

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer-Wohnung laut Aufteilungsplan) KFZ-Stellplatz (Parkhaus)	
Adresse	Kaiserstraße 48, D-60329 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 14/23	
Projektnummer / Stichtag	23022_KAI48	05.07.2023
Verkehrswerte gesamt	<u>820.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 67 Seiten inkl. 30 Anlagen mit insgesamt 14
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache
Stichtag der Wertermittlung	05.07.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	60329 Frankfurt am Main Kaiserstraße 48
Bewertungsgegenstand	23,304/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon und Kellerraum 1/33 Anteil an 84/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 44 gekennzeichneten Parkhaus
Objektart	Eigentumswohnung (3-Zimmer laut Aufteilungsplan) KFZ-Stellplatz (Parkhaus)
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 9, Flur 77, Flurstück 35/31; 1.237 m ²
Baulasten	Eintragungen vorhanden
Denkmalschutz	Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage
Altflächenkataster	Altstandort (stillgelegte Gewerbebetriebe)
Baujahr	Ca. 1901: Ursprungsbaujahr Ca. 1950: Wiederaufbau Ca. 2009: Kernsanierung
Modernisierungs-Grad des Sondereigentums	Kernsaniert
Endenergieverbrauchs- Kennwert	72 kWh / (m ² *a) laut Energieausweis
Wohnfläche	Ca. 117,00 m ² (laut Bauakte)
Nutzungssituation des Sondereigentums	Annahme: unvermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

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



Bewertungs- gegenstand / Grundbuch von Frankfurt Bezirk 9 / Blatt	Miteigentumsanteil	Bezeichnung des Sondereigentums	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1594	23,304/1000	Wohnung Nr. 39	1,8	43,5	840.762 €	-42.000 €	799.000 €	0 €	799.000 €
1599	1/33 an 84/1000	Anteil an Parkhaus Nr. 44	4,5	17,5	22.000 €	-1.091 €	21.000 €	0 €	21.000 €
Summe					0 €	0 €	0 €	0 €	820.000 €



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
1.2	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	11
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung	12
2.1	Lage	12
2.1.1	Großräumige Lage	12
2.1.2	Kleinräumige Lage	12
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung	13
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	14
2.5	Zivilrechtliche Situation	14
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	14
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.6.2	Bauplanungsrecht	15
2.6.3	Bauordnungsrecht	16
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	17
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	18
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	18
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	19
3.3	Gebäude	20
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	20
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Grundrissgestaltung	22
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
3.3.5	Fenster und Türen	22
3.3.6	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	22
3.3.8	Energetische Eigenschaften	23
3.3.9	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	23
3.4	Außenanlagen	24
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	24
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	24
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 39	25
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	25
3.7.2	Wohnfläche	25
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	26
3.7.4	Fenster und Türen	27
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	27
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	28
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	28
3.8	Beschreibung des Anteils an dem Sondereigentum Parkhaus Nr. 44	29
3.8.1	Lage und Grundrissgestaltung	29
3.8.2	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	29
3.8.3	Fenster und Türen	29
3.8.4	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	29
3.8.5	Zubehör	30
3.8.6	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	30
4	Marktsituation	31
5	Wertermittlung für das Sondereigentum Wohnung Nr. 39	33



5.1	Grundstücksdaten.....	33
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	33
5.3	Vergleichswertermittlung	34
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	36
5.3.4	Vergleichswert	41
5.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	42
5.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	43
6	Wertermittlung für das Sondereigentum Parkhaus Nr. 44	44
6.1	Grundstücksdaten.....	44
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	44
6.3	Vergleichswertermittlung	45
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	45
6.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	45
6.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	45
6.3.4	Vergleichswert	46
6.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
6.4	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	48
7	Verkehrswert.....	49
7.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungsweck	51
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	52
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	52
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	53
9	Anlagen.....	54
9.1	Bauzeichnungen	54
9.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	54
9.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	55
9.1.3	Grundriss Kellergeschoss.....	56
9.1.4	Grundriss Erdgeschoss	57
9.1.5	Grundriss 5. Obergeschoss.....	58
9.1.6	Teilgrundriss Kellergeschoss / Keller Nr. 39 und Parkhaus Nr. 44	59
9.1.7	Teilgrundriss 5. Obergeschoss / Wohnung Nr. 39	60
9.1.8	Nordostansicht / Weserstraße	61
9.1.9	Südostansicht / Kaiserstraße	61
9.1.10	Gebäudelängsschnitt und Südwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordosten	62
9.1.11	Gebäudequerschnitt und Südostfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten	62
9.2	Baulast.....	63
9.2.1	Baulastenblatt Nr. BL-2013-333-2 (Seite 1 von 3)	63
9.2.2	Baulastenblatt Nr. BL-2016-329-2 (Seite 2 von 3)	64
9.2.3	Baulastenblatt Nr. BL-2016-328-2 (Seite 3 von 3)	64
9.3	Fotos.....	65
9.3.1	Kaiserstraße Ecke Weserstraße, Blick von der Kreuzung Richtung Westen	65
9.3.2	Kaiserstraße, Blick von der Straße Richtung Nordosten	65
9.3.3	Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Süden.....	65
9.3.4	Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Südwesten	65
9.3.5	Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Westen	65
9.3.6	Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	65
9.3.7	Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Westen	66
9.3.8	Südostfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten.....	66
9.3.9	Erdgeschosszone zur Kaiserstraße, Blick von der Ecke Weserstraße Richtung Westen	66
9.3.10	Erdgeschosszone zur Weserstraße, Blick von der Ecke Kaiserstraße Richtung Nordwesten	66



9.3.11	Hauseingang von der Kaiserstraße	66
9.3.12	Nordostfassade zur Weserstraße, Tor zur Parkgarage	66
9.3.13	Südostfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten	67
9.3.14	Nordwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Südosten	67
9.3.15	Südwest- und Nordwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Südosten	67
9.3.16	Treppenhaus am Haupteingang der Kaiserstraße, Blick Richtung Innenhof	67



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eigentumswohnung (3-Zimmer laut Aufteilungsplan) KFZ-Stellplatz (Parkhaus)
Objektadresse:	60329 Frankfurt am Main Kaiserstraße 48
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 9, Blatt 1594 Bestandsverzeichnis Lfd. Nr. 1: 23,304/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankfurt Bezirk 9, Flur 77, Flurstück 35/31, Gebäude- und Freifläche, Kaiserstraße 48; 1.237 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 39 gekennzeichneten Wohnung nebst Balkon und Kellerraum. Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart. Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1556 bis Blatt 1599). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die auf die Bewilligung vom 26.05.2009 (...), vom 17.11.2009 (...) und vom 09.12.2009 (...) Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1056 hierher übertragen und eingetragen am 07.01.2010. Lfd. Nr. 2 zu1: Die Teilungserklärung ist wie folgt ändert a) Die Kellerräume der Einheiten 41 und 42 im Kellergeschoß haben sich geändert; b) Der Raum der Einheit Nr. 42 hat sich geändert; c) Der Gegenstand des Teileigentums Nr. 44 hat sich geändert; gemäß Bewilligung vom 04.07.2012 (...) eingetragen am 06.12.2012. Lfd. Nr. 3 zu1: Die Teilungserklärung ist geändert; Lage und Größe der Kellerräume 1,8,17,23,24,25,27,30,31,41 und 42 sowie der Fahrradräume und weitere Gemeinschaftsräume im Keller sind geändert; gemäß Bewilligung vom 19.08.2019 (...) eingetragen am 25.03.2020. Abteilung I: Eigentümer: - Hier anonymisiert - Abteilung II: Lasten und Beschränkungen: Lfd. Nr. 1 zu 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Umspannanlagen- nebst Stromzu- und fortleitungsrecht), für – Hier anonymisiert – , Frankfurt am Main; gemäß Bewilligung vom 18.09.2009 (...) eingetragen am 13.10.2009 in Blatt 1056. Bei Teilung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen in die Blätter 1556



bis 1599 übertragen am 07.01.2010.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 5 zu 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 17.04.2023.
am 24.03.2023.

-

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend -

Teileigentumsgrundbuch von Frankfurt Bezirk 9, Blatt 1599

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

84/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Gemarkung Frankfurt Bezirk 9, Flur 77, Flurstück 35/31, Gebäude- und Freifläche,
Kaiserstraße 48; 1.237 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 44
gekennzeichneten Parkhaus.

Sondernutzungsrechte sind nicht vereinbart.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1556
bis Blatt 1599).

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

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die auf die Bewilligung
vom 26.05.2009 (...), vom 17.11.2009 (...) und vom 09.12.2009 (...) Bezug
genommen.

Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 1056 hierher übertragen und eingetragen am
07.01.2010.

Lfd. Nr. 2 zu1:

Die Teilungserklärung ist wie folgt ändert

- a) Die Kellerräume der Einheiten 41 und 42 im Kellergeschoß haben sich
geändert;
- b) Der Raum der Einheit Nr. 42 hat sich geändert;
- c) Der Gegenstand des Teileigentums Nr. 44 hat sich geändert; gemäß
Bewilligung vom 04.07.2012 (...) eingetragen am 06.12.2012.

Lfd. Nr. 3 zu1:

Eintragung vom 06.12.2012 zu Ziff. C) von Amts wegen ergänzt:

Der Gegenstand des Teileigentums Nr. 44 ist bezüglich der Anzahl der Stellplätze
geändert, anstelle der ursprünglichen 31 Stellplätze umfasst das hiesige Teileigentum
33 Stellplätze; gemäß Bewilligung vom 07.04.2012 (...) eingetragen am 12.12.2019.

Lfd. Nr. 4 zu1:

Die Teilungserklärung ist geändert; Lage und Größe der Kellerräume
1,8,17,23,24,25,27,30,31,41 und 42 sowie der Fahrradräume und weitere
Gemeinschaftsräume im Keller sind geändert; gemäß Bewilligung vom 19.08.2019 (...)
eingetragen am 25.03.2020.

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -



-
Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 1:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Umspannanlagen- nebst Stromzu- und fortleitungsrecht), für – *Hier anonymisiert* -; gemäß Bewilligung vom 18.09.2009 (...) eingetragen am 13.10.2009 in Blatt 1056. Bei Teilung von Wohnungs- und Teileigentum übertragen in die Blätter 1556 bis 1599 übertragen am 07.01.2010.

- *Hier nicht bewertet* –

Lfd. Nr. 2 zu 1:

Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:

- a) Verwaltungs- und Benutzungsregelungen nach § 1010 BGB,
- b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 26.05.2009 (...) eingetragen am 07.01.2010.

- *Hier nicht bewertet* –

Lfd. Nr. 34 zu 1:

– *Hier anonymisiert* -; gemäß Ersuchen vom 01.12.2014 (...) eingetragen am 10.12.2014.

Lfd. Nr. 35 zu 1:

– *Hier anonymisiert* -, gemäß Ersuchen vom 27.02.2015 (...) eingetragen am 10.03.2015.

(...)

Lfd. Nr. 51 zu 1:

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 3.43:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 17.04.2023. am 24.03.2023.

-
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 14/23
Grundlage:	Auftrag vom 06.06.2023, Schreiben vom 15.09.2023, 12.10.2023 und 25.10.2023 Beschluss vom 11.04.2023 und vom 14.09.2023
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	05.07.2023
Ortsbesichtigung:	05.07.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 9, Blatt 1594 vom 17.04.2023 Grundbuch von Frankfurt Bezirk 9, Blatt 1599 vom 17.04.2023 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2023 und vom 05.09.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 20.06.2023 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 22.06.2023 in die Bauakte Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 22.06.2023 in die Grundakte, Teilungserklärung Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 23.06.2023 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 23.06.2023 Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 22.06.2023 Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 20.06.2023 Mieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de) Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemerkmalbericht 2022 IHK Frankfurt am Main



HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de), Stand 2022

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 sowie Immobilienmarktbericht im 1. Halbjahr 2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt a. M.)

Auskünfte der Hausverwaltung WEG vom 10.07.2023

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 06.07.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

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 zu den Gebäuden (bis auf das Treppenhaus im Erdgeschoss des Vorderhauses Kaiserstraße 48, Haus A) wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. 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 am Main: rd. 767.609 Einwohner im Stadtteil: Bahnhofsviertel: 3.686 (Stand: 31.12.2022, www.frankfurt.de)
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 Demografie-Bericht „Demografie-Typ 7: Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre: 3,1 % (2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre (2021) Arbeitslosenquote: 5,8 % (05/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bahnhofsviertel Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 4,5 km (Luftlinie) östlich vom Rebstock-Park Rd. 2,5 km (Luftlinie) westlich von der Europa-Allee bzw. Europagarten Rd. 1,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Messegelände Rd. 750m (Luftlinie) westlich von der Frankfurter Innenstadt Rd. 500 m (Luftlinie) östlich vom Hauptbahnhof Rd. 450 m (Luftlinie) nordwestlich vom Main Rd. 350 m (Luftlinie) südöstlich von der Mainzer Landstraße Straßenecklage Kaiserstraße / Weserstraße (Jürgen-Ponto-Platz)
Lageklassifikation:	Mittlere und zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Hotels, Kino, Theater, Oper, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Hauptbahnhof
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 4,5 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 5 (Basel - Frankfurt - Kassel) Anschlussstelle „Frankfurt a. M. Westhafen“



Rd. 3,0 km zur Bundesautobahn A 648 (Frankfurt – Westkreuz - Eschborner Dreieck)
Anschlussstelle „Frankfurt a. M. Katharinen-Kreisel“

ÖPNV:

Ca. 4 Minuten (ca. 213 m) Fußweg zur U-Bahnhaltestelle „Frankfurt (Main) Willy-Brandt-Platz“, von hier rd. 2 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof, im 3- bis 5-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Geschlossene, vorwiegend 5- bis 7-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts sowie Ende des 20. und vereinzelt Anfang des 21. Jahrhunderts, teilweise Hochhausbebauung
	Vorwiegend gewerbliche Nutzungen, teilweise Wohnnutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Straße, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-64 [dB(A)] Innenhof, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 45-49 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, winkelförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 54 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 22 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 77 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 1.237 m

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Kaiserstraße / Weserstraße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterte Gehwege, Parkplätze 2-seitig, beidseitig Baumbepflanzungen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Fernwärme



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

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

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

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

Es liegen uns von dort keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Bombentrümmern vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen ebenfalls nicht vor.

Bei den in unserer Altstandort-Datenbank (stillgelegte Gewerbebetriebe) unter der Adresse Kaiserstraße 48 gelisteten Eintragungen mit einer höheren Branchenklasse handelt es sich lediglich um Kleinbetriebe bzw. ehemalige kleinere Verkaufsflächen (Schmieröle und Fette), ohne eine Altlastenrelevanz.

(...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich
gesicherte
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Überbau der Balkone in den öffentlichen Raum

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Auskunft der Bauaufsichtsbehörde bestehen für das Bewertungsgrundstück **Baulasteintragungen**:

Belastende Baulast (Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken)

Baulastenblätter, die das gegenständliche Sondereigentum betreffen, siehe Anlage Ziff. 9.2

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde ist das Bewertungsgrundstück ist Teil einer als **Kulturdenkmal** im Sinne des § 2 (3) des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) **geschützten Gesamtanlage** aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen:

Frankfurt, Stadt, Frankfurt Bahnhofsviertel, „Gesamtanlage 1“

Alle das äußere Erscheinungsbild betreffenden Maßnahmen an diesem Gebäude



bedürfen einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde sowie einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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

Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erhaltung und sinnvollen Nutzung von Kulturdenkmälern können unter bestimmten Voraussetzungen gem. Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit den Bescheinigungsrichtlinien des Hessischen Ministeriums der Finanzen in der jeweils gültigen Fassung steuermindernd geltend gemacht werden.¹

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans (Inselplan) B 526 „Karlsruhe“ vom 26.03.2096 (BauNVO 1990).
Festsetzungen:	Für das Grundstück bestehen hiernach die folgenden Festsetzungen: Art der baulichen Nutzung: MK 15 (Kerngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Baulinie Baugrenze Grundflächenzahl (GRZ): k. A² Geschossflächenzahl (GFZ): k. A³ Traufhöhe zwingend 118,2 m ü. NN (Kaiserstraße) Traufhöhe zwingend 116,8 m ü. NN (Weserstraße) Zahl der Vollgeschosse: VI (6-geschossig) Maximale Gebäudehöhe: bei Vordergebäuden 7 m oberhalb der festgesetzten Traufe Bei allen anderen Gebäuden max. 130 m üNN Bauweise: k. A. hier: geschlossene Bauweise Denkmalschutz (Einzelanlagen) Textteil
Gestaltungssatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung G4 „Bahnhofsviertel“ vom 16.12.1981 gelegen.
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020: Stellplatzeinschränkung: Zone IV, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 15 %

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

² GRZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

Aktenzeichen	Inhalt
B-1943-477-5	Umbau des Geschäftshauses
B-1945-223-5	Einbau einer Haumeisterwohnung im 4. OG. des Gebäudes früher = Friedrich-Ebert-Straße 48
B-1949-2583-5	Umbau (1. OG.) + Instandsetzung des Geschäftshauses Statik- Unterlagen zum Antrag B 1949-2583-5 = in der Bauakte enthalten! Alte Unterlagen sind beim Stadtarchiv (Kasten 566 - Nummer 12728) vorhanden!
B-1950-913-5	Wiederaufbau (DG.) des im Krieg zerstörten Geschäftshauses
B-1954-620-5	Umbau des Hintergebäudes + Erweiterung der Entwässerungsanlage Statik- Unterlagen zum Antrag B 1954- 620-5 = in der Bauakte enthalten! 3 Pläne Entwässerungsunterlagen zum Bauantrag B 1954-620 = Band 1 im Archiv der BAB!
B-1956-1121-5	Umbau des Eingangs und der Einfahrt (Vorderhaus) sowie Aufstockung des Hintergebäudes
B-1957-601-5	Aufstockung des Hintergebäudes
B-1958-1072-5	Einbau eines Personenaufzuges im Vorderhaus Statik- Unterlagen zum Antrag B 1958-1072-5 = in der Bauakte enthalten!
B-1961-18-5	Gestaltung der Fassade und Umbau des Treppenhauses
B-1962-310-5	Umbau des Maschinenraumes und Einbau eines Lastenaufzuges
B-1964-222-5	Gestaltung der Fassade und Umbau des Treppenhauses sowie Änderungen (Räume) im EG.
B-1966-1879-5	Einbau eines Lastenaufzuges
B-1967-3115-5	Umstellung der Heizungsanlage von Koks- auf Ölfeuerung
B-1974-787-5	Umbau des Hauseinganges
B-1980-1323-5	Umbau der Heizungsanlage, Verlegung des Heizraumes und Sanierung des Kamins
B-1986-1781-5	Errichtung von Vordächern
B-1986-765-5	Änderung des Ladens Entwässerungsunterlagen zum Antrag B 1986-765 = Band 6 im Archiv der BAB!
B-1988-483-5	Errichtung eines Eiscreme- Außenverkaufsraumes
B-1988-499-5	Nutzungsänderung der Hausmeisterwohnung in Büroräume
B-1990-2078-5	Nutzungsänderung von Speiseeiswirtschaft in eine Imbisswirtschaft
B-1999-1433-5	Erneuerung der Haustüranlage
B-2001-535-5	Fassadenumbau und Renovierung der Decke in der Ladenpassage sowie Einbau von 2 Dunstabzugsanlagen
B-2008-559-5	Umbau des bestehenden Gebäudes, Nutzungsänderung von Büro in 80 Wohnungen, Erstellung von 44 Stellplätzen in der automatischen Garage
B-2009-1213-5	Nutzungsänderung eines Büro- und Geschäftshauses in ein Wohn- und Geschäftshaus mit Abbruch und Neuerrichtung Dachgeschoss sowie teilweise des 5. Obergeschosses, Einbau von 3 Aufzügen, Anbau von Balkonanlagen (Ost-, Süd-, Westseite) Errichtung einer automatischen Parkgarage mit 28 Stellplätzen



B-2011-151-5	Veränderte Ausführung zum Bauantrag B 2009-1213: Nutzungsänderung von Wohneinheit 2 in eine Arztpraxis
B-2012-2053-5	Nachtrag zu B-2009-1213-5: Errichtung eines Zwischengeschosses und einer Trennwand im Laden, Einbau von internen Treppen, Nutzungsänderungen von Laden zwei und drei in Schank- und Speisewirtschaften mit Einbau von zwei Galerien, Einbau von zwei Türen im Treppenhaus, Veränderung der Eingangsanlagen im Wohn- und Geschäftshaus
B-2015-796-5	Nachtrag zu B-2012-2053-5: Brandschutzrelevante Grundrissänderungen durch Erweiterung der Bistros im EG eines Wohn- und Geschäftshauses
B-2016-156-5	Nutzungsänderung einer Ladeneinheit in Laden mit Schank- und Speisewirtschaft im EG eines Wohn- und Geschäftshauses
B-2023-62-5	Lüftungsrelevante Änderungen durch Rückbau und Wiedererrichten in geänderter Form der Abluftanlage im Keller eines Wohn- und Geschäftsgebäudes
E-1957-7060-5	Herstellung der Entwässerungsanlage
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich laut Bauakte 28 KFZ-Garagenstellplätze bzw. laut Teilungserklärung 33 KFZ-Stellplätze in einer automatischen Parkgarage.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden bzw. genehmigungsfähig sind und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die **bewertungsgegenständliche Wohnung** ist zum Wertermittlungsstichtag gemäß Angaben der Hausverwaltung WEG **leerstehend**. Es wird davon ausgegangen, dass Vermietungen nicht bestehen.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

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

Es 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.

Zum Gebäude und zum gegenständlichen Sondereigentum (Wohnung, Kellerraum, Parkhaus) bestand kein Zutritt. Der Innenhof konnte besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt auf Grund des äußeren Eindrucks sowie der Aktenlage.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet.

Aufstellung:
(Quelle: Geoportal)

KAI48

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

Grundlage: Geoportal, Bauakte

Wohn- und Geschäftshaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	Geoportal	1.237,00	1,00	1.237,00	
	EG	Geoportal	855,00	1,00	1.068,00	
			63,00	1,00		
			124,00	1,00		
			26,00	1,00		
	1.OG	Geoportal	855,00	1,00	1.042,00	
			63,00	1,00		
			124,00	1,00		
	2.OG	Geoportal	855,00	1,00	1.042,00	
			63,00	1,00		
			124,00	1,00		
	3.OG	Geoportal	855,00	1,00	1.042,00	
			63,00	1,00		
			124,00	1,00		
	4.OG	Geoportal	855,00	1,00	918,00	
			63,00	1,00		
	5.OG	Geoportal	855,00	1,00	918,00	
			63,00	1,00		
	DG	Bauakte	508,00	1,00	508,00	
Bruttogrundfläche					7.775,0	0,0

Bruttogrundfläche (gesamt)	7.775,0	0,0
-----------------------------------	----------------	------------

GRZ I-relevante BGF	MFH: EG;	1.068,0
GFZ-relevante BGF	MFH: EG bis 3.OG;	5.534,0
WGFZ-relevante BGF	WGFH EG bis DG; An	5.915,0
Grundstücksfläche	Flur 77; Flurstück 35/31	1.237,0
GRZ I	BauNVO 1990	0,9
GFZ	BauNVO 1990	4,5
WGFZ	ImmoWertV 21 (hier: BauNVO 1977)	4,8



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: (laut Grundakte)	6-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Unterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss Anlage mit 41 Eigentumswohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, 33 Kfz-Stellplätzen
Bauart:	Geschlossene Bauweise und Grenzbebauung
Baujahr: (laut Bauakte bzw. Stadtarchiv)	Ca. 1901: Ursprungsbauphase Ca. 1950: Wiederaufbau Ca. 2009: Kernsanierung
Modernisierungen: (laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich)	Ca. 2009-2011: Neuerrichtung des Dachgeschosses und teilweise des 5. OG Ca. 2009-2011: Einbau von drei Personenaufzügen Ca. 2009-2011: Anbau von Balkonanlagen Ca. 2009-2011: Errichtung einer automatischen Parkanlage mit 28 Stellplätzen Ca. 2009-2011: Einbau isolierverglaster Fenster Ca. 2009-2011: Fassadenmodernisierung mit Wärmedämmung Ca. 2023: Erneuerung der Hauseingänge / Renovierung der Eingangsbereiche
Geplante Modernisierungen: (laut Protokoll der Eigentümerversammlung)	Ca. 2023: geplante Kellersanierung mit Abschlagen des falsch aufgetragenen Wandputzes Zeitpunkt nicht bekannt: geplante Sanierung der Fassade
Außenansicht:	Dach: Mansarddach mit Gauben, Schieferdeckung (Annahme) Straßenfassade: hellbeige rekonstruierte Gründerzeitfassade mit Glattputz, Balkone mit Metallbrüstungen, verzierte Fenstereinfassungen und Fassadenverzierungen und Säulenreihen an der Traufe, Sockel verputzt Hoffassade: Verputzte Wärmedämmverbundsystem-Fassade mit vorgesetzten Metallbalkonen Fenster: Zwei- bis dreiflügelige, lindgrüne, isolierverglasende Fenster mit Oberlicht in den Obergeschossen, großflächige geschlossene transluzente Verglasung mit Metallprofilen im Erdgeschoss Türen: 2-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise zur Straße, 1-flügelige Hauseingangstüren in Holzbauweise zum Innenhof, Rolltor an der KFZ-Zufahrt der Weserstraße

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Gründung: (laut Grundakte)	Stahlbeton
Außenwände Kellergeschoss, Tiefgarage: (Annahme)	Stahlbeton



Umfassungswände: (Annahme)	Massiv, Stahlbeton oder Mauerwerk
Wohnungstrennwände: (Annahme)	Stahlbeton, Mauerwerk oder Trockenbaukonstruktion mit einlagiger Metallblecheinlage
Innenwände Kellergeschoss: (Annahme)	Massiv, Stahlbeton oder Mauerwerk
Tragende Innenwände Erd-, Ober- und Dachgeschoss: (Annahme)	Massiv, Stahlbeton oder Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände Erd-, Ober- und Dachgeschoss: (Annahme)	Trockenbaukonstruktion oder Mauerwerk
Decke über Kellergeschoss: (Annahme)	Stahlbeton
Geschossdecken: (Annahme)	Stahlbeton
Geschosstreppen: (Annahme)	Stahlbeton
Aufzug: (Laut Grundakte)	Drei Personenaufzüge Ein Lastenaufzug (KG-EG)
Dachkonstruktion: (Laut Grundakte)	Holzkonstruktion
Dachform: (Laut Bauakte)	Mansarddach bzw. Satteldach
Dacheindeckung:	Schieferdeckung auf Schalung
Dachterrassen: (Annahme)	Flachdach in Stahlbeton, Wärmedämmung, Dachabdichtung zur Aufnahme von Betonplatten
Entwässerung Gebäude:	Außenliegende Dachentwässerung in Metall
Entwässerung Dach, Dachterrassen: (Annahme)	Einlauf und Ableitung im Aufbau der Dachterrasse Innenliegende Entwässerung Verzinktes Fallrohr vor der Fassade
Entwässerung Balkone:	Überwiegend Wasserspeier zur Straße Verzinktes Fallrohr vor der Fassade zum Innenhof



3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte bzw. Annahme)	Drei Treppenhäuser mit 2- bis 3-Spanner-Erschließung
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: (Laut Grundakte)	Kellerräume Lagerräume Technikräume Nebenräume (Sozialräume)
Erdgeschoss: (Laut Grundakte)	1 Ladeneinheit (Einzelhandel) Durchfahrt Müllräume Nebenräume (Abstellräume, Technikräume etc.)
Obergeschosse + Dachgeschoss: (Laut Grundakte bzw. laut Bauakte)	Wohnungen Arztpraxis
Anzahl der Wohneinheiten: (Laut Grundakte)	41 Wohnungen 2 Gewerbeeinheiten 1 Parkhaus

3.3.5 Fenster und Türen

Fenster:	Mehrflügelige, isolierverglaste Fenster Profilierte Holzfensterrahmen, dunkelgrün Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Hauseingangstüren:	2-flügelige, profilierte, lindgrüne, Hauseingangstüre in Holz mit geschlossenen Kassettenfeldern, isolierverglasten Feldern mit Metallgittern und geteiltem Rundbogenoberlicht
Wohnungs- Eingangstüren: (Annahme)	Dicht- und selbstschließende Türen Schweres Türblatt, Metallbeschläge, Spion
Kellertüren: (Annahme)	Kellerräume: Metalltüren Kellerabteile: System-Metallprofil-Türen

3.3.6 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (teilweise Annahme, laut	Klingelanlage, Video-Gegensprechanlage Separat abgesicherte Unterverteilungen
--	--



Grundakte)	Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder Vier Personenaufzüge
Heizung: (Laut Energieausweis)	Zentralheizung (Fern-/Nahwärme)
Warmwasser- versorgung: (Laut Grundakte)	Zentral

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: (Annahme)	Wärmedämmung ca. 2009-2011
Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:	K. A.
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmverbundsystem hofseitig vorhanden
Baujahr der Fenster:	Ca. 2011
Baujahr der / des Wärmeerzeugers: (laut Energieausweis)	K. A.
Endenergieverbrauchs-Kennwert: (laut Energieausweis)	Endenergieverbrauch des Gebäudes: 72 kWh / (m ² * a)

3.3.9 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ⁴ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Keller: nicht besichtigt; gem. Protokoll der Eigentümerversammlung Erfordernis der Kellersanierung Dach: --- Fassade: --- Treppenhaus: nicht besichtigt Haustechnik: nicht besichtigt Automatischer Parker: gem. Protokoll der Eigentümerversammlung mehrfach auftretende Ausfälle
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das gemeinschaftliche Eigentum in baujahresadäquatem, gut gepflegtem Zustand. Nach Angaben der Hausverwaltung WEG bestehen Baumängel (siehe auch Ziff. 3.5).

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Gepflasterter Gehweg

Innenhof-Bereich: Schotterflächen und Betonsteinpflaster auf Kellerdecke

Baumängel und
Bauschäden: ---

Zustand: Baujahresadäquater Zustand

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: ---

Hausgeld:
(Angaben der
Hausverwaltung WEG) Gemäß Einzelwirtschaftsplan 2023 beträgt die monatliche Hausgeldvorauszahlung
484,00 €.

Instandhaltungs-
rücklage:
(Angaben der
Hausverwaltung WEG) Laut Hausgeldabrechnung 2023 beträgt der Anteil der Rücklagen für den
gegenständlichen Miteigentumsanteil (Wohnung Nr. 39) **1.504,62 €.**

Laut Hausgeldabrechnung 2023 beträgt der Anteil der Rücklagen für den
gegenständlichen Miteigentumsanteil (Parkhaus Nr. 44) anteilig (geteilt durch 33
Stellplätze) **955,94 €.**

Gemäß Schreiben der Hausverwaltung WEG vom 10.07.2023 beläuft sich die aktuelle
Instandhaltungsrücklage „- Hier anonymisiert. -“.

Sonstiges: Laut Teilungserklärung bestehen zwei Untergemeinschaften:
- UG Haus
- UG Parkhaus.

Nach Angaben der Hausverwaltung WEG bestanden größere Herstellungsmängel.
„Die erstmalige Herstellung ist noch immer nicht abgeschlossen.“

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Gesamtanlage: Soweit ersichtlich, besitzt die Gesamtanlage ein baujahresadäquates und gepflegtes
Erscheinungsbild.



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 39

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung:	Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist laut Aufteilungsplan im 5. Obergeschoss an der nordwestlichen Grundstücksgrenze gelegen. Sie wird über das vom Hof begehbare 3-Spanner-Treppenhaus des „Hauses C“ mit einem Personen-Aufzug erschlossen. Sie ist 4-seitig (nach Nordosten zur Weserstraße, nach Südosten und nach Südwesten zum Hof sowie nach Nordwesten zum Lichtschacht) orientiert.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan)	3-Zimmer-Wohnung Laut Aufteilungsplan besteht das Sondereigentum besteht aus einer Diele, einem Wohn-/Esszimmer mit angrenzender offener Küche und angrenzendem Balkon, einem Schlafraum, einem Arbeitszimmer, einem Abstellraum und zwei Badezimmern. Die Räume sind von der zentralen Diele begehbar. Ein Bad ist direkt vom Schlafzimmer erschlossen. Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.
Besonnung / Belichtung / Belüftung:	Es besteht mittlere bis gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere bis gute, teilweise etwas unterdurchschnittliche Belichtung (Geschosslage, Raumtiefe, Fenstergröße, Orientierung eines Zimmers ausschließlich zu einem Lichthof) sowie mittlere bis gute natürliche Belüftung und Entlüftung (4-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohnfläche

Vorbemerkung:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche ⁵ wird auf der Grundlage der Flächenangaben der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle). Die Flächen konnten vor Ort nicht geprüft werden. In der Wertermittlung kommen gerundet 117,00 m² Wohnfläche zum Ansatz.
---------------	---

Wohnfläche:	KAI48 Wohnflächenberechnung Grundlage: Bauakte
-------------	---

Wohn- und Geschäftshaus				Raumbezeichnung	Nutzfläche DIN 277 [m²]	Flächen- faktor (WoFIV)	Wohn- fläche [m²]
Quelle	Haus	Geschoss	Wohnung / Einheit				
Bauakte	C	5. OG	39	Wohnen / Essen	43,27	1,00	43,27
Bauakte	C	5. OG	39	Kochen	9,72	1,00	9,72
Bauakte	C	5. OG	39	DU/WC	4,62	1,00	4,62
Bauakte	C	5. OG	39	AR	1,91	1,00	1,91
Bauakte	C	5. OG	39	Arbeiten	13,39	1,00	13,39
Bauakte	C	5. OG	39	Diele	12,72	1,00	12,72
Bauakte	C	5. OG	39	Bad	6,69	1,00	6,69
Bauakte	C	5. OG	39	Schlafen	21,85	1,00	21,85
Bauakte	C	5. OG	39	Balkon	10,60	0,25	2,65
Summe							116,82

⁵ 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.



Lichte Raumhöhe: Laut Bauakte: 2,55 m
Die Angabe konnte vor Ort nicht geprüft werden.

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Parkett
(Laut Grundakte)

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

Deckenbekleidung: Gipskarton-Abhangdecken mit Spachtelung, Anstrich
(Laut Grundakte)

Diele:

Bodenbelag: Parkett
(Annahme)

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

Deckenbekleidung: Gipskarton-Abhangdecke mit integrierter Beleuchtung, Spachtelung, Anstrich
(Laut Grundakte)

Offene Küche:

Bodenbelag: Parkett
(Laut Grundakte)

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

Deckenbekleidung: Abhangdecke mit integrierter Beleuchtung, Spachtelung, Anstrich
(Laut Grundakte)

Bäder:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen ca. 1,60 m hoch
(Annahme) Spachtelung, Anstrich

Deckenbekleidung: Abhangdecke mit integrierter Beleuchtung, Spachtelung, Anstrich
(Annahme)

Balkon:

Bodenbelag: Aufgeständerter Holzbelag
(Annahme)



Umwehrung: Metallstabgeländer

Überdachung: Keine

Kellerraum:

Bodenbelag:
(Annahme) Estrich

Wandbekleidung:
(Annahme) Kellerraumabtrennung Systemtrennwand Metallprofile

Deckenbekleidung:
(Annahme) Anstrich

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster: Siehe Gemeinschaftseigentum

Wohnungs-Eingangstür: Siehe Gemeinschaftseigentum

Zimmertüren /
Innentüren:
(Laut Grundakte bzw.
Annahme) Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstoff-Zargen
Beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstoff-Türblätter mit Metallbeschlägen
Teilweise kassettiert, teilweise 2-flügelig, teilweise mit Glasausschnitt

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:
(Annahme bzw. Grundakte) Klingelanlage, Video-Gegensprechanlage
Separat abgesicherte Unterverteilung
Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz
Rauchwarnmelder
Telefonanschluss

Heizung:
(Annahme bzw.
Aufteilungsplan bzw.
Grundakte) Siehe Gemeinschaftseigentum
Fußbodenheizung
In Bädern Handtuchheizkörper

Warmwasser-
versorgung: Siehe Gemeinschaftseigentum

Sanitäre Installation:
(Annahme bzw.
Aufteilungsplan bzw.
Grundakte) Bad 1: Eckbadewanne, Waschbecken, WC
Bad 2: Dusche mit fester Duscabtrennung, Waschbecken, WC
Abstell-Raum: Waschmaschinen-Anschluss
Küche: Spülen-Anschluss
Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz



Verbrauchserfassung für Warm- und Kaltwasser

Klimatechnik: • ---

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

Zubehör: Nicht bekannt

Einbaumöbel: Nicht bekannt

Küchenausstattung:
(Annahme) Baujahrestypische Küchenausstattung

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

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

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

Allgemeine Beurteilung
der Sondereigentums-
einheit: Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums kann ohne Innenbesichtigung nicht
vorgenommen werden.

⁶ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



3.8 Beschreibung des Anteils an dem Sondereigentum Parkhaus Nr. 44

3.8.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage im Gebäude / Orientierung: (laut Aufteilungsplan)	Laut Aufteilungsplan befindet sich das bewertungsgegenständliche Parkhaus im nordwestlichen Grundstücksbereich und erstreckt sich vom Kellergeschoss bis einschließlich 3. Obergeschoss. Es wird über die Zufahrt von der Weserstraße durch das Gebäude hindurch erschlossen.
Grundrissgestaltung: (laut Aufteilungsplan bzw. laut Grundbuch)	1/33 Anteil an dem Sondereigentum Parkhaus Nr. 44 Das Sondereigentum besteht aus einem im Aufteilungsplan nicht näher bezeichneten Stellplatz in einem automatischen, vertikalen Parksysteem mit acht Ebenen, welches innerhalb des Parkhauses Nr. 44 gelegen ist.
Besonnung / Belichtung / Belüftung: (laut Aufteilungsplan)	Es besteht keine natürliche Belichtung. Das Parkhaus wird mechanisch be- und entlüftet.

3.8.2 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Parkhaus:

Bodenbelag:	Nicht bekannt
Wandbekleidung:	Nicht bekannt
Deckenbekleidung:	Nicht bekannt

3.8.3 Fenster und Türen

Fenster:	Siehe Gemeinschaftseigentum
Eingangstür:	Siehe Gemeinschaftseigentum
Zimmertüren / Innentüren: (laut Aufteilungsplan)	Keine

3.8.4 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Siehe Gemeinschaftseigentum
Heizung:	Siehe Gemeinschaftseigentum
Warmwasser- versorgung:	Siehe Gemeinschaftseigentum



Sanitäre Installation:	Nicht bekannt
Klimatechnik:	---
Lüftung:	Mechanische Lüftungsanlage

3.8.5 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt
Anmerkung:	<i>Ein Wertanteil für Zubehör ist im Verkehrswert nicht enthalten.</i>

3.8.6 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁷ / Zustand des Sondereigentums:	Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel bzw. Bauschäden am Sondereigentum nicht bekannt.
Allgemeine Beurteilung der Sondereigentums-einheit:	Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums kann ohne Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden.

⁷ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen



4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des Sondereigentums 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 (+)
 Vorhandene, jedoch zurückhaltend Nachfrage nach Wohnungseigentum zum Kauf in Frankfurt (Ø)
 Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (+)
 Mittlere Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø)
 Zentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (Ø +)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (++)
 Hohe Grundstücksausnutzung (+)
 Mittelgroße Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
 Gebäudestandard (+)
 Energetische Eigenschaften (Ø+)
 3-Spanner-Erschließung (Ø)
 Erschließung der Wohnung mit Aufzug (Ø +)
 Erschließung der Wohnung ohne Überwindung von Stufen (laut Bauakte) (+)
 Lage der Wohnung im 5. Obergeschoss (Ø +)
 4-seitige Orientierung der Wohnung (Ø +)
 Zwei Bäder vorhanden (Ø +)
 Balkon vorhanden (+)
 Kellerraum zugeordnet (Ø)
 Stellplatz in einer automatischen Parkgarage (Ø)
 Gut gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø +)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht sinkende Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)
 Sich abschwächende Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
 Seit Mitte 2022 moderat gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main (Ø -)
 Sehr breites Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (-)
 Sehr breites Mietangebot von Wohnungen in einem Umkreis von 1 km (-)
 Denkmalschutz (Gesamtanlage) und damit verbundene erhöhte Bewirtschaftungskosten (Ø -)
 Überbau (Ø)
 Altstandort (stillgelegte Gewerbebetriebe) (Ø)
 Rücklagesituation der Gemeinschaft (Ø -)



Bauliche Situation des gemeinschaftlichen Eigentums laut Angaben der
Hausverwaltung WEG (-)
Immissionen von Lüftungs- und Klimaanlage im Hof der Anlage (Ø -)
Grundrissgestaltung der Wohnung mit tiefen Räumen und innenliegenden Bädern (Ø)
Eingeschränkte Belichtungssituation des Arbeitszimmers (Ø -)
Keine Innenbesichtigung (-)

Legende:

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



5 Wertermittlung für das Sondereigentum Wohnung Nr. 39

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 23,304/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60329 Frankfurt, Kaiserstraße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG Haus C, im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichnet nebst Balkon und Kellerraum zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt	1594	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 9	77	35/31	1.237 m ²

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, dem Ertragsfaktor und dem Gebädefaktor 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 Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts



zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

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

Die Vergleichskaufpreise wurden am 06.07.2023 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main selektiert.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2021 bis 2023 in der unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in zentraler Lage von Frankfurt am Main, Kaiserstraße, im Teilmarkt Weiterverkauf, im Teilmarkt Denkmalschutz im Rahmen einer Gesamtanlage 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 Wertermittlungstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 veröffentlichten Indexreihe „Langjährige Indizes“ (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, quartalsweise, Daten ab 1993, Eigentumswohnungen, stadtweiter Index; Anpassung der Daten hier: Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2020 bis I. Quartal 2023). Die Anpassung der Geschosslage erfolgt auf Grund pauschaler Schätzungen in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).



5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	117,00	73,00	112,00	103,00	81,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.07.2023					
Kaufdatum/Stichtag	05.07.2023	02.02.2021	25.02.2021	14.09.2021	27.08.2021
zeitliche Anpassung		× 0,99	× 0,99	× 0,90	× 0,90
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	117,00	73,00	112,00	103,00	81,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	5. OG	2. OG	3. OG	1. OG	4. OG
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 1,02	× 1,05	× 1,01
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1901	1901	1901	1901	1901
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	41	41	41	41	41
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)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 9

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 9

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 9

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 9



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]	117,00	105,00	83,00	61,00	124,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 05.07.2023					
Kaufdatum/Stichtag	05.07.2023	26.01.2022	10.02.2022	20.05.2022	13.06.2022
zeitliche Anpassung		× 0,88	× 0,88	× 0,85	× 0,85
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	117,00	105,00	83,00	61,00	124,00
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	5. OG	2. OG	3. OG	1. OG	5. OG
Anpassungsfaktor		× 1,03	× 1,02	× 1,05	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1901	1901	1901	1901	1901
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	41	41	41	41	41
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)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 9

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 9

E359 Lage: Frankfurt Bezirk 9

E459 Lage: Frankfurt Bezirk 9



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----				
Wohnfläche [m²]	117,00	87,00	121,00	80,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----				
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.07.2023					
Kaufdatum/Stichtag	05.07.2023	26.01.2023	29.03.2023	05.04.2023	
zeitliche Anpassung		× 0,95	× 0,95	× 1,00	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m²]	am				
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	117,00	87,00	121,00	80,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Geschosslage	5. OG	1. OG	5. OG	4. OG	
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,00	× 1,01	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Baujahr	1901	1901	1901	1901	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Wohneinheiten	41	41	41	41	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]					
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]					

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

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159 Lage: Frankfurt Bezirk 9

E259 Lage: Frankfurt Bezirk 9

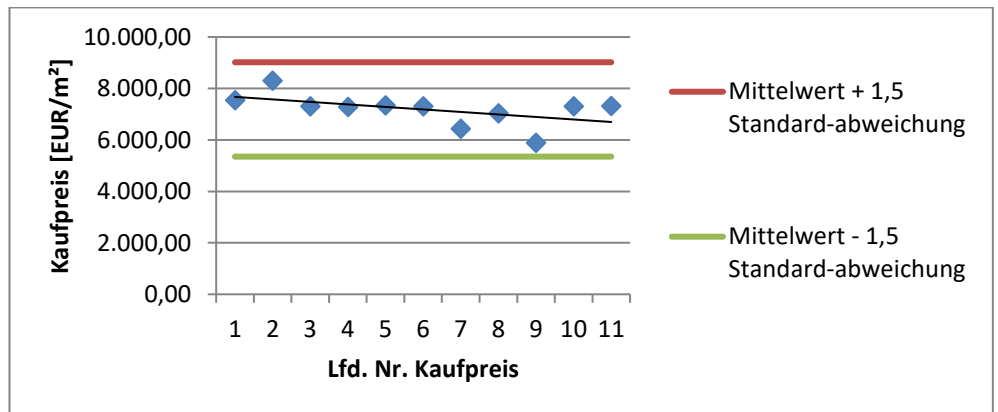
E359 Lage: Frankfurt Bezirk 9



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 7.185,56 €/m² (Standardabweichung 611,35 €/m²).
Ausschluss von Ausreißern:	Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 3,0-fache zentrale Schwankungsintervall (3,0-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.351,51 €/m² bis 9.019,60 €/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.
Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern:	Der Mittelwert nach Entfernen der Ausreißer beträgt rd. 7.186,00 €/m² und wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt. Der Variationskoeffizient nach Entfernen von Ausreißern beträgt 0,09. Dies lässt auf eine niedrige bis mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:





Vergleichswert: Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	79.041,13 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 11,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	7.186,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	7.186,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 7.186,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 117,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 840.762,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 840.762,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 42.000,00 €	
Vergleichswert	= 798.762,00 € rd. <u>799.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd. **799.000,00 €** 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 von den Verfahrensbeteiligten, Eigentümern etc. mitgeteilt worden sind.

5.3.5.1 Risiko-Abschlag wg. Zustand, Baumängeln und Bauschäden

Risiko-Abschlag: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.9, 3.7.7 und 5.3.2.5.1 verwiesen.
Für

- den nach Angaben der Hausverwaltung WEG erforderlichen baulichen Fertigstellungsbedarf des Gemeinschaftseigentums zum Zweck einer langfristigen Nutzbarkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit einer unterdurchschnittlichen Instandhaltungsrücklage und dem Risiko von möglichem Investitionsbedarf (Sonderumlage) für das Gemeinschaftseigentum sowie
- für den nicht bekannten baulichen Zustands des gegenständlichen Sondereigentums in Zusammenhang mit gegebenenfalls vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden und dem Risiko von möglichem Investitionsbedarf im Bereich des Sondereigentums

wird ein Risiko-Abschlag mit **-5 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** in Höhe von **rd. -42.000 EUR** bemessen und im Vergleichswertverfahren angesetzt.

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: Betreffend die Vermietungssituation wird auf Ziff. 2.8 verwiesen.
Ausgehend von dem Leerstand der Wohnung, bestehen keine Einflüsse wegen der Vermietungssituation zum Wertermittlungstichtag.

5.3.5.3 Baulasten

Baulasten: Betreffend Baulasten wird auf Ziff. 2.6.1 verwiesen.
Aufgrund der Baulasten besteht für das gegenständliche Sondereigentum kein gesondert zu berücksichtigender Werteinfluss zum Wertermittlungstichtag.

5.3.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
• Risiko-Abschlag baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum	-42.000,00 €
Summe	-42.000,00 €



5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

KAI48 - WHG 39

Nettoanfangsrendite (NAR)

		Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]				
NAR	=	100	x			
				Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten		
Jahresreinertrag [EUR]				16.091		
Vergleichswert [EUR]				799.000		
Erwerbsnebenkosten				10,00%		
		16.091				
NAR	=	100	x		= 1,8 %	
				878.900		
NAR Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr bis 1949, Zeitraum 2. Halbjahr 2022						
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)						
				1,3 %		
				(0,7 - 2,2 %)		

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				18.350	
			Vergleichswert [EUR]		
Ertragsfaktor	=				
			Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]		
Ertragsfaktor			799.000		
	=				= 43,5
			18.350		
NAR Wohnungseigentum, zentrale Lage, Baujahr bis 1949, Zeitraum 2. Halbjahr 2022					59,4
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)					(34,7 - 76,7)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

		Vergleichswert [EUR]			
Gebäudedefaktor	=				
		Wohnfläche [m²]			
Wohnfläche [m²]				117,00	
		799.000			
Gebäudedefaktor [EUR/m² WF]	=			=	6.829
		117			
Vergleichsfaktor Wohnung 100 - 129 m², mittlere Lage Innenstadtbereich (Bezirke 1-33 u.a.), Baujahr bis 1918 [EUR/m²]					
(Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2023)					
					6.400



6 Wertermittlung für das Sondereigentum Parkhaus Nr. 44

6.1 Grundstücksdaten

Bewertungsobjekt: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/33 Anteil an dem 84/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60329 Frankfurt, Kaiserstraße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Parkhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt	1599	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 9	77	35/31	1.237 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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



6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Siehe Ziff. 5.3.1

6.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe Ziff. 5.3.2

6.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Teileigentum ermittelt.
Der Vergleichsfaktor wurde der am 06.07.2023 aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main selektierten Auskunft entnommen.
Die zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors an den Wertermittlungstichtag erfolgt auf der Grundlage der im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 veröffentlichten Indexreihe „Langjährige Indizes“ (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, quartalsweise, Daten ab 1993, Eigentumswohnungen, stadtweiter Index; Anpassung der Daten hier: Veränderungen im Bereich IV. Quartal 2020 bis I. Quartal 2023).

6.3.3.1 Vergleichsfaktor

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	=	25.000,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	25.000,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	Ø 18.07.2022	05.07.2023	× 0,88	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	Mittlere, zentrale Lage	Mittlere, zentrale Lage	× 1,00	
Geschosslage	KG-3.OG	KG-3.OG	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	× 1,00	
Anzahl [STP]	1,00	33,00	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	× 1,00	
Vermietung	Mischwert	unvermietet	× 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	41	41	× 1,00	
Baujahr	Ursprung: 1901, Erweiterungen	Ursprung: 1901, Erweiterungen	× 1,00	



Besonderheiten	automatisches Parksystem	automatisches Parksystem	×	1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			=	22.000,00 €/STP	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	0,00 €/STP	
insgesamt			–	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	22.000,00 €/STP	

6.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	22.000,00 €/STP	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/STP	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 22.000,00 €/STP	
Anzahl [STP]	×	33,00
vorläufiger Vergleichswert	=	726.000,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)		0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	726.000,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	36.000,00 €
Vergleichswert (Parkhaus)	=	690.000,00 € rd. <u>690.000,00 €</u>

Anteil	x	1/33	
Vergleichswert (1/33 Anteil)	=	20.909,09 €	
	rd.	<u>21.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.07.2023 mit rd. **21.000,00 €** ermittelt.



6.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.3.5.1 Risiko-Abschlag wg. Zustand, Baumängeln und Bauschäden

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

Für

- den nach Angaben der Hausverwaltung WEG erforderlichen baulichen Fertigstellungsbedarf des Gemeinschaftseigentums zum Zweck einer langfristigen Nutzbarkeit des Gebäudes im Zusammenhang mit einer unterdurchschnittlichen Instandhaltungsrücklage und dem Risiko von möglichem Investitionsbedarf (Sonderumlage) für das Gemeinschaftseigentum sowie
- für den nicht bekannten baulichen Zustands des gegenständlichen Sondereigentums in Zusammenhang mit gegebenenfalls vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden und dem Risiko von möglichem Investitionsbedarf im Bereich des Sondereigentums

wird ein Risiko-Abschlag mit **-5 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** in Höhe von **rd. -36.000 EUR** bemessen und im Vergleichswertverfahren angesetzt.

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.

6.3.5.2 Vermietungssituation

Vermietungssituation: Betreffend der Vermietungssituation wird auf Ziff. 2.8 verwiesen.

Ausgehend von dem Leerstand der Wohnung und in diesem Zusammenhang ausgehend von einem nicht vermieteten Stellplatz, bestehen keine Einflüsse wegen der Vermietungssituation zum Wertermittlungsstichtag.

6.3.5.3 Baulasten

Baulasten: Betreffend Baulasten wird auf Ziff. 2.6.1 verwiesen.

Aufgrund der Baulasten besteht für das gegenständliche Sondereigentum kein gesondert zu berücksichtigender Werteinfluss zum Wertermittlungsstichtag.



6.3.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum	-36.000,00 €
Summe	-36.000,00 €

6.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

KAI48 - PAR 44 1/33 Anteil

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]					1.043
Vergleichswert [EUR]					21.000
Erwerbsnebenkosten					10,00%
NAR	=	100	x	$\frac{1.043}{23.100}$	= 4,5 %

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]					1.200
Ertragsfaktor	=			$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$	
Ertragsfaktor	=			$\frac{21.000}{1.200}$	= 17,5



7 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zur Eigennutzung als auch zu Rendite Zwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in zentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Bahnhofsviertel, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei breitem Angebot ausgegangen.

Der Verkehrswert für das Sondereigentum wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Bewertungs- gegenstand / Grundbuch von Frankfurt Bezirk 9 / Blatt	Miteigentumsanteil	Bezeichnung des Sondereigentums	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1594	23,304/1000	Wohnung Nr. 39	1,8	43,5	840.762 €	-42.000 €	799.000 €	0 €	799.000 €
1599	1/33 an 84/1000	Anteil an Parkhaus Nr. 44	4,5	17,5	22.000 €	-1.091 €	21.000 €	0 €	21.000 €
Summe					0 €	0 €	0 €	0 €	820.000 €

Der Vergleichswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 39 wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 799.000,00 € ermittelt. Der Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von 6.829 €/m² (Wohnfläche).

Der Vergleichswert für das Sondereigentum Parkhaus Nr. 44 wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 690.000,00 € ermittelt. Der Vergleichswert für den bewertungsgegenständlichen 1/33 Anteil an dem Sondereigentum (Stellplatz in einem automatischen Parksysteem) beträgt 21.000 €.

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 unter Berücksichtigung eines Zu-/Abschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 05.07.2023** für angemessen:

Der Verkehrswert für den 23,304/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60329 Frankfurt, Kaiserstraße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 5. OG Haus C, im Aufteilungsplan mit Nr. 39 bezeichnet, nebst Balkon und Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt	1594	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 9	77	35/31

wird auf Grund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, zum Wertermittlungstichtag 05.07.2023 mit rd.

799.000 €

in Worten: siebenhundertneunundneunzigtausend Euro

geschätzt.

- siehe nachfolgende Seite -



Der Verkehrswert für den 1/33 Anteil an dem 84/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 60329 Frankfurt, Kaiserstraße 48 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Parkhaus, im Aufteilungsplan mit Nr. 44 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt	1599	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankfurt Bezirk 9	77	35/31

wird auf Grund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, zum Wertermittlungstichtag
05.07.2023 mit rd.

21.000 €

in Worten: einundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 31.10.2023

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



7.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

HDSchG

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz - Hessen

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag
Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



9 Anlagen

9.1 Bauzeichnungen

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

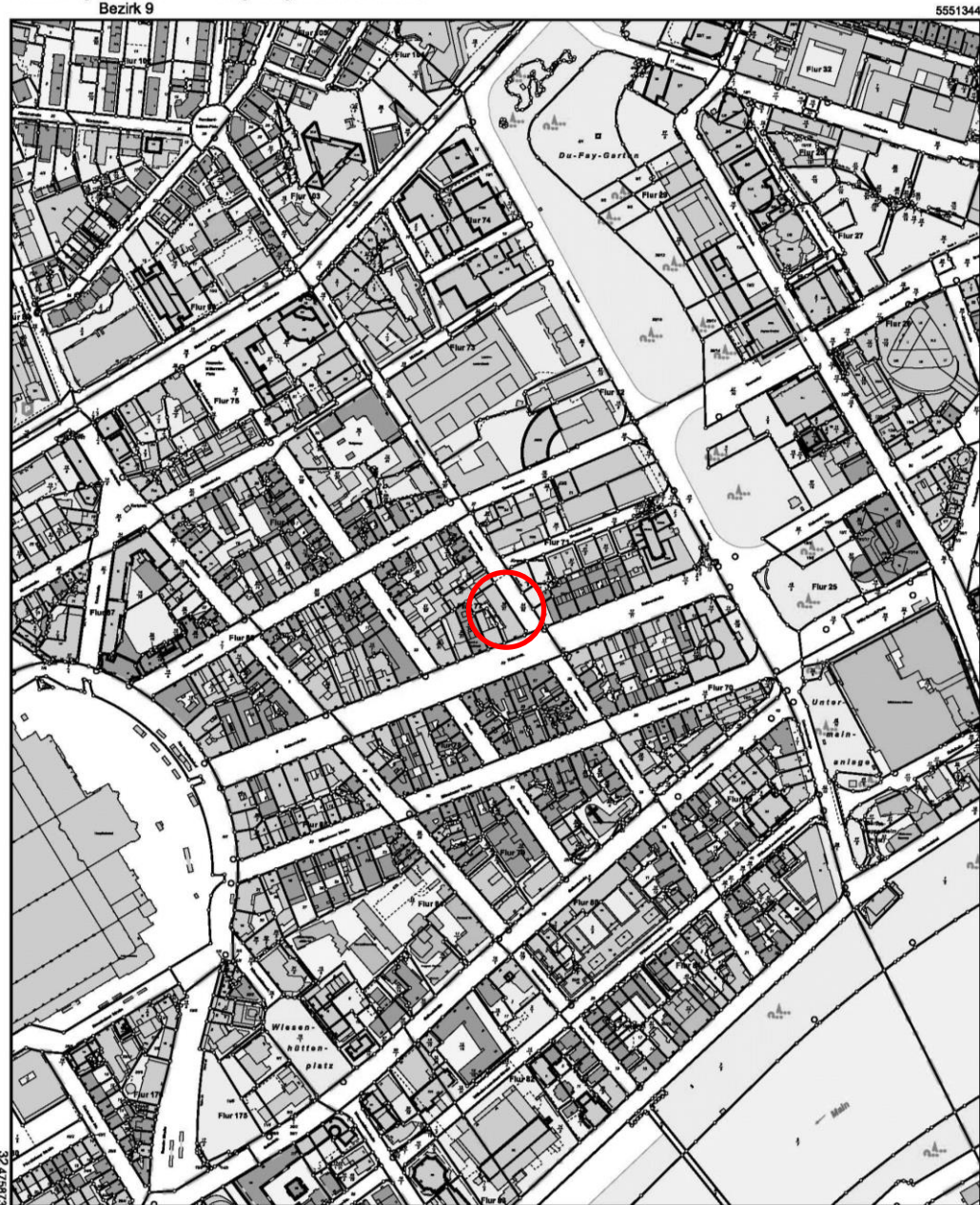
Flurstück: 35/31
Flur: 77
Gemarkung: Frankfurt
Bezirk 9

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

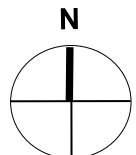
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 05.09.2023
Antrag: 202162879-1



Maßstab 1:5000
0 50 100 150
Meter



9.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

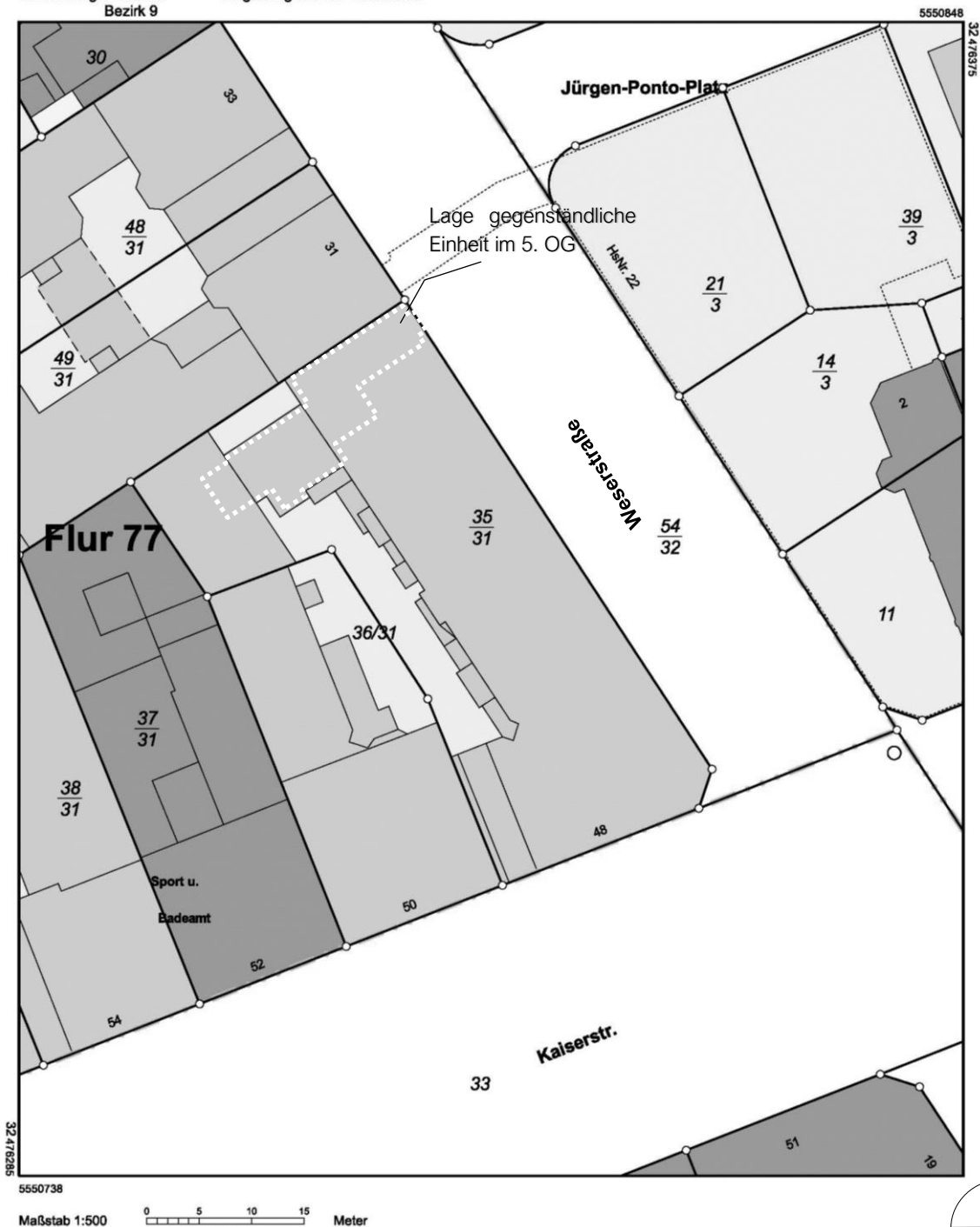
Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 05.09.2023

Antrag: 202162879-2

Flurstück: 35/31
Flur: 77
Gemarkung: Frankfurt
Bezirk 9

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



9.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



9.1.3 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.1.4 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.1.5 Grundriss 5. Obergeschoss

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.1.6 Teilgrundriss Kellergeschoss / Keller Nr. 39 und Parkhaus Nr. 44

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.1.7 Teilgrundriss 5. Obergeschoss / Wohnung Nr. 39

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.1.8 Nordostansicht / Weserstraße

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

9.1.9 Südostansicht / Kaiserstraße

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.1.10 Gebäudelängsschnitt und Südwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordosten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

9.1.11 Gebäudequerschnitt und Südostfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.2 Baulast

9.2.1 Baulastenblatt Nr. BL-2013-333-2 (Seite 1 von 3)

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.2.2 Baulastenblatt Nr. BL-2016-329-2 (Seite 2 von 3)

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)

9.2.3 Baulastenblatt Nr. BL-2016-328-2 (Seite 3 von 3)

(Quelle: Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)



9.3 Fotos



9.3.1 Kaiserstraße Ecke Weserstraße, Blick von der Kreuzung Richtung Westen



9.3.2 Kaiserstraße, Blick von der Straße Richtung Nordosten



9.3.3 Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Süden



9.3.4 Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Südwesten



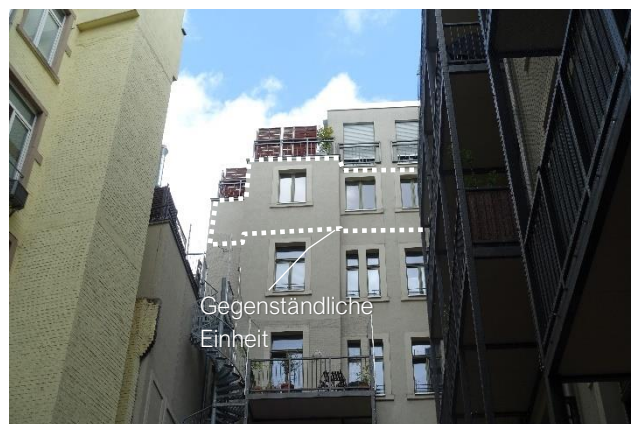
9.3.5 Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Westen



9.3.6 Nordostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



9.3.7 Nordostfassade, Blick vom Jürgen-Ponto-Platz Richtung Westen



9.3.8 Südostfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten



9.3.9 Erdgeschosszone zur Kaiserstraße, Blick von der Ecke Weserstraße Richtung Westen



9.3.10 Erdgeschosszone zur Weserstraße, Blick von der Ecke Kaiserstraße Richtung Nordwesten



9.3.11 Hauseingang von der Kaiserstraße



9.3.12 Nordostfassade zur Weserstraße, Tor zur Parkgarage



9.3.13 Südostfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten



9.3.14 Nordwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Südosten



9.3.15 Südwest- und Nordwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Südosten



9.3.16 Treppenhaus am Haupteingang der Kaiserstraße, Blick Richtung Innenhof