006 beziffert. Gleichzeitig sind hier Grunddienstbarkeiten eingetragen, siehe nachfolgenden Auszug.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung:

Die einzelnen Grunddienstbarkeiten weisen für den Bewertungsgegenstand „Eigentumswohnungen“ keine signifikante Wertrelevanz auf. Zugleich liegen zur Marktwertermittlung auch Kauffälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts vor, die auch die Grunddienstbarkeiten aufweisen.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 28.09.2006, Nr.1707/2006

Untergemeinschaften

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Sondereigentum

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage vom 14.08.2024 bei der Bauaufsicht Frankfurt besteht für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VIII des Gutachtens.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine polygonale Grundstücksgestalt auf, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Topografisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

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

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

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

Datum des Ortstermins:

31 Juli 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Bielefelder Straße = Südseite

Hauszugang = Ostseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungs- erklärung	Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) besteht aus den Untergemeinschaften Hausnummern: Bielefelder Straße 1-5, Bielefelder Straße 7-13, Bielefelder Straße 17-19.
Fassaden	Die Fassaden sind als Putzfassaden ausgeführt. Der Sockel ist abgesetzt. Eine energetische Ertüchtigung, z.B. mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS), hat bislang nicht stattgefunden.
Dach	Ziegeldeckung älteren Baujahres. Unterspannbahn vorhanden. Die Dachschrägen sind ungedämmt. Die Kamine weisen zum Teil starke Versottung auf.
Außenanlagen	Allgemein gepflegter Zustand. Die Zuwegung ist mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. Fahrradabstellplätze sind parallel zur Zuwegung angelegt. Der Außenbereich weist einen schönen, alten Baumbestand auf.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus Bielefelder Straße 3	Der Hauseingangsbereich liegt zur Ostseite und ist nicht barrierefrei zu erreichen. Das Treppenhaus ist mit einer zweiläufigen Stahlbetontreppe mit einfachem Stahlgeländer ausgeführt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. In Teilbereichen besteht malermäßiger Renovierungsbedarf aufgrund leichter Umzugsspuren. Der Bodenbelag ist mit Kunststein belegt. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wände sind mit Strukturputz ausgeführt.
Keller	Zugang zum Keller über zweiläufige Stahlbetontreppe, mit Kunststein belegt. Abwasserleitungen sind veraltet. Fahrradabstellraum vorhanden, von außen zugänglich.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss

Die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 11 befindet sich im Gebäude Bielefelder Straße 3, in 65931 Frankfurt am Main, Stadtteil Zeilsheim.

Allgemein

Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche, Diele, Abstellkammer, Tageslichtbadezimmer und Loggia zur Westseite zzgl. Abstellfläche im Dachgeschoss und Abstellraum im Kellergeschoss zzgl. Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 56.

Ausstattung

Bodenbelag in den Wohnräumen Laminat, in Küche elastisch und Badezimmer Fliesen. Innentüren sind einfache Holzblatttüren in Stahlzarge. Elektrounterverteilung wurde mal mit Fi-Schalter modernisiert. Beheizt wird mittels Plattenheizkörpern, der Gaszähler befindet sich in einem Wandschrank. Fenster sind Kunststofffenster älterer Baujahre.

Badezimmer

Nicht modernisiert. Tageslicht vorhanden zur Ostseite. Wände bis ca. 1,4m Höhe gefliest, darüber Raufaser. Ausstattung: Einbauwanne, bodenstehendes WC, Waschtisch und eine Junkers Gasterme älteren Baujahres. Oberhalb des Fensters sind im Wand-/ Deckenbereich massive Schimmelschäden und Sporenbildung vorhanden.

Loggia

Trapezförmig und mit einer Rundung ausgeführt. Zur Westseite ausgerichtet, mit Blick auf die ehemalige Arbeitersiedlung der Farbwerke Höchst.

Kellerabstellraum

Großzügig ausgeführt, mit ca. 12,3 m² Fläche. Bodenbelag Estrich, Abwasserleitungen verlaufen hier. Elektroverteilung auf Putz und zweipolig in Teilbereichen.

Abstellraum DG

Eine räumliche Abtrennung zum Trockenboden ist im baulichen Ist-Zustand nicht vorhanden. Seitens der Mieterin wird ein Teilbereich des Trockenbodens genutzt.

Sondernutzungsrecht Außenstellplatz Nr. 56

Der Außenstellplatz befindet sich direkt angrenzend an der nordwestlichen Ecke der Gebäudezeile Bielefelder Straße 1-5 und ist funktional anfahrbar.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

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

2.14 BRANDSCHUTZ

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

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 39/89:	7.168 m ²
Flurstück 39/91:	1.778 m ²
Flurstück 39/93:	724 m ²
	Σ 9.670 m²

Miteigentumsanteile

Wohnung Nr. 11:	17,19 / 1.000
-----------------	---------------

2.15.2 Wohnfläche

Im Rahmen eines örtlichen Aufmaßes mittels eines Distanzlasermessgerätes (Fabrikat Leica) wurde die Wohnfläche mit ca. 55,1 m² in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung aufgemessen.

Unter den von der Bauakte eingesehenen Planunterlagen sind bemaßte Grundrisse vorhanden, die mit Raumstempeln versehen sind. In Summe weisen die Angaben des Grundrisses nach Abzug eines Putzabschlags von 3% eine Wohnfläche von ca. 54,23 m² auf.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung mit **ca. 55 m²** zum Ansatz gebracht. Die Loggia ist anteilig zu 50 % berücksichtigt.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 11 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss zzgl. Sondernutzungsrecht am Außenstellplatz Nr. 56.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

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

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

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

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.1.1 Gemeinschaftseigentum

Gemäß der Protokolle der Eigentümerversammlung vom 21.12.2023 und 03.07.2024 sind keine aktuellen Maßnahmen geplant, die eine Entnahme aus den Sonderumlagen erfordern würden.

Zur energetischen Prüfung der obersten Geschossdecke soll ein Energieberater herangezogen werden um eventuelle, sinnvolle Ergänzungen zu ermitteln. Weitere Vorgehensweisen sollen in zukünftigen Eigentümerversammlungen entschieden werden.

4.1.2 Sondereigentum

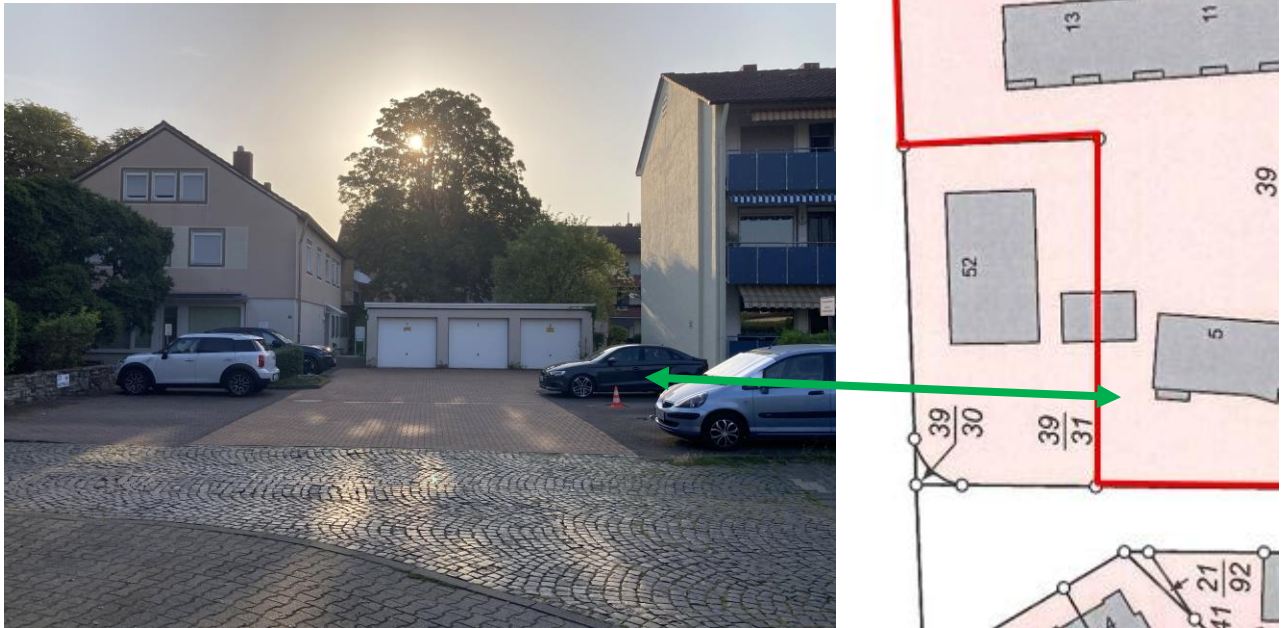
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Liegenschaftszinssätze, Kaufpreisfälle) sind ebenfalls Gebrauchtimmoblien, welche Modernisierungsdefizite und kleineren Instandhaltungsaufwand aufweisen.

Die zu bewertende Eigentumswohnung weist starke Sporenbildung oberhalb des Badezimmerfensters auf. Mutmaßlich ausgelöst durch das Zusammenspiel von mäßigem Lüftungsverhalten und konstruktionsbedingter Wärmebrücke. Des Weiteren ist der Bodenbelag im Bereich Küche/Flur schadhaft.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die herangezogenen Kaufpreisfälle ähnliche Problematiken aufweisen. Die Schäden und die einfache Ausstattung werden bei der Marktwertableitung unter Ziffer 5 im Gutachten berücksichtigt.

4.1.3 Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 56

Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 56 zugeordnet.



Die Erschließung des Pkw-Stellplatzes Nr. 56 erfolgt über das nördlich angrenzende Flurstück 39/31, welches nicht Bewertungsgegenstand ist. Die Zu- und Abfahrt ist mutmaßlich in einer der zahlreichen Grunddienstbarkeiten geregelt.

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025

3. PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze		
Bei Wohnungs- und Teileigentum werden PKW-Stellplätze oder Tiefgaragenplätze bzw. Sondernutzungsrechte vom Kaufpreis abgezogen. Ist kein Preis bekannt, werden unter Berücksichtigung des marktüblichen Mietniveaus und der Kaufpreise für PKW-Stellplätze und Tiefgaragenplätze pauschale Ansätze verwendet:		
	Innenstadt*	Sonstiges Stadtgebiet
Garage (Einzelgarage oder Garagenhof)	25.000,- €	18.000,- €
Offener Stellplatz	20.000,- €	12.000,- €
Offener Stellplatz, mit Carport bebaut	22.000,- €	14.000,- €
Tiefgaragenplatz (Einzel- und Mehrfachparker, Parkhaus)	25.000,- €	18.000,- €
	*Bez. 1-34 + Westhafen	

Gemäß Anlage 1 des Immobilienmarktberichts 2025 der Stadt Frankfurt am Main wird für sonstige Stadtgebiete, die nicht zur Innenstadt zählen, ein pauschaler Wert von 12.000 € für einen offenen Stellplatz angerechnet. Dabei wird augenscheinlich kein Unterschied zwischen Teileigentum (separat veräußerbar) und Sondernutzungsrecht gemacht.

Die unter Ziffer 4.2.1 aufgeführten Kauffälle weisen zwei Liegenschaften auf, die jeweils um einen Außenstellplatz bereinigt wurden. Die Werte der Stellplätze betragen 12.000 € respektive 15.000 €.

Eine Recherche von Pkw-Stellplätzen, die zum Verkauf stehen im Umkreis von 5 km zum Bewertungsobjekt ergab keine Treffer. Gesucht wurde auf immoscout24.de, immowelt.de und kleinanzeigen.de.

Die Liegenschaft Bielefelder Straße 1-5, 7-13 und 17-19 weist insgesamt 20 Außenstellplätze auf. Bei 52 Wohnungen weisen weniger als die Hälfte der Wohnungen ein Sondernutzungsrecht an einen Pkw-Stellplatz auf.

Aufgrund der Daten aus der Kaufpreissammlung und des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main wird das Sondernutzungsrecht am Pkw-Außenstellplatz Nr. 56 mit einer Spanne von 10.000 € bis 14.000 € berücksichtigt und über den Mittelwert mit 12.000 € ausgewiesen.

4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

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

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

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

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

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

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

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

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

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen
 Lage: 900 m um das Bewertungsobjekt
 Zeitraum: 2023 bis 2025

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

Lfd. Nr.	Straße ¹	Kaufdatum	Wohnfläche	Mietstatus	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Bielefelder Straße	1/2023	64 m ²	unvermietet		1958	228.500 €	228.500 €	3.570 €/m ²
2	Annabergstraße	2/2023	61 m ²	unvermietet		1957	170.000 €	170.000 €	2.787 €/m ²
3	Annabergstraße	4/2023	57 m ²	vermietet		1956	230.000 €	230.000 €	4.035 €/m ²
4	Apoldaer Weg	9/2023	60 m ²	unvermietet		1954	189.000 €	189.000 €	3.150 €/m ²
5	Apoldaer Weg	9/2023	72 m ²	unvermietet		1954	247.000 €	247.000 €	3.431 €/m ²
6	Apoldaer Weg	4/2024	49 m ²	unvermietet		1954	165.000 €	165.000 €	3.367 €/m ²
7	Bielefelder Straße	5/2024	51 m ²	vermietet		1958	340.000 €	340.000 €	6.667 €/m ²
8	Alt-Zeilsheim	10/2024	42 m ²	unvermietet		1974	138.500 €	138.500 €	3.298 €/m ²
9	Neu-Zeilsheim	6/2025	68 m ²	unvermietet		1966	223.000 €	223.000 €	3.279 €/m ²
10	Klosterhofstraße	7/2025	41 m ²	unvermietet		1950	158.000 €	158.000 €	3.854 €/m ²
Mittelwert			57 m ²			1958	208.900 €	208.900 €	3.697 €/m ²
Mittelwert bereinigt um lfd. Nr. 7			57 m ²			1958	194.333 €	194.333 €	3.403 €/m²
Bewertungsobjekt			55 m ²		2. OG	1958			
Datenqualität der bereinigten Kauffälle:									
Standardabweichung STD									371 €/m²
Variationskoeffizient VK									0,11
Mittelwert + 2fache STD									4.144 €/m²
Mittelwert - 2fache STD									2.661 €/m²

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

²Marktanpassung, siehe nachfolgende Ziffer 4.2.2.

Wertung zur Bereinigung

Vorgenannte Kauffälle wurden für das Vergleichswertverfahren bereinigt. Kauffall lfd. Nr. 7 weist mit 6.667 €/m² einen deutlich höheren Kaufpreis im Vergleich zu den übrigen Kauffällen. Eine Begründung für den erhöhten Kaufpreis ist anhand der Daten des Gutachterausschusses nicht zu erkennen.

4.2.2 Marktanpassung

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

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

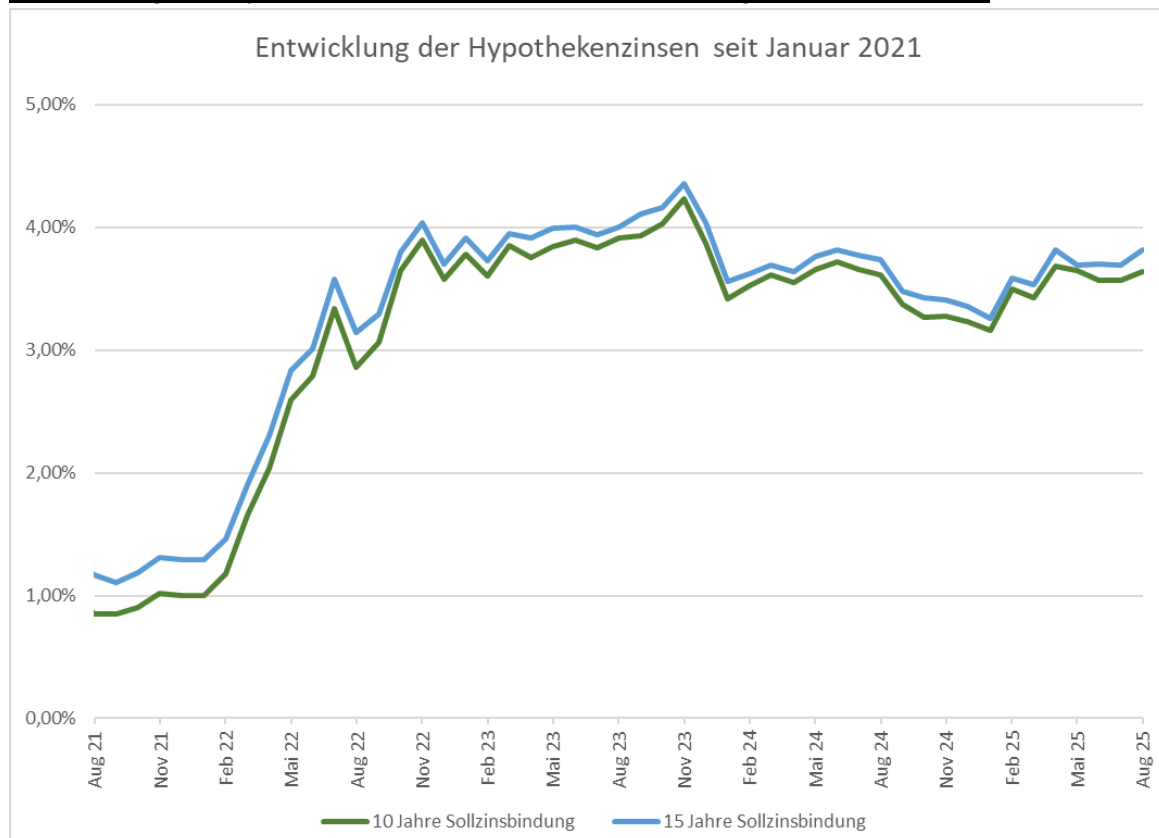
Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2023	9	3.610	11	2.960	41	3.160	11	2.950	7	4.170	5	5.600
2024	15	3.340	11	2.990	50	3.160	9	3.260	11	5.340	6	6.030

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2025

Preisentwicklung 2023 bis 2024:

stagnierend

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025



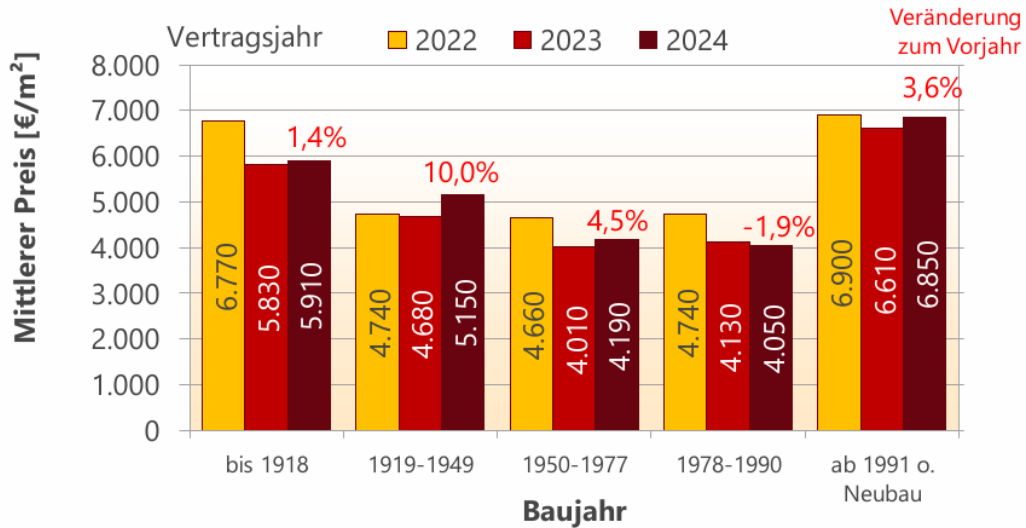
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

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



Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 3,5 - 4% zum Wertermittlungsstichtag im Juli 2025 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Käufer möchten Preisabschläge.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Zeitraums der Kaufpreisleistungen aus den Jahren 2023 - 2025, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3% und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle von Wohnungseigentum aus der Bielefelder Straße und unmittelbarer Umgebung berücksichtigt sind.

Bautenzustand und Ausstattung

Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt.

Wohnfläche

Die Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit $\varnothing 57 \text{ m}^2$ gut mit dem Bewertungsobjekt (55 m^2) vergleichbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

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

4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

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

Standardabweichung

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

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

3-Sigma-Regel

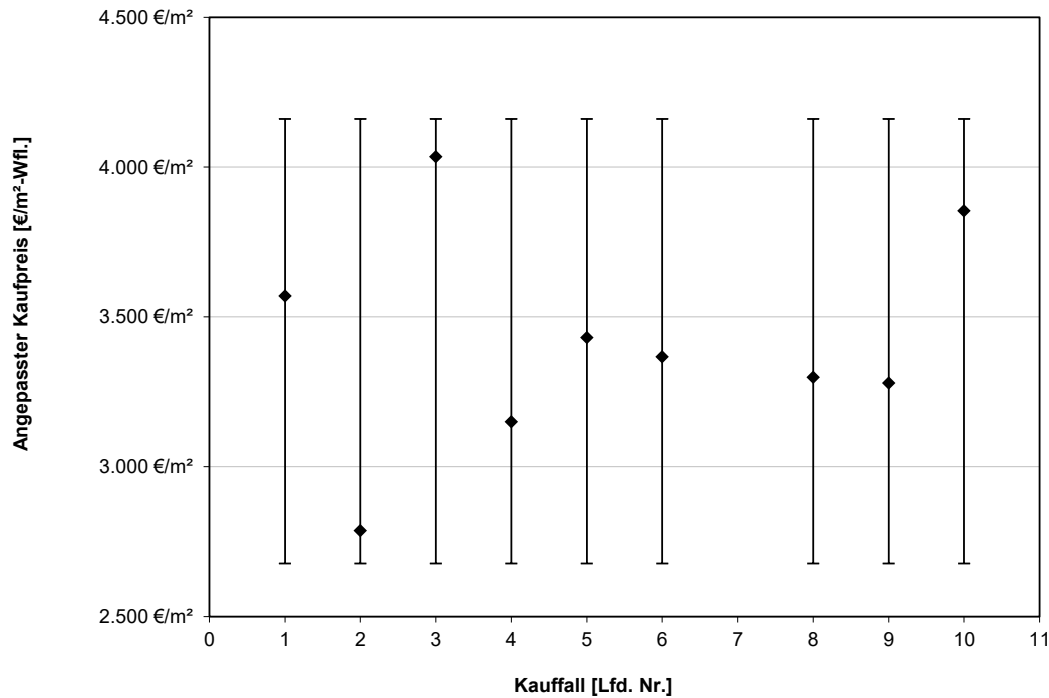
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

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

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

s = Standardabweichung

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



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

Variationskoeffizient VK

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

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

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

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,11** eine noch ordentliche bis gute Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

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

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

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswerts herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² -Wfl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert rund [€]
3.403 €/m ²	x	55,0	=	187.000 €

4.2.5.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.1.3 im Gutachten, Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außenstellplatz.

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² -Wfl.]	x	Wohnfläche [m ²] ca.	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	b.o.G*	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert								
3.403 €/m ²	x	55,0	=	187.165 €	+	12.000 €	=	199.000 €

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

*Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.3 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.3.1 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2024/25

Preise in Euro*	von	bis	Schwerpunkt
Höchst, Sindlingen, Sossenheim, Unterliederbach, Zeilsheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.300	5.500	3.700
Reihenhäuser Doppelhaushälften	200.000	530.000	320.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	250.000	730.000	425.000
Wohnungsmieten (m ²)	7,75	14,50	10,50
Jahresmietfaktor	16	24	20

4.3.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Grundbuchbezirken

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

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Grundbuchbezirke 57 u. 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)												
2023	9	3.610	11	2.960	41	3.160	11	2.950	7	4.170	5	5.600
2024	15	3.340	11	2.990	50	3.160	9	3.260	11	5.340	6	6.030

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2025

4.3.3 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Baujahr 1945 bis 1969, Lage: 1km um das Bewertungsobjekt.

Recherchezeitpunkt: 08/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Zeilsheim	1. OG	67,4 m ²	1959	249.000 €	3.696 €/m ²	Renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon. Bad wurde mal modernisiert.
2	Sindlingen	EG	59,9 m ²	1959	239.000 €	3.991 €/m ²	Zwei-Zimmer-Wohnung, modernisiertes Bad. Außenstellplatz
3	Sindlingen	2.OG	65,0 m ²	1959	260.000 €	4.000 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und PKW-Außenstellplatz. Gehobene Ausstattung. Bad modernisiert. Fernwärme
Mittelwert			64,1 m²	1959	249.333 €	3.891 €/m²	
Bewertungsobjekt			55,0 m²	1958			

Wertung

Die Angebotspreise weisen eine bessere Ausstattung als das Bewertungsobjekt auf. Zwei der drei Angebote sind inkl. eines Stellplatzes.

4.3.4 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion.
- Sondernutzungsrecht an einem Pkw-Außenstellplatz (nur begrenzte Anzahl vorhanden)

Schwächen

- Wohnanlage aus den 1950er Jahren.
- Badezimmer nicht modernisiert, einfache Ausstattung.

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer und eventuell auch für Kapitalanleger attraktiv.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreispbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund gestiegener Finanzierungskosten und gestiegenen Baukosten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz Nr. 56 12.000 €

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

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 187.000 €
rd. 3.403 €/m²-WoFl

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

- entspricht €/m²-Wohnfläche rd. 199.000 €
rd. 3.618 €/m²-WoFl

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit einer Spanne von + 5% bis -5 % des Vergleichswerts inklusive besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit **rund 189.000 € bis 209.000 €** bewertet. Aufgrund der einfachen Ausstattung mit veraltetem Badezimmer und Schimmelbildung, wird der Marktwert an der unteren Grenze mit rund 189.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die zu bewertende Wohnung Nr. 11 im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Bielefelder-Straße 3 in 65931 Frankfurt am Main, Stadtteil Zeilsheim, der

Marktwert inkl. Sondernutzungsrecht an dem Pkw-Außenstellplatz 56

- im Juli 2025 mit **- 189.000 € -** in Worten: einhundertneunundachtzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

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

Das Gutachten beinhaltet 63 Seiten inklusive VIII-Anlagen und wurde in einfacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF-Format ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 25.09.2025

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	35
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	36
Anlage III	Fotodokumentation	37
Anlage IV	Planunterlagen	44
Anlage V	Energieausweis	47
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024	52
Anlage VII	Einzelabrechnung 2023	54
Anlage VIII	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	63

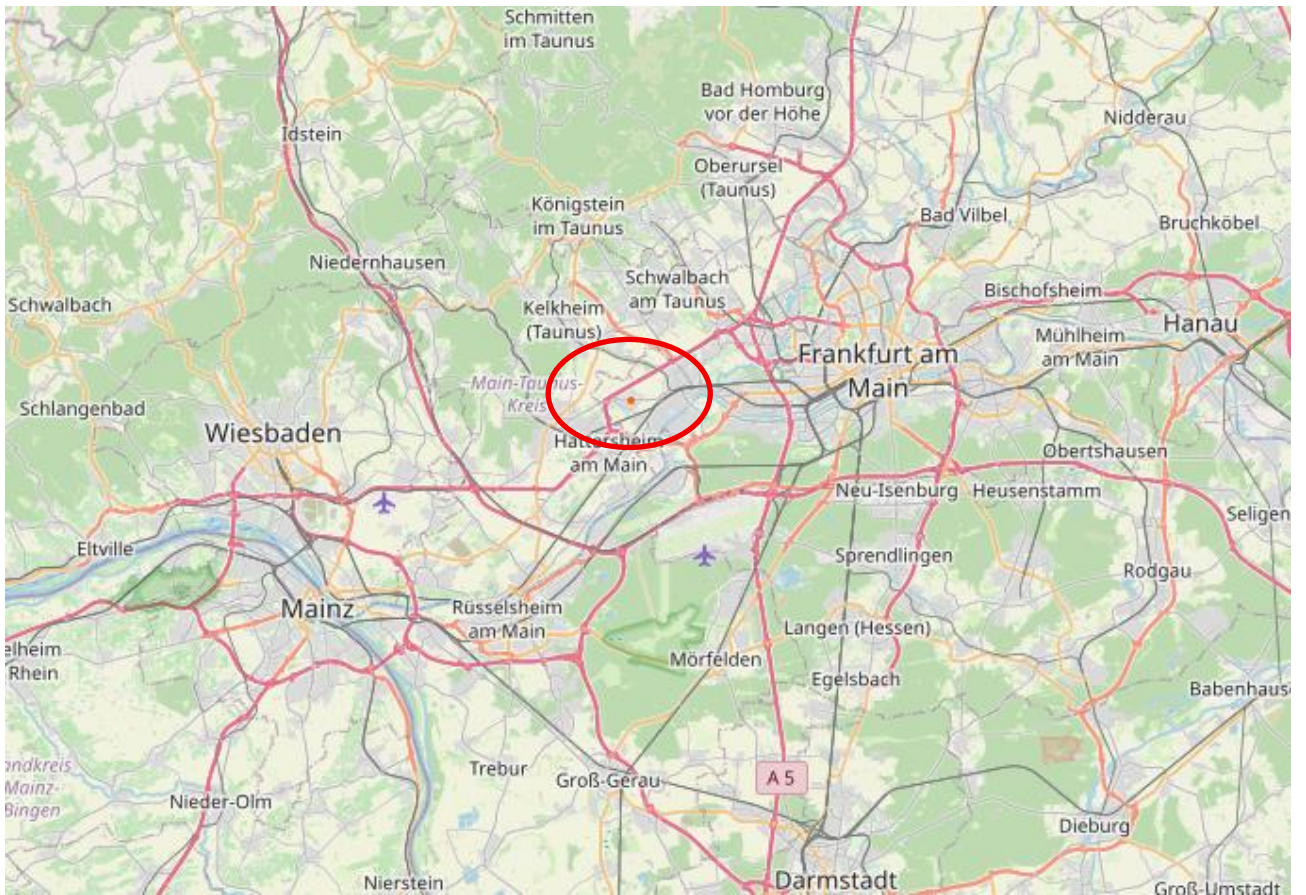
Hinweis:

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

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

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD

Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck Westfassade zur Straße „Katzentirn“. Die Lage der zu bewertenden Wohnung ist markiert.



- 2) Außenanlagen zur Ostseite in gepflegtem Zustand.



- 3) Hauseingangsbereich mit integrierter Briefkastenanlage. Keine barrierefreie Erschließung.



- 4) Treppenhaus mit Kunststein und einfachem Stahlgeländer.



- 5) Flur mit Wohnungseingangstür der zu bewertenden Wohnung Nr. 11 im 2. OG.



- 6) Badezimmer zur Ostseite mit Gasterme älteren Baujahres.



- 7) Massive Sporenbildung oberhalb des Badezimmerfensters.



- 8) Bodenbelag am Übergang von Flur zur Küche abgängig.



9) Küche.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

10) Elektrounterverteilung wurde mal mit FI-Schalter modernisiert.



11) Loggia zur Westseite.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

12) Dachüberstand mit Holz verkleidet.



13) Kamine im Dachgeschoss weisen deutliche Versottung auf.



- 14) Abstellfläche im Dachgeschoss. Ein Raumabtrennung wie im Aufteilungsplan in Anlage IV dargestellt ist im baulichen Ist-Zustand nicht vorhanden.



- 15) Kellerabstellraum Nr. 11.



- 16) Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 56 ist markiert. PKW ist nicht Bewertungsgegenstand.

