

GUTACHTEN 26-01-06 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan mit Nr. 4.3 bezeichneten Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss nebst Teileigentum am dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 in der Liegenschaft Nußzeil 2 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Eschersheim.



Blick auf die Gebäudeecke Süd.

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss mit Dachterrasse zur Südostseite.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 17/25**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt
Martin-May-Straße 7
D-60594 Frankfurt am Main
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 6077 74
Fax 49. (0) 69.60 6077 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug	11
2.7 Teilungserklärung	13
2.8 Baulasten	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	14
2.10 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	14
2.11 Energieausweis	15
2.12 Brandschutz	15
2.13 Liegenschaftskennwerte	15
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	17
3.3 Umstände des Einzelfalls	17
3.4 Ertragswertverfahren	17
3.5 Vergleichspreise / Kaufpreisfälle	17
4 WERTERMITTLUNG	18
4.1 Bodenwert	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	22
4.4 Ertragswertverfahren	23
4.5 Vergleichspreise	28
4.6 Teileigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. P2	31
5 MARKTWERTABLEITUNG	33

ANLAGEN

ANLAGE I	STADTPLANAUSZUG	36
ANLAGE II	LAGEPLAN	37
ANLAGE III	FOTODOKUMENTATION	38
ANLAGE IV	PLANUNTERLAGEN	44
ANLAGE V	WIRTSCHAFTSPLAN	46
ANLAGE VI	ENERGIEAUSWEIS	48

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich FINDER
Lage	Nußzeil 2 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Eschersheim. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus der Wohnanlage Nußzeil 2 und 4 zusammen.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 4.3</u> 3-Zimmer Wohnung mit Flur / Diele, offen gehaltener Küche, innen liegendem Duschbadezimmer, Tageslichtbadezimmer, Abstellraum und Dachterrasse zur Südostseite im 1. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum. <u>Teileigentum Nr. P2</u> Teileigentum an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 in der hauseigenen Tiefgaragenanlage.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 2.1: [anonymisiert] - zu ½ - Lfd. Nr. 2.2: [anonymisiert] - zu ½ -
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	630 €/Monat ab 01.01.2026 gemäß Wirtschaftsplan 2026. Siehe auch Anlage V im Gutachten.
Instandhaltungsrücklage	rund 23.600 € gemäß Einzelabrechnung 2024 datiert mit 28.10.2025.
Ortstermin	13. November 2025 in Anwesenheit von: Miteigentümer: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich FINDER
Wertermittlungsstichtag	13. November 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	13. November 2025 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 1/4: 943 m ²

Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 4.3: 65,71 / 1.000 TG-Stellplatz Nr. P2: 1 / 1.000
Baujahr	Ca. 2017 nach Energieausweis.
Wohnfläche gemäß Wohnflächenaufstellung in der Abgeschlossenheit	Ca. 105,63 m ² , siehe auch Ziffer 2.13.2 im Gutachten. Die Dachterrasse zur Südostseite ist anteilig zu 50% berücksichtigt.
PKW-Stellplätze	Bewertungsgegenstand ist neben der Wohnung das Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 in der hauseigenen Tiefgarage.
Bautenzustand	Insgesamt gepflegter, dem vergleichsweise jungen Baualter entsprechender Bautenzustand.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI im Gutachten. Gemäß Angaben im Energieausweis existiert eine Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung. Der Wärmeerzeuger ist gemäß Energieausweis ein Hybridsystem (Kraft-Wärme-Kopplung) mit Erdgas als Energieträger.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	/
Zubehör, welches im vorliegenden Gutachten <u>nicht</u> Bewertungsgegenstand ist	Einbauküche und sämtliche Möblierung.
MARKTWERT Sondereigentum Wohnung Nr. 4.3 – Grundbuch Blatt 7308	680.000 bis 710.000 € ausgewiesen mit 695.000 €
Marktwert Teileigentum PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 – Grundbuch Blatt 7325	rund 27.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

1.1 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERTMITTLUNG

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

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

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

Weiterer Hinweis zum vorliegenden Gutachten

Die Berechnungen im nachstehenden Gutachten erfolgen computergestützt, gleichzeitig sind nicht immer Nachkommastellen aufgeführt, sodass beim manuellen Nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

1.2 GEWÄHRLEISTUNG

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

1.3 HAFTUNG

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

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

1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL

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

1.5 DATENSCHUTZ

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

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELLS AKTUELLEN FASSUNG

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

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV 2021 – Immobilienwertermittlungsverordnung

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

ImmoWertV – Anwendungshinweis – ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

GEG – Gebäudeenergiegesetz

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag, Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
Wirtschaftsplan für 2026, Einzelabrechnung, Teilungserklärung nebst Nachträgen.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2025,
Bodenrichtwert.
- Grundbuchamt: Aufteilungspläne, Teilungserklärung, Nachtrag zur Teilungserklärung
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2024/25.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, gehobene Wohnlage im Stadtteil Eschersheim, nördlich des Stadtzentrums von Frankfurt am Main.	
Verkehrslage/Entfernungen	Bahnhof Eschersheim S6:	< 0,5 km
	Innenstadt Frankfurt (Hauptwache):	ca. 6 km
	Nordwestzentrum:	ca. 3 km
	Autobahn A661 Anschluss Eckenheim	ca. 3 km
	Flughafen Frankfurt:	ca. 20 km
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt oder beispielsweise dem Nordwestzentrum gedeckt werden.	
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind begrenzt bis unzureichend freie Pkw-Stellplätze vorhanden. Neben der Wohnung ist ein Teileigentum an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 Bewertungsgegenstand.	
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.	
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Nord-, Süd- und Ostseite belichtet.	
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.	
Lärmimmissionen	Unmittelbar zur Westseite liegt eine mehrspurige Bahntrasse u.a. S-Bahnlinie S6 und ca. 0,5km südwestlich der Bahnhof Eschersheim. Nach Auskunft des Miteigentümers würden aufgrund der Lärmschutzwand keine nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen innerhalb der Wohnung bestehen. Die Wohnung weist dreifachverglaste Fenster und doppelte Innentüren im Wohn-/Essbereich auf, was nach Auskunft des Miteigentümers die damaligen Schallschutzauflagen für das Neubauvorhaben waren.	



Im Außenbereich war die Bahnlinie am Ortstermin deutlich zu vernehmen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt am Main: 756.021 (31.12.2024)
 Stadtteil Eschersheim: 15.559 (31.12.2024)

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

Frankfurt am Main:	+ 8,6 %
Offenbach am Main	+ 4,7%
Hessen	+ 1,7%
Stadt Darmstadt	+ 3,2%
Wiesbaden	- 2,3%
Landkreis Offenbach	+ 3,9%

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>
<http://www.wikipedia.org>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Wohnnutzung.
 Zulässige Nutzung: wie vor.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des nachfolgend dargestellten rechtsverbindlichen Bebauungsplans:

Detailinformation

Bebauungsplan (Inselplan) B282

Titel: Im Wörth

Status: rechtsverbindlich

Ortsbezirk: 9

Stadtteil: Eschersheim

DOKUMENTE

- Begründung (66.72 KB)
- Zeichenerklärung (176.36 KB)
- Textteil (10.53 KB)
- BauNVO 1977 (53.18 KB)

VERFAHRENSDATEN

Aufstellungsbeschluss:

Öffentl. Auslegung: 04.05.1982 - 04.06.1982

Satzungsbeschluss: 27.01.1983

Genehmigung: 20.09.1983

Inkrafttreten: 24.01.1984

BauNVO: BauNVO 1977

STRUKTURDATEN

Geltungsbereichsfläche: 11,02 ha

Wohnbauflächen: 5,28 ha

Gemeinbedarfsflächen: 2,30 ha

Grünflächen: 0,95 ha

Landwirtschaftliche Flächen: 0,51 ha

Quelle: planAS Frankfurt.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Abfrageergebnisse   

Infomappe Planungsrecht

Adresse: Nußzeil 2, 60433 Frankfurt am Main
Lagekoordinaten: R: 475452.7 / H: 5556400.5
Ortsbez.: 9
Stadtteil: Eschersheim
Flurstück: Eschersheim 491, Flur 9, Flurstücknr. 1/4

Bebauungspläne	
B282 - rechtsverbindlich	
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Eigennutzung durch die Eigentümer. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

Blatt 7308 – Sondereigentum Wohnung Nr. 4.3

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blatt 7325 – Teileigentum PKW-Tiefgaragenstellplatz P2

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Bis auf die Anordnung der Zwangsversteigerung sind in der Abteilung II nur gelöschte Eintragungen geführt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 22.03.2016, Urkundenrolle Nr. 96/2016

Gegenstand des Sondereigentums

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.8 BAULASTEN

Das Baulastenverzeichnis wurde im Rahmen der Wertermittlung über eine Eigentumswohnung nicht eingesehen.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

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

2.10 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

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

Datum des Ortstermins:

13. November 2025

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Fassaden	Putzfassade mit Wärmedämmverbundsystem. Erdgeschoss mit Ziegelsteinoptik verkleidet.
Außenanlagen	Zugang zum Haus nicht barrierefrei. Außen liegende Briefkastenanlage mit Videogegensprechanlage. Am Hauszugang ein kleiner Sandkasten.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Gepflegter, moderner Eingangsbereich mit Aufzug.
Kellergeschoss / Tiefgarage	Keller im gepflegten Zustand. Bodenbelag Fliesen. Großer Fahrradabstellraum, neben dem Hauseingang weiterer Fahrradabstellraum. Die Wohnungskeller sind mit einer einfachen Stahlgitterkonstruktion separiert. Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 als separates Teileigentum ist funktional anfahrbar. Nach Auskunft des Miteigentümers könne eine Wallbox nachgerüstet werden. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt mittels PKW-Lift / Fahrstuhl.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.3	<u>Allgemein</u> 3-Zimmer Wohnung mit Flur / Diele, offen gehaltener Küche, innen liegendem Duschbadezimmer, Tageslichtbadezimmer, innen liegendem Abstellraum und Dachterrasse zur Südostseite im 1. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum. Gesamte Wohnung im gepflegten Zustand. Fußbodenheizung. Bodenbelag: Echtholzparkettboden; Wände hochwertige Stofftapete
---------------------------------------	---

versehen, im Flurbereich Sichtmauerwerkimitat, Decke: gespachtelt. Innentüren: Holzblattdüren in Holzfutter. Lichte Raumhöhe: ca. 2,7m, lichte Durchgangshöhe der Türen: ca. 2,22m. Im Wohn-/Essbereich sind nach Auskunft des Eigentümers doppelte Türen verbaut.

Eine automatische Lüftungsanlage ist vorhanden, die im Abstellraum auditiv deutlich zu vernehmen ist.

Fenster: Holzfenster mit Dreifachverglasung, Rollläden vorhanden.

Badezimmer

Tageslichtbadezimmer mit großformatigen Bodenfliesen. Wände im Wannenbereich raumhoch gefliest. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Einbauwanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper.

Vom Badezimmer besteht ein direkter Zugang zur Dachterrasse nach Grundrissplan.

Weiteres Duschbadezimmer

Duschbadezimmer innen liegend. Bodengleiche Dusche, wandhängendes WC, Waschtisch.

Dachterrasse

Die Dachterrasse liegt zur Südostseite. Dachterrasse mit Außenwasseranschluss, Licht und Außensteckdose. Große Markise vorhanden.

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

2.11 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt vor, siehe Anlage VI im Gutachten. Gemäß Angaben im Energieausweis existiert eine Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung. Der Wärmeerzeuger ist gemäß Energieausweis ein Hybridsystem (Kraft-Wärme-Kopplung) mit Erdgas als Energieträger.

2.12 BRANDSCHUTZ

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

2.13 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.13.1 Flurstückflächen und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstück 1/4: 943 m²

Miteigentumsanteil

Wohnung Nr. 4.3: 65,71 / 1.000

Tiefgaragenstellplatz P2: 1 / 1.000

2.13.2 Wohnfläche

Auszug aus der Abgeschlossenheit:

Projekt:	Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 18 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 20 Stellplätzen Nußzeil 2-4, 60433 Frankfurt am Main
Bauherr:	

Wohnung 4.3	
Eingang	12,50 m ²
W/E/K	35,94 m ²
WC	3,51 m ²
Flur	3,41 m ²
Abstellraum	3,10 m ²
Bad	8,14 m ²
Schlafen	15,78 m ²
Zimmer	12,24 m ²
Terrasse (1/2)	11,01 m ²
Summe	105,63

Berechnung gemäß Wohnflächenberechnung-WoFIV von 25.11.2003

Die Grundrissmodifikationen, siehe Beschreibung unter Anlage IV, weisen keine signifikanten Einfluss auf die Gesamt-Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung auf.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit **rund 105,63 m²** zum Ansatz gebracht.

3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Bewertungsgegenstand ist das Sondereigentum an der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 4.3 bezeichneten Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss und das Teileigentum an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz P2 in der hauseigenen Tiefgaragenanlage.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Für das zu bewertende Sondereigentum liegen bedingt vergleichbare Kauffälle vor. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte auch das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert auf Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle dienen der Vergleichswertbetrachtung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag (Nettokaltmiete), Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 VERGLEICHSPREISE / KAUFPREISFÄLLE

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Immobilientypus und Baujahr, Wohnfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

Sowie anhand des aktuellen Immobilienmarktberichtes des zuständigen Gutachterausschuss.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

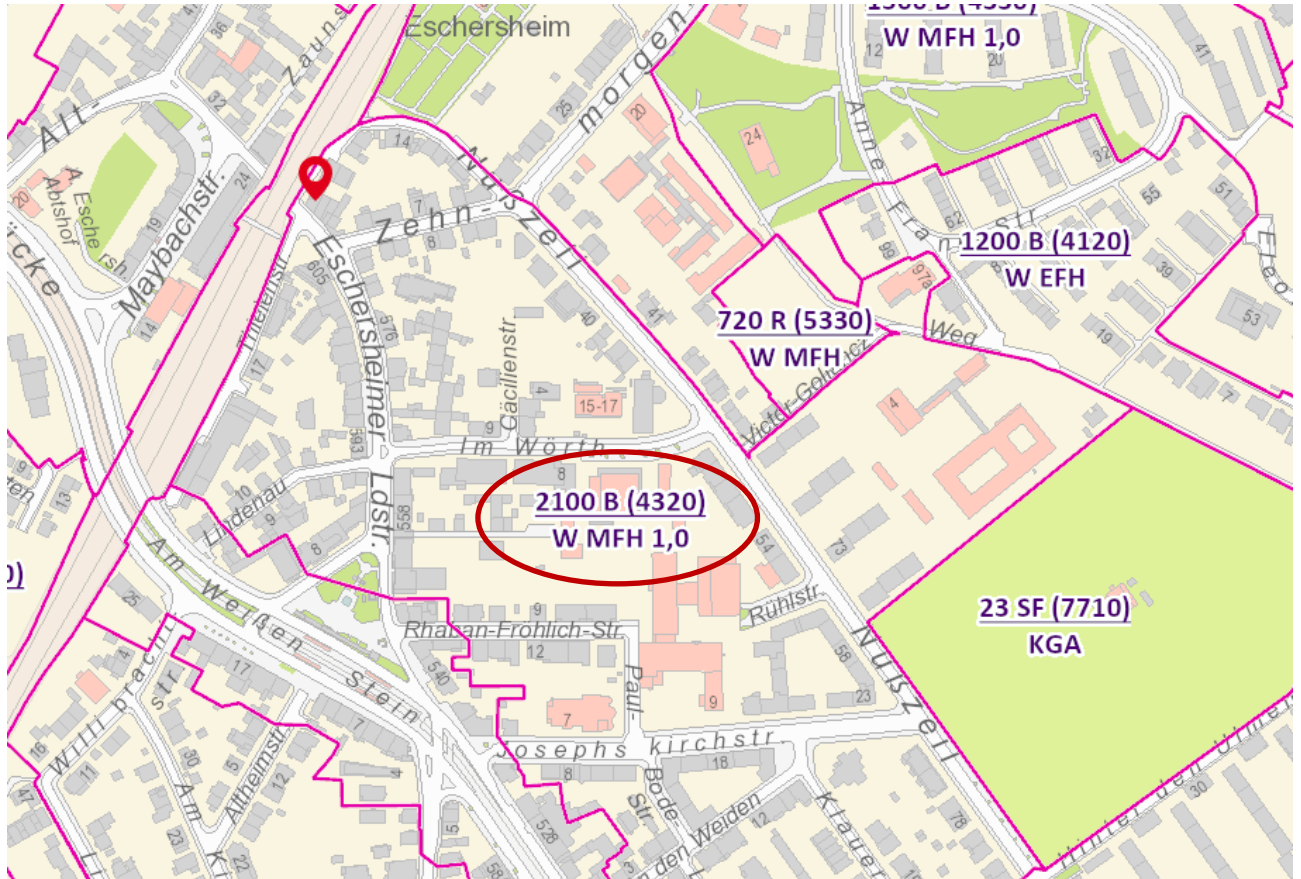
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2024 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

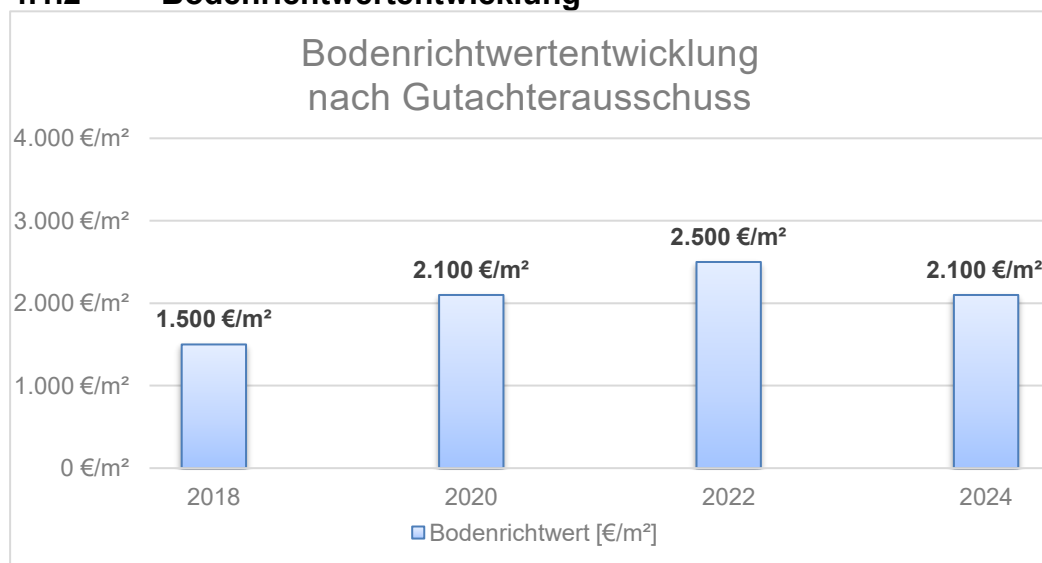
- 2.100 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage bei einer mittleren WGfZ* von 1,0.

*WGfZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



Quelle: Geoportal Frankfurt.

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preisentwicklung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

rund minus 8% p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück Lagenachteile aufgrund der exponierten Lage zur nordwestlich gelegenen Bahntrasse auf. Ein Abschlag von 10% (Wertfaktor 0,9) wird bei der Bodenwertableitung berücksichtigt.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2024 vs. Wertermittlungsstichtag November 2025 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt worden.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 2,2* ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt auf Basis der Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025:

*Hinweis: Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) konnte im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund der Grundrissgestalt nur überschlägig ermittelt werden. Zudem weist der Bodenwertanteil aufgrund der langen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Liegenschaft einen untergeordneten Einfluss im Ertragswertverfahren auf.

Umrechnungskoeffizient nach					WGFZ BWO	2,2	=	1,658			
Immobilienmarktbericht für:					WGFZ BRW	1,0	=	1,000			
Angepasster Bodenwert											
Bodenrichtwert bei WGFZ	1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert				
2.100 €/m ²		x	1,658	/	1,000	x	0,9	=	ca. 3.134 €		
Bodenwert des Grundstücks											
Grundstücksgröße		x	Bodenwert							=	Bodenwert des Grundstücks
943 m ²		x	3.134 €/m ²							=	ca. 2.955.004 €
Bodenwertanteil											
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.							=	Bodenwertanteil
65,710 / 1.000		x	2.955.004 €							=	rund 194.000 €

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

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

4.2.1 Bautenzustand

Gemeinschafts- und Sondereigentum weisen insgesamt augenscheinlich einen gepflegten, modernen Allgemeinzustand auf. Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung sind derzeit keine Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant.

Nach Auskunft des Miteigentümers lag nach Fertigstellung des Bauvorhabens im Jahr 2017 eine umfangreiche Mängelliste vor, die seitens des Bauträgers erst im Jahr 2025 vollständig abgearbeitet war.

4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.3.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr gemäß Energieausweis:	ca. 2017
Bewertungsstichtag:	Juli 2025
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	rund 8 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen. Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wertung

Die Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren mit rund **62 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.4.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.4.1.1 Wohnfläche

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Mietfläche mit **rund 105,63 m²** zum Ansatz gebracht.

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Die zu bewertende Wohnung wird durch die Eigentümer eigengenutzt. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2024/25

	Von	bis	Schwerpunkt
Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	7.150	4.750
Reihenhäuser Doppelhaushälften	300.000	950.000	550.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	760.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	18,50	14,00
Jahresmietfaktor	19	28	21

4.4.1.4 Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2025 ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2024, Stichtag: 01.01.2025)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m²,
alle Anlagengrößen, gerechnet auf den BRW 2024, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Verwendung Mietspiegel 2024 (gültig bis 31.05.2026) Basis-Nettomiete
zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,

Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV, 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)
Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,
Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)

Basismiete nach Mietspiegel 2024:	10,42 €/m ² (Baualtersklasse 2010-2021)
gehobene Wohnlage:	0,31 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	<u>1,00 €/m²</u>
Σ	11,73 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von 11,73 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss weicht von der marktüblich erzielbaren Miete deutlich ab.

4.4.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum - Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2025

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.3.7.2 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	17	62	15	34	22
Mittelwert [%]	-0,8	1,5	1,2	0,8	0,1
Minimum [%]	-2,9	-0,3	-0,7	0,0	-0,3
Maximum [%]	1,0	3,5	2,7	1,7	0,8
Median [%]	-0,6	1,5	1,4	0,9	0,1
Standardabweichung	1,2	1,0	1,0	0,4	0,3
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.733	4.458	4.532	6.814	9.721
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	79	75	101	105	110
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	29	55	68
Ø Jahresreinertrag [€]	8.620	8.371	11.124	12.282	13.005
Mittleres Vertragsdatum	18.05.24	27.07.24	24.05.24	12.07.24	10.07.24

¹ § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

² §9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

³ §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteeinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

Wertung

Der Gutachterausschuss weist im Immobilienmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen in sehr guter und gehobener Wohnlage und der Baualtersklasse ab 1991 (ohne Neubau) eine Liegenschaftszinssatzspanne von 0,00% bis 1,7% aus, im Mittel 0,8%.

Auf Grundlage der o.a. Veröffentlichungen, der längeren Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (Liegenschaftszinssatz steigt) und der vorliegenden Kaufpreisfälle, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz über dem Mittelwert mit 1,0% zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	194.000 €		
Jahresrohertrag:	14.868 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-MiFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	1.239 €	11,73 €/m²	105,63 m²
	Σ 1.239 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	15,3%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	1,00%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	62 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		1.239 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	14.868 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	15,3%	-2.280 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		12.589 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,00%	-1.940 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		10.649 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	62		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	46,04		
Gebäudeertragswert		490.274 €	
Bodenwertanteil		194.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		684.274 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		6.478 €	
n-facher-Jahresrohertrag		46,0	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		1,7%	
Marktanspassung:		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		684.274 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		0 €	
Ertragswert		684.274 €	
	Rundung	684.000 €	
△ €/m²-Mietfläche rund		6.475 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 14 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 429 €/Wohneinheit– jeweils p. a.

Hinweis:

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL und des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.5 VERGLEICHSPREISE

4.5.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschuss zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Teilmarkt: Eigentumswohnungen, Lage: Heddernheim, Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim; Wohnlage: gehoben; Baujahr: 2000 bis 2022, Wohnfläche: 70 bis 135 m²; kein Dachgeschoss, keine Maisonettewohnungen.

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle übersendet.

Lfd. Nr.	Lage ¹	Kaufzeitpunkt	WoFl.	Geschoss-lage	Mietstatus	Bau-jahr	Wohnlage	Kaufpreis	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Eschersheimer Landstraße	11/ 2023	107 m ²	EG	unvermietet	2000	gehoben	605.000 €	5.654 €/m ²
2	Im Wörth	11/ 2023	70 m ²	1. OG	unvermietet	2013	gehoben	330.000 €	4.714 €/m ²
3	Im Wörth	12/ 2023	103 m ²	1. OG	unvermietet	2013	gehoben	582.000 €	5.650 €/m ²
4	Am Weißen Stein	12/ 2024	89 m ²	1. OG	unvermietet	2022	gehoben	660.000 €	7.416 €/m ²
5	Am Weißen Stein	12/ 2024	89 m ²	1. OG	unvermietet	2022	gehoben	660.000 €	7.416 €/m ²
6	Am Weißen Stein	2/ 2025	93 m ²	2. OG	unvermietet	2022	gehoben	715.000 €	7.688 €/m ²
7	Im Wörth	3/ 2025	103 m ²	2. OG	unvermietet	2013	gehoben	660.000 €	6.408 €/m ²
8	Am Weißen Stein	4/ 2025	95 m ²	2. OG	unvermietet	2022	gehoben	715.000 €	7.526 €/m ²
9	Eschersheimer Landstr.	4/ 2025	100 m ²	3. OG	unvermietet	2000	gehoben	600.000 €	6.000 €/m ²
10	Im Wörth	12/ 2025	84 m ²	1. OG	unvermietet	2013	gehoben	555.000 €	6.607 €/m ²
Mittelwert		2024	93 m ²		unvermietet	2014	gehoben	608.200 €	6.519 €/m ²
Mittelwert bereinigt um lfd. Nr. 2 mit 70 m ² WoFl.		2024	96 m ²		unvermietet	2014	gehoben	639.111 €	6.665 €/m ²
Bewertungsobjekt			105,6 m ²	1. OG		2017	gehoben		
Vergleichspreise bzeogen auf das Bewertungsobjekt in €/m²-WoFl.									
Ø Vergleichspreis €/m ² -Wohnfläche			Wohnfläche Bewertungsobjekt			b.o.G. ²		Wert rund	
6.665 €/m ²			105,63 m ²			0 €		704.000 €	

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

²b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, siehe Ziffer 4.2.2 im Gutachten.

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt. Nach Bereinigung um einen Kauffall mit einer Wohnungsgröße von 70 m² verbleiben 9 Vergleichspreise von Wohnungseigentum in gehobener Wohnlage. Die Kaufpreisspanne liegt zwischen 5.654 bis 7.688 €/m²-WoFl., im Mittel 6.665 €/m²-WoFl. Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichspreise ist mit 2014 und die mittlere Wohnfläche mit ca. 96 m² sind gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt ergibt sich auf Basis der bereinigten Vergleichspreise ein Wert von rund 704.000 €.

4.5.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2025

Nettoanfangsrenditen

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.8.8.3.2 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	17	62	15	35	21
Mittelwert [%]	1,7	2,4	2,3	1,5	1,1
Minimum [%]	1,3	1,6	1,6	1,0	0,9
Maximum [%]	2,4	3,2	3,3	2,1	1,3
Median [%]	1,6	2,5	2,2	1,5	1,1
Standardabweichung	0,4	0,5	0,5	0,3	0,1
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	6.035	4.388	4.532	7.074	9.812
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	75	101	107	111
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	29	56	68
Ø Jahresreinertrag [€]	8.743	8.359	11.124	12.482	13.095
Mittleres Vertragsdatum	19.06.24	21.07.24	24.05.24	10.07.24	08.07.24

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

Das Ertragswertergebnis mit einer ermittelte Nettoanfangsrendite von ca. 1,7% lässt sich anhand der o.a. Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht 2025 plausibilisieren.

4.5.3 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2024/25

	Von	bis	Schwerpunkt
Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	7.150	4.750
Reihenhäuser Doppelhaushälften	300.000	950.000	550.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	350.000	1.650.000	760.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	18,50	14,00
Jahresmietfaktor	19	28	21

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen, Wohnfläche 90 - 110 m², Baujahr: 2014 - 2020, Lage: Bewertungsobjekt mit 2 km Radius; Recherchezeitpunkt 12/2025.

Lfd. Nr.	Lage	Geschosslage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Riedberg	1. OG	95 m ²	2015	634.000 €	6.646 €/m ²	3-Zimmer ETW im 1. OG mit Duplex Stellplatz.
3	Frankfurter Berg	1. OG	106 m ²	2014	575.000 €	5.445 €/m ²	3-Zimmer ETW im 1. OG. TG-ST zzgl. 35.000 €.
4	Niederursel	EG	97 m ²	2016	649.000 €	6.711 €/m ²	3-Zimmer ETW im EG mit ca. 50,6 m ² Gartenanteil.
Mittelwert			99 m²	2015	619.333 €	6.241 €/m²	
Bewertungsobjekt		1. OG	103 m ²	2017			

4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

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

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

Stärken

- Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt am Main und der Metropolregion.
- Dachterrasse zur Südostseite.
- Aufzug.
- Moderne gepflegte Ausstattung (Baujahr / Fertigstellung im Jahr 2017).

Schwächen

- Direkte Lage zur Bahnlinie. Zugleich innerhalb der Wohnung keine nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen nach Auskunft des Miteigentümers und wie auch am Ortstermin wahrgenommen.

Chancen

- Steigende Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben.

4.6 TEILEIGENTUM TIEFGARAGENSTELLPLATZ NR. P2

Neben der Wohnung ist im vorliegenden Bewertungsfall Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 in der hauseigenen Tiefgarage Bewertungsgegenstand. Im Gegensatz zu einem Sondernutzungsrecht ist ein Teileigentum mit separatem Grundbuch auch separat veräußerbar.

Immobilienmarktbericht 2025:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2025

3.7.6 Teileigentum

3.7.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen (geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Lage und zum anderen von der örtlichen Situation des ruhenden Verkehrs ab. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

Tiefgaragenplätze	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	329	31.200	250	25.500	298	27.900
Innenstadt (Bezirke 1-33)	177	39.300	133	33.300	135	32.000
Restliches Stadtgebiet	168	26.500	132	22.700	155	27.900

Garagen	2022		2023		2024	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	50	27.200	27	21.900	37	17.500
Innenstadt (Bezirke 1-33)	15	33.100	6	27.800	13	26.200
Restliches Stadtgebiet	33	21.200	21	20.300	25	17.500

Bei Tiefgaragenplätzen waren 2024 im gesamten Stadtgebiet Preissteigerungen von knapp 10% zu verzeichnen. Bei differenzierter Betrachtung stellt sich heraus, dass die mittleren Kaufpreise im Innenstadtbereich um rund 4 % gesunken sind, während die Preissteigerung in den sonstigen Stadtgebieten bei rund 23 % lag. Die mittleren Kaufpreise für Garagen sanken in der Innenstadt um rund 6 %, im sonstigen Stadtgebiet um rund 14 % (Frankfurt insgesamt: rund - 20 %).

Gemäß Immobilienmarktbericht 2025 beläuft sich das Preisniveau von Tiefgaragenstellplätzen im restlichen Stadtgebiet im Jahre 2024 auf 27.900 €.

Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschuss zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Teileigentum mit der Nutzung Tiefgaragenstellplätze
 Gemarkung: Eschersheim, gehobene Wohnlage
 Zeitraum: 2023 bis 2025

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kaufpreisfälle übersendet.

Lfd. Nr.	Lage ¹	Kaufzeit-punkt	Nutzung	Baujahr	Kaufpreis bereinigt	Lage
1	Im Wörth	11/2023	TG-ST	2013	20.000 €	gehoben
2	Im Wörth	12/2023	TG-ST	2013	18.000 €	gehoben
3	Im Wörth	3/2024	TG-ST	2013	27.000 €	gehoben
4	Eschersheimer Landstraße	4/2024	TG-ST in Vierfachparker	2022	22.500 €	gehoben
5	Eschersheimer Landstraße	5/2024	TG-ST	2022	25.000 €	gehoben
6	Eschersheimer Landstraße	12/2024	TG-ST	2022	30.000 €	gehoben
7	Eschersheimer Landstraße	12/2024	TG-ST	2022	30.000 €	gehoben
8	Eschersheimer Landstraße	2/2025	TG-ST	2022	30.000 €	gehoben
9	Eschersheimer Landstraße	4/2025	TG-ST	2022	30.000 €	gehoben
10	Eschersheimer Landstraße	5/2025	TG-ST in Vierfachparker	2022	22.500 €	gehoben
11	Im Wörth	10/2025	TG-ST	2013	30.000 €	gehoben
Mittelwert		2024		2019	25.909 €	gehoben
Mittelwert ohne Vierfachparker		2024		2018	26.667 €	gehoben

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

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien liegen elf Kaufpreisfälle von Tiefgaragenstellplätzen im Teileigentum vor. Die Kaufpreisspanne liegt bei 18.000 € bis 30.000 €, im Mittel rund 26.000 €/m². Nach Bereinigung um zwei Vergleichspreise von Vierfachparkern liegt der mittlere Kaufpreis bei rund 27.000 €

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird das Teileigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 auf Basis der o.a. Vergleichspreise mit **rund 27.000 €** zum Ansatz gebracht.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

/

Ertragswert inkl. b.o.G..

△ in €/m²-Wohnfläche

rd. 684.000 €

rd. 6.475 €/m²

Vergleichspreis auf Grundlade von bereinigten Kauffällen inkl.

b.o.G.

△ in €/m²-Wohnfläche

rd. 704.000 €

rd. 6.665 €/m²

Bereinigte Vergleichspreise von Tiefgaragenstellplätzen als Teileigentum (ohne Mehrfachparker)

von 18.000 € bis 30.000 €

Ø 27.000 €

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Wohnung mit rund **680.000 € bis 710.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 695.000 € ausgewiesen.

Das Teileigentum an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2 wird auf Basis der vorliegenden Vergleichspreise mit rund 27.000 € bewertet.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Liegenschaft Nußzeil 2 in 60433 Frankfurt am Main, Stadtteil Eschersheim, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 4.3

Grundbuch Blatt 7308

im November 2025 mit **- 695.000 € -** in Worten: sechshundertfünfundneunzigtausend Euro.

Marktwert des Teileigentums an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. P2

Grundbuch Blatt 7325

im November 2025 mit **- 27.000 € -** in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

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

Das Gutachten beinhaltet 52 Seiten inklusive VI-Anlagen und wurde in digitaler Ausfertigung im PDF und in einfacher Papieraufbereitung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 06.01.2026

.....
Erich Finder

ANLAGEN

ANLAGE I	STADTPLANAUSZUG	36
ANLAGE II	LAGEPLAN	37
ANLAGE III	FOTODOKUMENTATION	38
ANLAGE IV	PLANUNTERLAGEN	44
ANLAGE V	WIRTSCHAFTSPLAN	46
ANLAGE VI	ENERGIEAUSWEIS	48

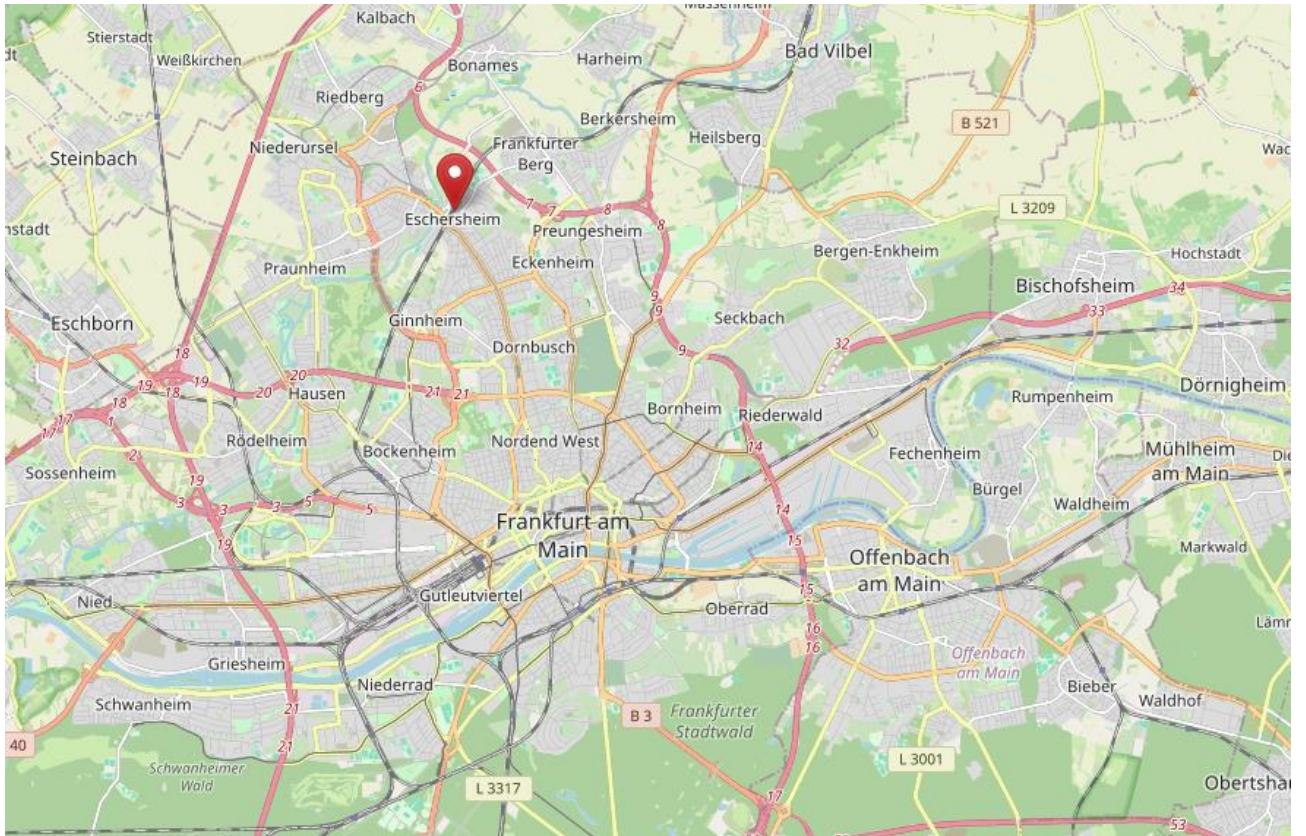
Hinweis:

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

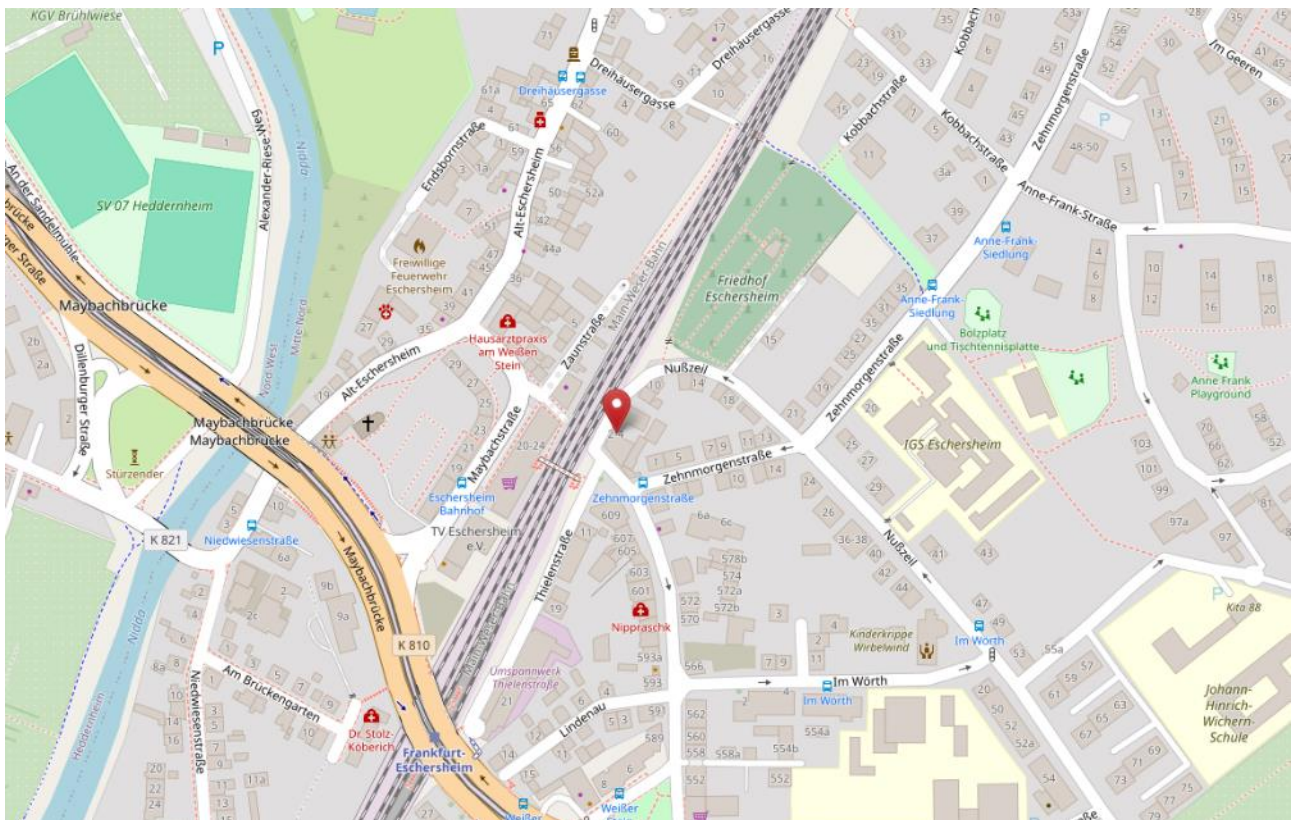
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage

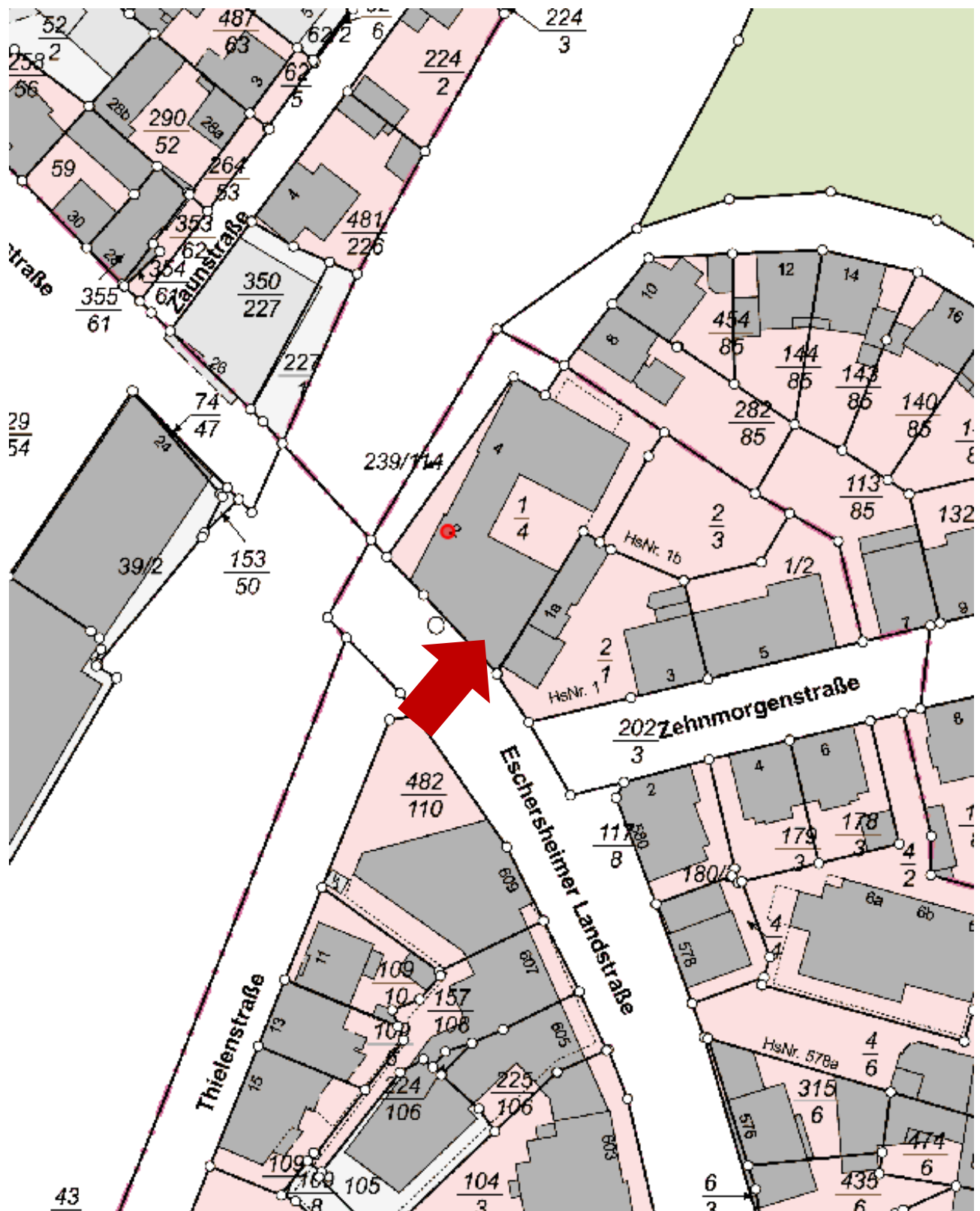


Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II LAGEPLAN



Quelle: Boris Hessen

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck mit Blick auf die Gebäudeecke Süd. Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss mit Dachterrasse zur Südostseite.



- 2) Südwestfassade mit Zufahrt zum Autoaufzug zur Tiefgarage



3) Gepflegter ansprechender Hauseingangsbereich.



4) Personenaufzug.



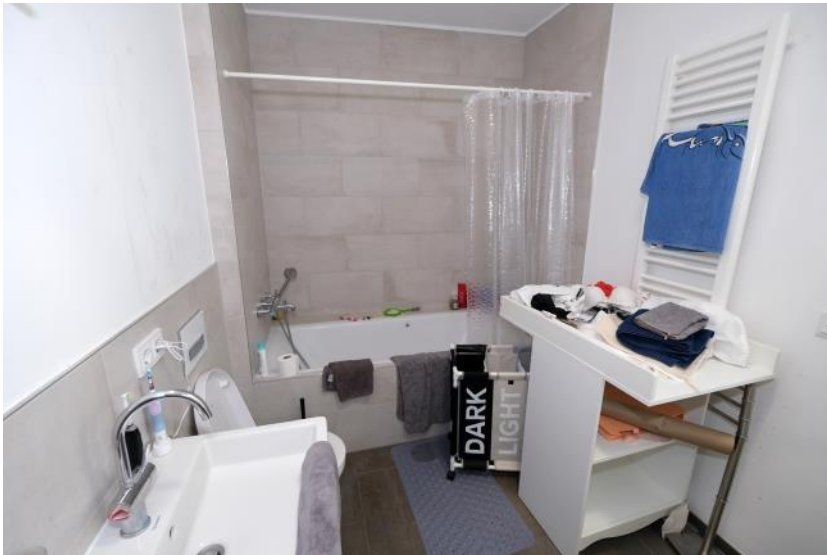
5) Zu bewertendes Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4.3 Flurbereich.



- 6) Elektrounterverteilung links darunter Steuerung der Fußbodenheizung.



- 7) Badezimmer.



- 8) Separates innen liegendes Duschbadezimmer.



- 9) Wohnraum beispielhaft mit Blick zur Dachterrasse.



- 10) Dachterrasse zur Südwestseite mit großer Markise.



- 11) Wie vor.



12) Blick über die Brüstung Richtung Südost.



13) Umliegende Bebauung nach Süden.



14) Kellergeschoss / Gemeinschaftsflächen: Waschmaschinenraum.



15) Hauseigene Tiefgaragenanlage.



16) Bewertungsgegenständliches Teileigentum an dem PKW-Tiefgaragenstellplatz P2 (linkerhand der Säule).

