

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Bauakte)	
Adresse	Albert-Einstein-Straße 13, 60437 Frankfurt / M.	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 845 K 30/23	
Projektnummer / Stichtag	23045_ALB13	28.11.2023
Verkehrswert	<u>420.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 18 Anlagen mit insgesamt 7
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	28.11.2023 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	Albert-Einstein-Straße 13, 60437 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	360/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan unter Nr. 1 aufgeführten Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum 1a, sowie der Garage 1b
Objektart	Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Bauakte) Garage
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Nieder-Eschbach, Flur 4, Flurstück 471/1, Hof- und Gebäudefläche, Albert-Einstein-Straße 13, 570m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1965
Modernisierungs-Zustand des Sondereigentums	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Wohnfläche des Sondereigentums (laut Bauakte)	Ca. 115 m²
Hausgeld	Nicht bekannt
Nutzungssituation des Sondereigentums	Eigengenutzt (lt. Klingelschild)

Werte Siehe nachfolgende Tabelle

(Vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)

Bewertungsgegenstand	Nettoanfangsrendite [%]	Ertragsfaktor	Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale	Vergleichswert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,0	37,2	408.875,60 €	11.000,00 €	420.000,00 €	0,00 €	<u>420.000,00 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.6.2	Bauplanungsrecht	10
2.6.3	Bauordnungsrecht	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Gebäude	15
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	15
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	16
3.3.3	Grundrissgestaltung	17
3.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.5	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	18
3.3.6	Fenster und Türen.....	18
3.3.7	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	19
3.3.8	Energetische Eigenschaften	19
3.3.9	Zubehör	19
3.3.10	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	19
3.4	Außenanlagen	20
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	20
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	20
3.7	Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1.....	21
3.7.1	Lage und Grundrissgestaltung	21
3.7.2	Wohn-/Nutzfläche.....	21
3.7.3	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	22
3.7.4	Fenster und Türen.....	22
3.7.5	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	23
3.7.6	Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung	23
3.7.7	Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums	23
4	Marktsituation	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
5.1	Grundstücksdaten.....	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3	Vergleichswertermittlung	28
5.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28



5.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	30
5.3.4	Vergleichswert	34
5.3.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	35
5.3.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	37
5.4	Verkehrswert	38
5.5	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41
7	Anlagen	42
7.1	Bauzeichnungen	42
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	42
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	43
7.1.3	Grundrisse Kellergeschoss	44
7.1.4	Grundrisse Erdgeschoss	45
7.1.5	Ansichten	46
7.1.6	Schnitt	46
7.2	Fotos	47
7.2.1	Nord- und Westfassade, Blick von Nordwesten Richtung Südosten	47
7.2.2	Süd- und Ostfassade, Blick von Südosten Richtung Nordwesten	47
7.2.3	Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	47
7.2.4	Süd- und Ostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	47
7.2.5	Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	47
7.2.6	Westfassade, Blick vom Flurstück 471/1 Richtung Osten	47
7.2.7	Ost- und Nordfassade, Garage und Zufahrt, Blick von der Straße Richtung Südwesten	48
7.2.8	Süd- und Ostfassade, Stellplatz, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	48
7.2.9	Garage und Zufahrt im nördlichem Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen ...	48
7.2.10	Stellplatz im südöstlichem Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen	48
7.2.11	Hauseingang, Vorgarten, Blick vom Gehweg Richtung Norden	48
7.2.12	Hauseingang mit Vordach, Blick vom Gehweg Richtung Westen	48



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Eigentumswohnung (4-Zimmer-Wohnung laut Bauakte)
Garage**

Objektadresse: **Albert-Einstein-Straße 13, D-60437 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Nieder-Eschbach, Blatt 3244, Wohnungsgrundbuch
Bestandsverzeichnis
Lfd. Nr. 1:**
360/1.000 (dreihundertsechzigtausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Nieder Eschbach Flur 4, Flurstück 471/1, Hof- und Gebäudefläche, Albert-Einstein-Straße 13, 570 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan unter Nr. 1 aufgeführten Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum 1a, sowie der Garage 1b (im Aufteilungsplan rot ausgelegt).
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 3244 bis Blatt 3246); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;

Veräußerungsbeschränkung: (Zustimmung durch Verwalter);
Ausnahmen: Veräußerung a) durch Konkursverwalter
b) durch Zwangsvollstreckung
c) durch Konkursverwalter

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. September 1978. Übertragen aus Blatt 1782; eingetragen am 28. September 1978.

Abteilung I:
Eigentümer:
- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 15.09.2023.
- *Hier nicht wertbeeinflussend* -

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 30/23
Grundlage:	Auftrag vom 31.10.2023, Beschluss vom 11.09.2022
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:	28.11.2023
Ortsbesichtigung:	28.11.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Grundbuch von Nieder-Eschbach Blatt 3244 vom 15.09.2023</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.11.2023</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 05.12.2023</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022</p> <p>Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 23.11.2023</p> <p>Akteneinsicht beim Grundbuchamt Frankfurt am Main vom 24.11.2023 in die Teilungserklärung vom 15.09.1978</p> <p>Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 16.11.2023</p> <p>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 16.11.2023</p> <p>Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 22.11.2023</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 20.11.2023</p> <p>Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2023, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)</p> <p>Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2023, Angebotsmieten von Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)</p> <p>Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), <u>Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main</u></p> <p>HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de)</p> <p>Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.</p>



Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 29.11.2023 (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 Antragsteller-
/Gläubigerseite
übergebene
Unterlagen: ---

Von der
Antragsgegner-
/Schuldnerseite
übergebene
Unterlagen: ---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Zutritt: Der Zutritt zum Grundstück und zu dem Gebäude 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: rd. 767.400 (Stand: 06/2023, 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 der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote: 5,9 % (11/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2022) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2022) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nieder-Eschbach Rd. 17,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 10,0 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 5,5 km (Luftlinie) südöstlich vom Stadtzentrum Bad Homburg Rd. 4,4 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Bad Vilbel Rd. 2,7 km (Luftlinie) nördlich der „Nidda“ Rd. 1,8 km (Luftlinie) südöstlich der Autobahn BAB 5 Rd. 1,8 km (Luftlinie) nordöstlich der Autobahn BAB 661 Straßenlage Albert-Einstein-Straße
Lageklassifikation:	Mittlere Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheke, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Kirche
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,8 km (Luftlinie) zur A 661 (Bad Homburg - Egelsbach), Anschlussstelle Frankfurt Nieder-Eschbach, von hier ca. 1 km zum Bad Homburger Kreuz (A 5)



	ÖPNV: Rd. 835 m (13 Minuten) Fußweg zur U-Bahn Haltestelle „Frankfurt (Main) Nieder-Eschbach“, von hier rd. 29 Minuten Fahrzeit mit einem Umsteigehalt zum Hauptbahnhof, im 5-10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten Gesamtreisedauer beträgt: ca. 0:42 Stunden
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Ende des 19. Jahrhunderts und Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts, teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: Straßenseitig: 65-69 [dB(A)] Gartenseitig: 60-64 [dB(A)]
	Vergleichswerte für allgemeine Wohngebiete (Tag / Nacht): Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ : 55 / 40 Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 59 / 49
Topografie:	Leichtes Ost-West-Gefälle

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Oberfläche:	Leichte Hanglage (Ost-West-Gefälle) Annähernd ebene Oberfläche
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 16,5 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 34,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 17,5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 570 m

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Albert-Einstein-Straße
Straßenart:	Nebenstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 1-seitig

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung (laut Bauakte)

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 angefragte Grundstück Albert-Einstein-Straße 13 ist weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Altablagerungen oder Gruben- und Bombentrichterfüllungen sind nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen.

Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen von der Fläche keine vor. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Nicht bekannt

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

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

2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans (Inselplan) rechtsverbindlich B225** vom 21.06.1977 (Baunutzungsverordnung 1962).



Festsetzungen:	Im Bebauungsplan bestehen die folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück: Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet) Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Vorhandene Grundstücksausnutzung ² hier: 0,3 Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7 Vorhandene Grundstücksausnutzung ³ hier: 0,7 Zahl der Vollgeschosse: II Vorhandene Vollgeschosse hier: 2- geschossig Bauweise: keine Angaben Vorhandene Bauweise hier: offene Bauweise
Freiraumsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung FR001) rechtsverbindlich vom 10.05.2023 gelegen.
Vorgartensatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung VG002) rechtsverbindlich vom 04.04.1979 gelegen.
Stellplatzsatzung:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020: Hier: Keine Beschränkung der Herstellungspflicht

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	B-1963-3986-3: „Wohnhaus und Garage“ B-1977-2591-3: „Wohnhauserweiterung, Anbau und Dachgeschoss-Ausbau“ B-1994-1667-3: „Anbau an Wohnhaus“
Stellplätze:	Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich lt. Bauakte drei KFZ-Stellplätze. Hiervon befindet sich ein KFZ-Stellplatz in einer Garage.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Beitragsrechtliche Situation:	Beitragsfrei

² GRZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2

³ GFZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Nutzungs-/ Vermietungssituation: Die Nutzungs- und Vermietungssituation konnte nicht geklärt werden. Soweit ersichtlich, ist das Sondereigentum eigengenutzt (lt. Klingelschild). Mögliche Vermietungen und die Höhe der Nettokaltmiete sind nicht bekannt.



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. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.

Der Zutritt zum Grundstück und zum Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Beschreibung und Bewertung erfolgen nach dem äußeren Eindruck sowie auf der Grundlage der Aktenlage (Bauakte).



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.

Berechnung: ALB13
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
 Grundlage: Bauakte

Gebäude	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche + Balkone + Terrassen [m²]	
Mehrfamilienhaus	KG	Ursprung	Bauakte	9,24	8,86	81,87	1,00	81,87	
		Erweiterung	Bauakte	4,99	4,44	22,16	1,00	22,16	
		Anbau	Bauakte	6,30	4,25	26,78	1,00		
	EG	Ursprung	Bauakte	9,24	8,86	81,87	1,00	81,87	
		Erweiterung	Bauakte	8,99	4,44	39,92	1,00	39,92	
		Anbau	Bauakte	6,30	4,25	26,78	1,00	26,78	
		Balkon	Bauakte	7,25	2,00	14,50	1,00		14,50
	1.OG	Ursprung	Bauakte	9,24	8,86	81,87	1,00	81,87	
		Erweiterung	Bauakte	8,99	4,44	39,92	1,00	39,92	
		Anbau	Bauakte	6,30	4,25	26,78	1,00	26,78	
		Balkon	Bauakte	7,25	2,00	14,50	1,00		14,50
	DG	Ursprung	Bauakte	9,24	8,86	81,87	1,00	81,87	
		Erweiterung	Bauakte	8,99	4,44	39,92	1,00	39,92	
		Balkon	Annahme	5,00	2,00	10,00	1,00		10,00

Bruttogrundfläche	522,9	39,0
--------------------------	--------------	-------------

Garage	EG	Bauakte	5,99	3,49	20,91	1,00	20,91	
---------------	-----------	---------	------	------	-------	------	-------	--

Bruttogrundfläche	20,91	20,9	0,0
--------------------------	--------------	-------------	------------

Bruttogrundfläche (gesamt)	544	0,0
-----------------------------------	------------	------------

GRZ-relevante BGF	MFH: EG, Garage: EG	169,5
GFZ-relevante BGF	EG, 1.OG, DG; ohne Balkon und Terrassen	418,9
WGFZ-relevante BGF	EG, 1. OG, DG zu 75%; ohne Balkon und Terrassen	388,5
Grundstücksfläche	Flur 4; Flurstück 471/1	570,0
GRZ	BauNVO 1962	0,3
GFZ	BauNVO 1962	0,7
WGFZ	ImmoWertV 21	0,7



3.3 Gebäude

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	Freistehendes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie Unterkellerung, einer teilweise angebauten 1-geschossigen Garage mit Flachdach als Grenzbebauung und zwei PKW-Stellplätzen
Baujahr:	Hauptbau: 1965 (Bezugsfertigkeit laut Bauakte) Anbau: 1981 Anbau: 1994
Modernisierungen (laut Bauakte bzw. so weit von außen ersichtlich):	Wohnhaus: Ca. 1990er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster Ca. 1990er Jahre: Wärmedämmverbundsystem der Fassade Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Dachdeckung Ca. 1990er Jahre: Verbesserung der Grundrissgestaltung (Anbau Kinderzimmer im EG und Sauna im KG) Weitere Modernisierungen nicht bekannt Garage: Modernisierungen nicht bekannt
Außenansicht:	Wohnhaus Dach: Satteldach mit Dachpfannendeckung, Schleppguben mit Schieferbekleidung, Dachflächenfenster, angesetztes Pultdach über Anbau, leichtes Vordach über Hauseingang Fassade: Rauputz, weißer Anstrich, Fensterbänke in massiver Ausführung, grau; gartenseitig massive Balkone mit Metallgeländern und Holzbekleidungen, gartenseitige Markisen vom EG bis DG Sockel: hellbraune Fliesen Fenster: weiße Kunststoffenster mit grauen Kunststoffrollläden Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, braun, mit verglasten Feldern Garage Dach: Flachdach Fassade: straßenseitig Fliesen, sonst Rauputz mit weißem Anstrich Tore: Schwingtor, Metall, braun gestrichen



3.3.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

3.3.2.1 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Streifenfundamente in Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, ca. 30 cm bzw. ca. 24 cm
Wohnungstrennwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 30 cm bzw. ca. 24 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 11,5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Flachdecke als Stahlbetondecken
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbetondecken
Kellertreppe: (laut Bauakte)	1-läufige ½ gewendelte Treppe in Stahlbeton
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	1-läufige ½ gewendelte Treppe in Stahlbeton
Aufzug: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform: (laut Bauakte)	Satteldach, Neigung ca. 40° Pulldach, Neigung ca. 10°
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Dachpfannendeckung dunkelbraun sowie Bitumenbahnen auf Schalung (Annahme)
Kamin:	Mauerwerkskamin mit Schieferbekleidung
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.3.2.2 Gebäudekonstruktion / Garage

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Beton
Fußboden: (Annahme)	Estrich
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände, d = ca. 24 cm
Sonstige tragende Innenwände:	Nicht vorhanden
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Keine
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbetondecke
Dachform:	Flachdach, Neigung ca. 2°
Dacheindeckung: (Annahme)	Bitumenbahn
Dachrinnen und Fallrohre:	Nicht sichtbar

3.3.3 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte bzw. Annahme)	Erschließung über Außentreppe mit vier Stufen Treppenhaus mit 1-Spanner-Erschließung Wohnräume erschlossen vom Flur, teilweise Erschließung vom Räumen über Wohnraum
Belichtung und Besonnung:	4-seitig

3.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

3.3.4.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / MFH

Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Kellerräume, Waschküche, Heizraum, Sauna
Erdgeschoss: (laut Bauakte)	Eine Wohnung (4 Zimmer)



1. Obergeschoss: Eine Wohnung (4 Zimmer)
(laut Bauakte)

Dachgeschoss: Eine Wohnung (2 Zimmer)
(laut Bauakte)

3.3.4.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung / Garage

Erdgeschoss: Eine Garage mit einem PKW-Stellplatz ca. 5,50 m x ca. 3,00 m
(laut Bauakte)

3.3.5 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Estrich mit Anstrich
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz gestrichen, Mauerwerkswände gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Beton, gestrichen
(Annahme)

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Fliesen- bzw. Werksteinbelag
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz gestrichen
(Annahme)

3.3.6 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bzw. zweiflügelige Fenster aus Kunststoff, weiß
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge
Kunststoffrollläden

Türen: Metalltür zum Garten
(Annahme)

Hauseingangstür: 1-flügelige Tür in Metallbauweise mit verglasten Feldern, braun

Kellertüren: Blechtüren, gestrichen
(Annahme)

Wohnungseingangstüren: 1-flügelige Röhrenspantüren mit Spion, Metallzargen gestrichen, Metallbeschläge
(Annahme)

Zimmertüren: 1-flügelige Röhrenspantüren, Metallzargen gestrichen, Metallbeschläge
(Annahme)



3.3.7 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen nicht ersichtlich
Heizung und Warmwasser- versorgung: (Laut Bauakte bzw. Annahme)	Gasetagenheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
Sanitäre Installation: (Laut Bauakte bzw. Annahme)	Bad mit Badewanne und Waschbecken, WC mit Waschbecken und Toilette; Küche mit Spülen-Anschluss

3.3.8 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht ersichtlich
Dämmung der Außenwände:	Nicht ersichtlich
Baujahr der Fenster: (Soweit ersichtlich)	Ca. 1990er Jahre
Baujahr der / des Wärmeerzeuger/s:	Nicht bekannt
Endenergiebedarfs- Kennwert:	Kein Energieausweis vorliegend Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a) nicht bekannt

3.3.9 Zubehör

Zubehör:	Nicht ersichtlich bzw. nicht bekannt
----------	--------------------------------------

3.3.10 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Bauschäden und Baumängel ⁴ (soweit von außen straßenseitig ersichtlich) / Zustand:	Keller: nicht besichtigt (kein Zutritt) Fassade: Leichte Verschmutzungen Dach: nicht bekannt Haustechnik: nicht besichtigt (kein Zutritt) Wohnung: nicht besichtigt (kein Zutritt) Garage: nicht besichtigt (kein Zutritt) Sonstiges: --
---	--

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



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

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauerpfosten und Mauersockel mit Natursteinbekleidung
und Metallgeländer, Metallschiebetor vor PKW-Stellplätzen, Metalltor
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgarten mit Sträuchern und Büschen
Sonstiges:

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: nicht ersichtlich
Befestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich
Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht ersichtlich
Sonstiges: --

Baumängel und
Bauschäden: Überalterte und verrostete Metallgeländer

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

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: **Dem bewertungsgegenständlichen Sondereigentum ist kein Sondernutzungsrecht
zugeordnet.**

Hausgeld: Nicht bekannt

Instandhaltungs-
rücklage: Nicht bekannt

Sonstiges: Es wurde auf Anfrage nicht bekannt gegeben, ob für das familiär genutzte
Dreifamilienhaus eine Hausverwaltung WEG bestellt worden ist.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

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



3.7 Beschreibung des Sondereigentums Wohnung Nr. 1

3.7.1 Lage und Grundrissgestaltung

Lage der Wohnung im Gebäude / Orientierung: Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist im **Erdgeschoss** gelegen. Sie wird über das 1-Spänner-Treppenhaus erschlossen und ist 4-seitig orientiert.

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte) **4-Zimmer-Wohnung**
Die im Aufteilungsplan von 1978 dargestellte 3-Zimmer-Eigentumswohnung wurde durch einen späteren Anbau laut Bauakte auf eine 4-Zimmer-Wohnung erweitert.

Laut Bauakte besteht die Wohnung aus einer Küche, einem WC, einem Badezimmer, einem Wohnzimmer, einem Kinderzimmer und zwei Schlafzimmern. Die Räume sind vom zentralen Flur begehbar. Das Kinderzimmer und ein Schlafzimmer sind vom Wohnraum erschlossen. Der Balkon schießt sich an das Wohnzimmer und ein Zimmer an.

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss und eine Garage.

Besonnung / Belichtung / Belüftung: Es besteht gute bis sehr gute Besonnung (Geschosslage, Orientierung), mittlere Belichtung (Geschosslage, Fenstergröße, Raumtiefe) sowie gute bis sehr gute natürliche Belüftung und Entlüftung (4-seitige Ausrichtung).

3.7.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohn-/Nutzfläche⁵ wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).

Wohn-/Nutzfläche: ALB13 - Wohnungseigentum Nr. 1
Wohnflächenaufstellung
Grundlage: Wohnflächenberechnung (Bauakte B 77-2591)
Grundlage: Wohnflächenberechnung (Bauakte B 94-1667)

Raumbezeichnung (Wohnung)	Nettogrund- fläche inkl. 3 % Putzabzug [m ²]	Flächen- faktor	Wohnfläche [m ²]
Erdgeschoss			
Wohnen	36,06	1,00	36,06
Zimmer	14,84	1,00	14,84
Schlafen	15,91	1,00	15,91
Küche	10,78	1,00	10,78
Flur	6,50	1,00	6,50
WC	1,48	1,00	1,48
Bad	4,81	1,00	4,81
Balkon	14,04	0,25	3,51
Kind	21,28	1,00	21,28
Wohn-/Nutzfläche			115

Wohnfläche Einheit Whg. Nr. 1	115
--------------------------------------	------------

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: Ca. 2,55 m
(gem. Bauakte)

3.7.3 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Zimmer:

Bodenbelag: Fliesen, Laminat- bzw. Fertigparkett
(Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Flur:

Bodenbelag: Fliesen, Laminat- bzw. Fertigparkett
(Annahme)

Wandbekleidung: Putz, Tapete und Anstrich
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Wohnküche:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesenspiegel
(Annahme) Putz, Tapete und Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

Bad / WC:

Bodenbelag: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen 3- bis 4-seitig bis ca. 2,00 m
(Annahme) Putz bzw. Tapete, Anstrich

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, Anstrich
(Annahme)

3.7.4 Fenster und Türen

Fenster: 1- bis mehrflügelige, isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffrollläden
(Teilw. Annahme) Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Wohnungs-Eingangstür: Beschichtetes Röhrenspan-Türblatt, Metallbeschläge
(Annahme)



Zimmertüren / Innentüren: (Annahme)	Metallzagen Beschichtete Röhrenspan-Türblätter mit Metallbeschlägen
---	--

3.7.5 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Klingel Separat abgesicherte Unterverteilung Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz Rauchwarnmelder
Heizung: (Annahme)	Siehe Gemeinschaftseigentum (Ziff. 3.3.7) Rippenradiatoren bzw. Flächenradiatoren
Warmwasser- Versorgung: (Annahme)	Zentral
Sanitäre Installation: (lt. Aufteilungsplan und Annahme)	Bad: Badewanne, Waschbecken WC: Toilette, Waschbecken Küche: mit Spülen-Anschluss Wasser- und Abwasserinstallation überwiegend unter Putz
Klimatechnik:	Nicht bekannt

3.7.6 Zubehör, Einbaumöbel, Küchenausstattung

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

3.7.7 Baumängel / Bauschäden / Zustand des Sondereigentums

Baumängel und Bauschäden ⁶ / Zustand des Sondereigentums:	Bad / WC: nicht bekannt Zimmer: nicht bekannt Elektro-Installation: nicht bekannt Fenster: nur außenseitig gesichtet Heizkörper: nicht bekannt Kellerraum: nicht bekannt Ohne Innenbesichtigung sind möglicherweise vorhandene Baumängel und Bauschäden des Sondereigentums nicht bekannt. Der Zustand des Sondereigentums ist nicht bekannt.
--	---

⁶ Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen

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



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



4 Marktsituation

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
 Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø+)
 Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
 Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (Ø)
 Mittlere Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (Ø)
 Begrenztes Kaufangebot an Wohnungseigentum in einem Umkreis von 1 km (+)
 Begrenztes Mietangebot von Wohnungen von 1 km (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø)
 Grundstücksausnutzung (Ø)
 Kellerraum zugeordnet (Ø)
 Balkon in Westausrichtung zugeordnet (Ø+)
 1-Spanner-Erschließung (Ø +)
 4-Zimmer-Wohnung (laut Bauakte) als nachgefragte Wohnungsgröße (Ø +)
 Lage der Wohnung im Erdgeschoss (Ø)
 4-seitige Orientierung der Wohnung (+)
 Garage zugeordnet bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
 Grundrissgestaltung der Wohnung mit an der Fassade liegendem Bad und WC (Ø)
 Durchschnittlich 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 (-)
 Abgeschwächte Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnungseigentum (Ø -)
 Seit Mitte 2022 moderat gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnungseigentum in Frankfurt am Main (Ø -)
 Dezentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (Ø -)
 Grundstück in leichter Hanglage (Ø)
 Leicht überdurchschnittliche Lärmimmissionen laut Straßenlärmkartierung (Ø -)
 Wohnhaus des Baujahres der 1960er Jahre als weniger nachgefragte Wohnungseigenschaft (Ø -)
 Sehr kleine Wohnanlage und Eigentümergemeinschaft (Ø)
 Erschließung der Wohnung mit Überwindung von Stufen (Ø -)
 Wohnzimmer als Durchgangszimmer zu zwei weiteren Zimmern (Ø -)
 Wohn-/Nutzflächen ohne Innenbesichtigung nicht nachprüfbar (-)
 Gebäudestandard (Ø -)
 Baulicher und Unterhaltungszustand der Wohnung ohne Innenbesichtigung nicht bekannt (--)
 Energetische Eigenschaften, kein Energieausweis (Ø -)



Bestellung einer Hausverwaltung WEG und Rücklagensituation der Gemeinschaft
nicht bekannt (-)
Vermietungssituation, Mieteinnahmen und Mietsteigerungspotenzial der Wohnung
nicht bekannt (--)

Legende:

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 360/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60487 Frankfurt, Albert-Einstein-Straße 13 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, dem Kellerraum 1 a sowie der Garage 1b zum Wertermittlungstichtag 28.11.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nieder-Eschbach	3244	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nieder-Eschbach	4	471/1	570 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**.

Zusätzlich zum Vergleichswert werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



5.3 Vergleichswertermittlung

5.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

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

5.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

5.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

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



5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

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

5.3.2.3 Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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



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

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

5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage:

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

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main vom 29.11.2023.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden in den Jahren 2021 bis 2023 in der näheren und mittleren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung in mittlerer Lage und einfacher Lage von Frankfurt am Main (Frankfurt Nieder-Eschbach) realisiert. Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert. Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Die zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt 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 III. Quartal 2021 bis I. Quartal 2023). Die Anpassung der Geschosslage und der Wohnungsgröße 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 [€]	-----	360.000,00	240.000,00	435.000,00	378.000,00
Wohnfläche [m ²]	115,00	70,00	71,00	89,00	64,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	5.143,00	3.380,50	4.887,50	5.906,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 28.11.2023					
Kaufdatum/Stichtag	28.11.2023	12.2021	04.2022	05.2022	07.2022
zeitliche Anpassung		× 0,87	× 0,85	× 0,85	× 0,85
Vergleichskaufpreis Wertermittlungstichtag [€/m ²]	am	4.474,41	2.873,43	4.154,38	5.020,10
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	115,00	70,00	71,00	89,00	64,00
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	× 0,97	× 0,95
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	1. OG	EG	EG	2. OG (DG)
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,00	× 1,00	× 0,96
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1965	1960	1960	1970	1982
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	3	9	6	16	6
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.165,68	2.729,75	4.029,74	4.578,33
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.165,68	2.729,75	4.029,74	4.578,33

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

E159 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Urseler Weg

E259 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Oberer Kirchwiesenweg

E359 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Dahlienstraße

E459 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Bathgartenweg



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 [€]	-----	554.000,00	233.500,00	242.250,00	282.000,00
Wohnfläche [m ²]	115,00	129,00	67,00	68,00	71,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.294,50	3.485,00	3.562,50	3.972,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 28.11.2023					
Kaufdatum/Stichtag	28.11.2023	10.2022	10.2022	10.2022	11.2022
zeitliche Anpassung		× 0,89	× 0,89	× 0,89	× 0,89
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am	3.822,11	3.101,65	3.170,63	3.535,08
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	115,00	129,00	67,00	68,00	71,00
Anpassungsfaktor		× 1,01	× 0,95	× 0,95	× 0,95
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	einfache Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,05	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	EG	3. OG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,95	× 0,96	× 1,00
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Baujahr	1965	1957	1975	1970	1984
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Wohneinheiten	3	1	24	16	27
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		3.860,33	2.939,20	2.891,61	3.358,33
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		3.860,33	2.939,20	2.891,61	3.358,33

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

E159 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Budapester Straße

E259 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Homburger Landstraße

E359 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Dahlienstraße

E459 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Rudolf-Breitscheid-Straße



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10		
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	337.000,00	255.150,00		
Wohnfläche [m ²]	115,00	71,00	69,00		
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	4.746,50	3.698,00		
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00		
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 28.11.2023					
Kaufdatum/Stichtag	28.11.2023	12.2022	09.2023		
zeitliche Anpassung		× 0,95	× 1,00	×	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	am	4.509,18	3.698,00		
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	115,00	71,00	69,00		
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 0,95	×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Geschosslage	EG	EG	1. OG		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,98	×	×
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Baujahr	1965	1960	1962		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
Wohneinheiten	3	6	12		
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		4.283,72	3.442,84		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		4.283,72	3.442,84		

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (9 - 10)

E159 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Oberer Kirchwiesenweg

E259 Lage: Frankfurt / Nieder-Eschbach, Am Hollerbusch



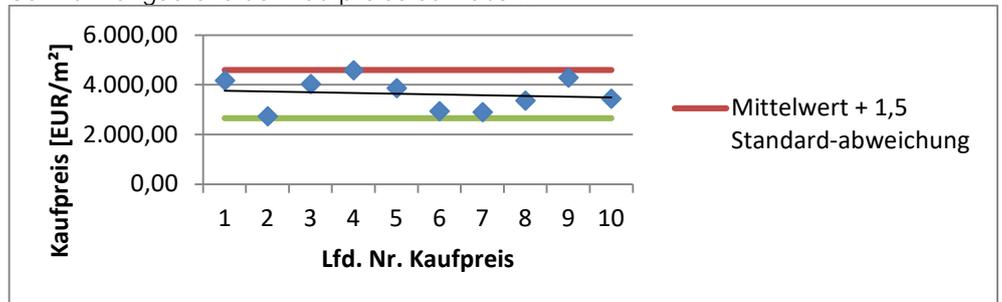
5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **3.627,95 €/m²** (Standardabweichung +/- 647,06 €/m²).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.657,37 €/m² bis 4.598,54€/m². Keiner der angepassten Vergleichswerte/-preise über- oder unterschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Mittelwert nach Entfernen von Ausreißern: Der Mittelwert beträgt rd. **3.628 €/m²** und wird der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt. Der Variationskoeffizient beträgt 0,18. Dies lässt auf eine mittlere Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	36.279,52 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	3.628,00 €/m²

5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.628,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.628,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 115,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 417.220,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 8.344,40 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 408.875,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 11.000,00 €	
Vergleichswert	= 419.875,60 € rd. 420.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2023 mit rd. **420.000,00 €** ermittelt.



5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

5.3.5.1 Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Marktanpassung: Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts ist eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Die seit dem Ende der verfügbaren Indexreihe stattgefundene Marktentwicklung und die seitdem weiterhin moderat gesunkenen Kaufpreise für Wohnungseigentum in Frankfurt am Main wird mit -2 % berücksichtigt.

Zu-/Abschläge vom vorl. Vergleichswert (prozentual)

Bezeichnung	Prozent von 417.220,00	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-2%	-8.344,40 €
Summe		-8.344,40 €

5.3.5.2 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 etc. mitgeteilt worden sind.

5.3.5.2.1 Baumängel und Bauschäden / Risiko-Abschlag baulicher Zustand und Instandhaltungsrücklage

Baumängel und Bauschäden / Risiko-Abschlag: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.10, Ziff. 3.7.7 und Ziff. 5.3.2.5.1 verwiesen.

Der Risiko-Abschlag für den nicht abschließend bekannten baulichen Zustand im Zusammenhang mit einer nicht bekannten Instandhaltungsrücklage und dem Risiko, dass für das familiär genutzte Dreifamilienhaus keine Hausverwaltung WEG besteht und dass keine Instandhaltungsrücklage gebildet wurde, wird auf Basis der Annahme von Sonderumlagen für das Gemeinschaftseigentum mit pauschal rd. **-2 % des vorläufigen marktangepassten Vergleichswerts** in Höhe von rd. **-8.000 €** bemessen.

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

5.3.5.2.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Vermietungssituation und die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Mietabweichungen einer möglichen vertraglich erzielbaren Miete von der marktüblich erzielbaren Miete sind somit nicht bekannt. Eine wertmäßige Berücksichtigung eventueller Mietabweichungen kann nicht erfolgen.



5.3.5.2.3 Werteinfluss Keller Nr. 1a

Keller: Der Wert eines Kellerraums als ein für eine Eigentumswohnung übliches Merkmal ist im Vergleichswert bereits enthalten und nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Vergleichswertermittlung zu berücksichtigen.

5.3.5.2.4 Werteinfluss Garage Nr. 1b

Garage: Der Wertzuschlag für die im gegenständlichen Sondereigentum stehende Garage Nr. 1b wird als Barwert einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes mit angebaute Garage kapitalisierten, marktüblich erzielbaren Miete abzüglich Bewirtschaftungskosten mit **19.000 €** bemessen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Vergleichswertermittlung berücksichtigt.

ALB13

Berechnung des Werteinflusses der Garage Nr. 1b

Wirtschaftliche Vorteile: marktüblich erzielbare Miete

Wirtschaftliche Nachteile: Bewirtschaftungskosten

Pos.	Anzahl Stellplätze	Marktüblich erzielbare Miete je Stellplatz p. M.	Bewirtschaftungskosten- ansatz	Betrag
Jahresrohertrag	1	80,00 €		960,00 €
Bewirtschaftungskosten				-157,00 €
Verwaltungskosten	1		41,00 €	
Instandhaltungskosten	1		92,00 €	
Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags			19,20 €	
Nicht umlagefähige Betriebskosten 0,5 % des Jahresrohertrags			4,80 €	
Jahresreinertrag				803,00 €
Kapitalisierungsfaktor (Liegenschaftszinssatz 0,6 %, 26 Jahre)				24,01
Barwert				19.277,62 €

5.3.5.3 Zusammenfassung

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag baulicher Zustand und Instandhaltungsrücklage	-8.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-8.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	19.000,00 €
• Garage Nr. 1	19.000,00 €
Summe	19.000,00 €

Gesamt

Summe	11.000,00 €
-------	--------------------



5.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

ALB13

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			9.244
Vergleichswert [EUR]			420.000
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{9.244}{462.000} = 2,0 \%$
NAR Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere Lage, Baujahr 1950-1977, Zeitraum 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) 2,1 % (1,3 - 3,0 %)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			11.302
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{420.000}{11.302} = 37,2$
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere Lage, Baujahr 1950-1977, Zeitraum 2. Halbjahr 2022 (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) 35,9 (21,0 - 64,1)			

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			115,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=		$\frac{420.000}{115} = 3.652$
Vergleichsfaktor Wohnung 100 - 129 m ² , mittlere Lage sonstiges Stadtgebiet, Baujahr 1950 - 1977 [EUR/m ²] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2023) 4.280			



5.4 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vor allem zur Eigennutzung prädestinierte, aber auch zur Renditezwecken geeignete Bewertungsobjekt in dezentraler Lage in Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach, wird von einer vorhandenen, jedoch zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei begrenztem Angebot ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Wohnungseigentum** wird aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Bewertungs- gegenstand	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertragsfaktor	Markt- angepasster vorläufiger Vergleichs- wert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks- merkmale	Vergleichs- wert	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Sondereigentum	2,0	37,2	408.875,60 €	11.000,00 €	420.000,00 €	0,00 €	<u>420.000,00 €</u>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **420.000,00 €** ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert entspricht einem relativen Wert von **3.652 €/m²** (Wohnfläche) und ist aus erzielten Kaufpreisen abgeleitet worden.

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 vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, auf Grund des äußeren Eindrucks, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 28.11.2023 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 360/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 60487 Frankfurt, Albert-Einstein-Straße 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, dem Kellerraum 1 a sowie der Garage 1b

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nieder-Eschbach	3244	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Nieder-Eschbach	4	471/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.11.2023 mit rd.

420.000 €

in Worten: vierhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.5 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.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

HESSEN

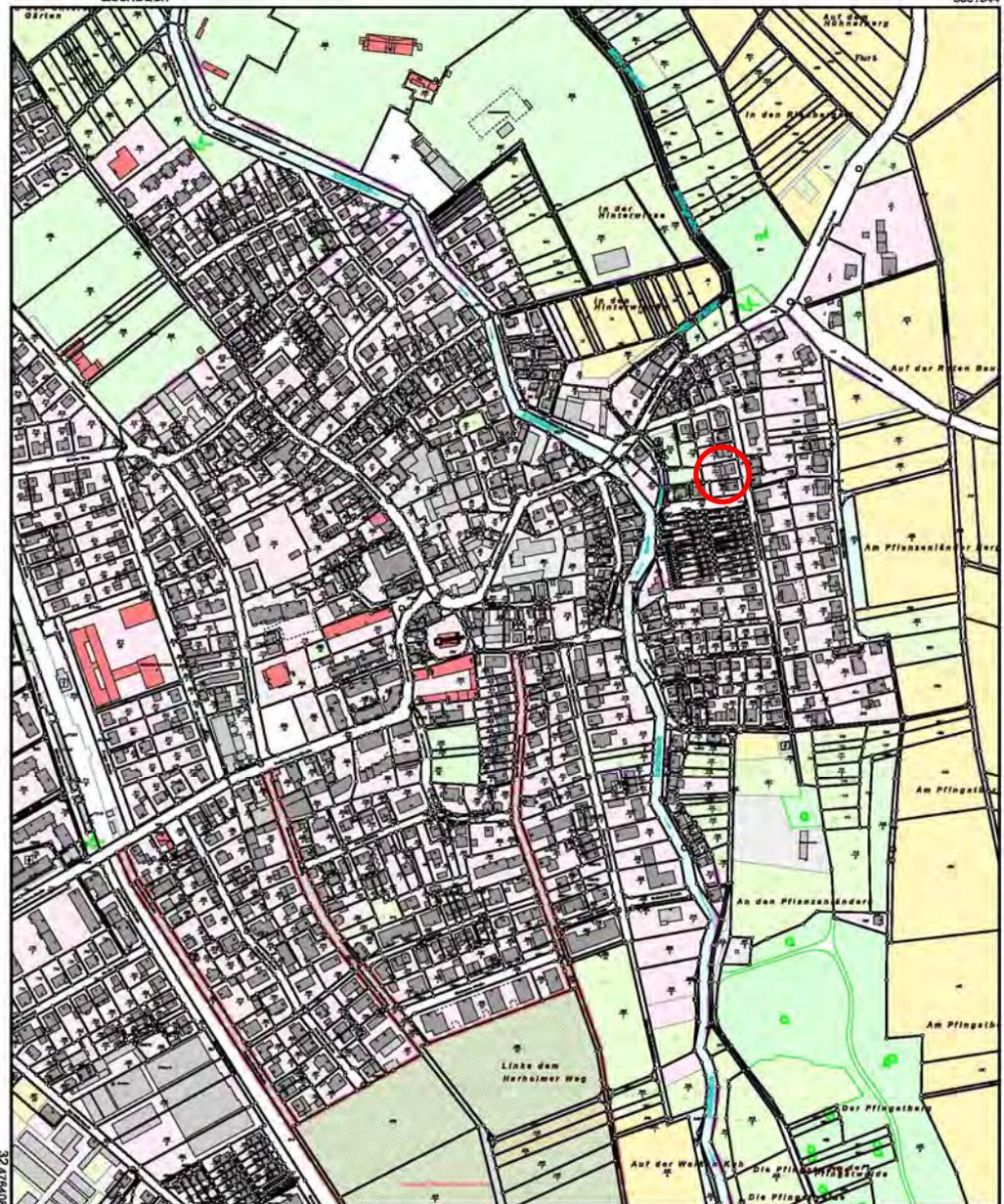


Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 16.11.2023
Antrag: 202315186-12
AZ: 23046_ALB13

Flurstück: 572/7
Flur: 1
Gemarkung: Nieder-Eschbach
Gemeinde: Frankfurt am Main
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Regierungsbezirk: Darmstadt



7.1.1 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

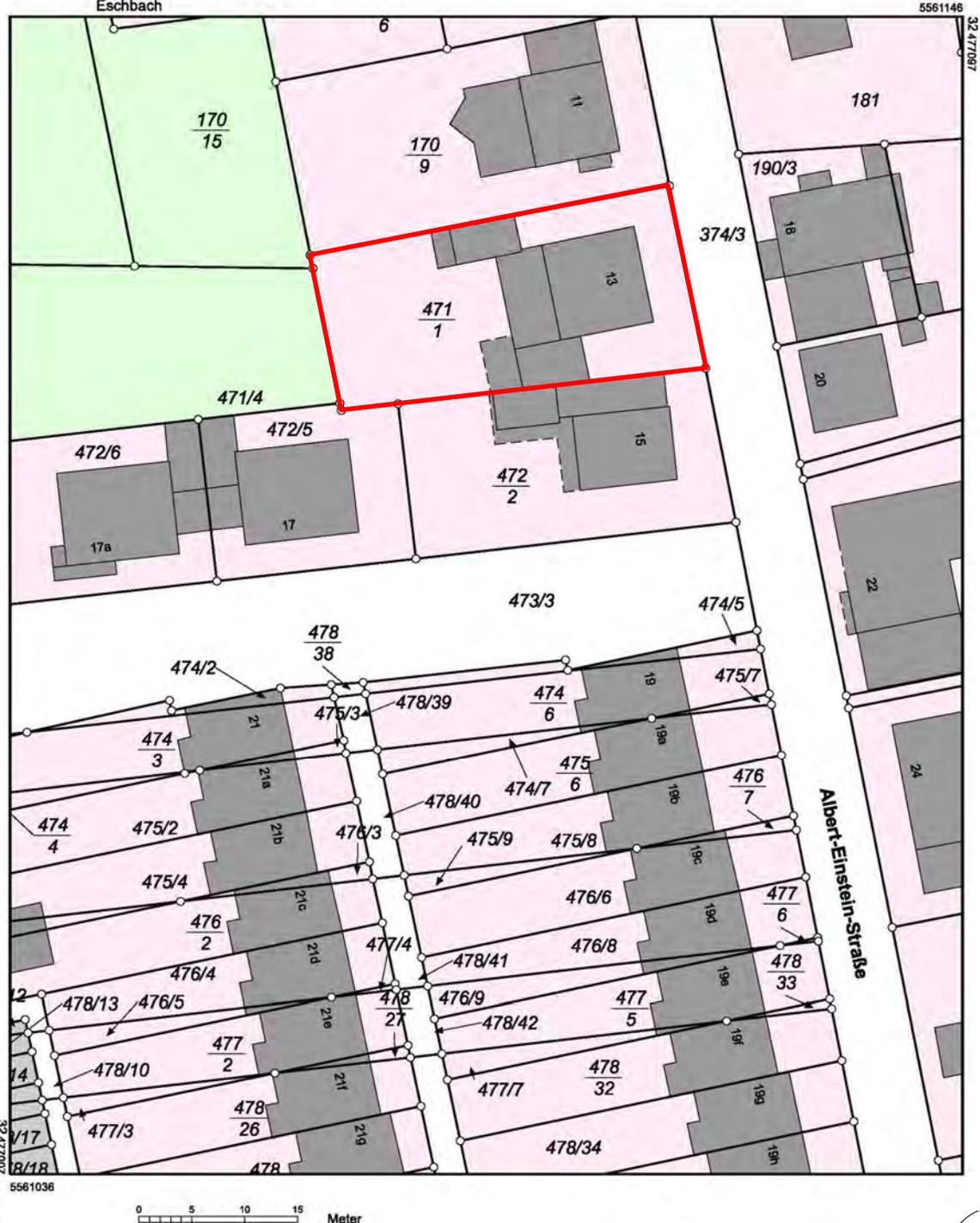
Erstellt am 16.11.2023

Antrag: 202315186-11

AZ: 23046_ALB13

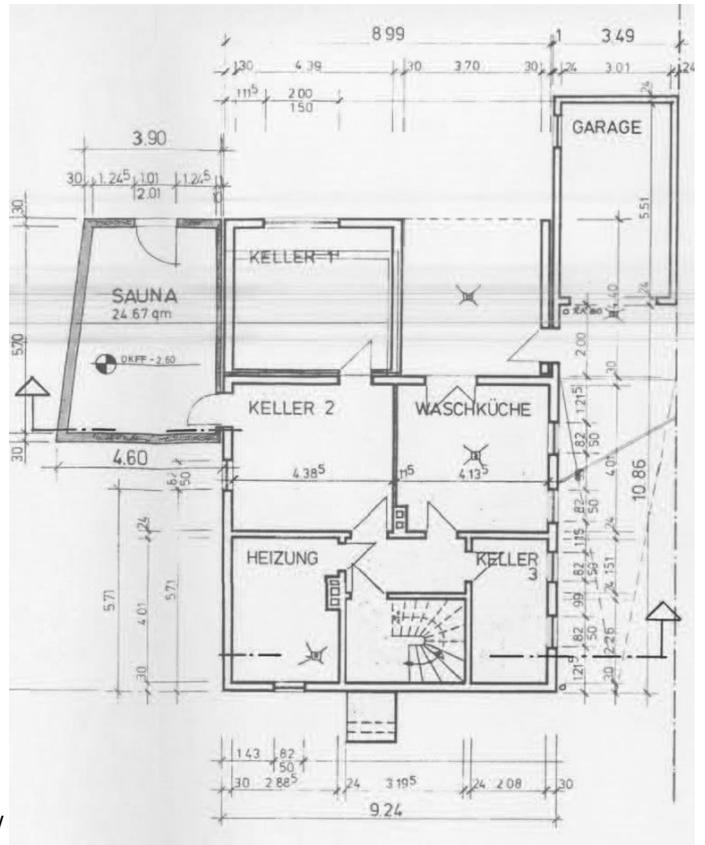
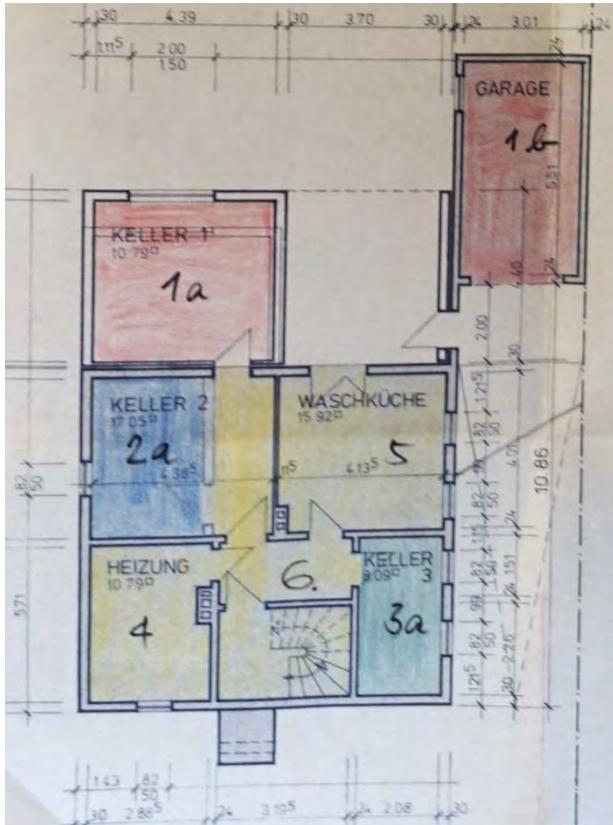
Flurstück: 473/3
Flur: 4
Gemarkung: Nieder-
Eschbach

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



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

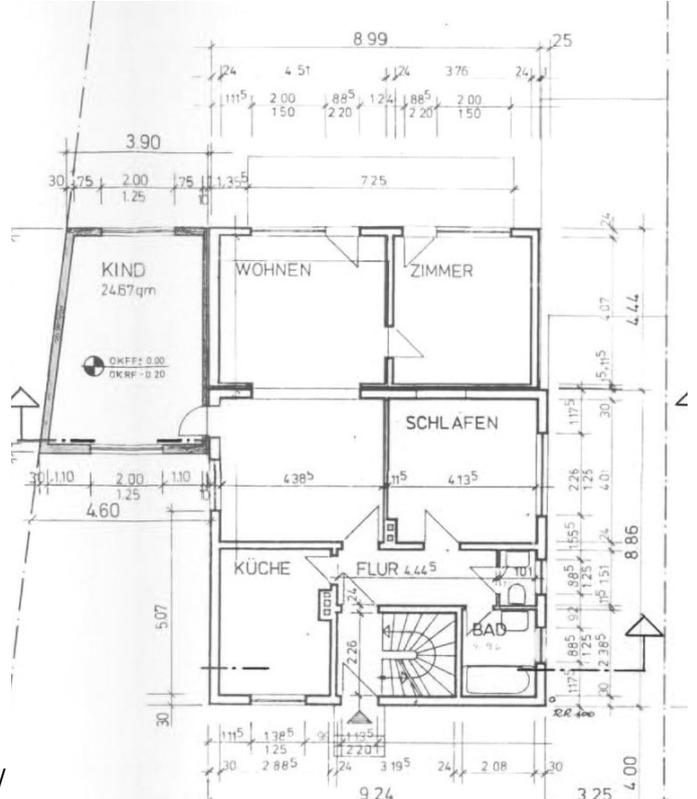
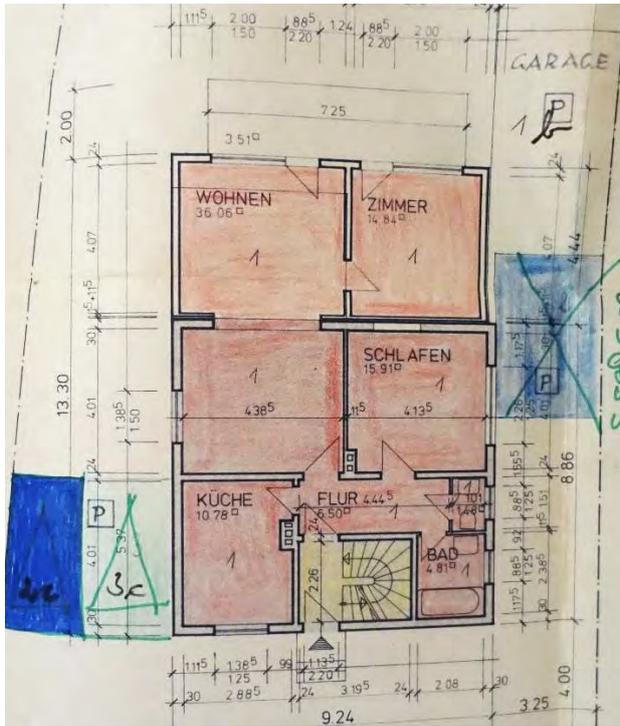
(Quelle: Geodaten online.)



7.1.3 Grundrisse Kellergeschoss

(Quelle: Grundakte (links) / Bauakte (rechts). Keine Veröffentlichung im Internet.)



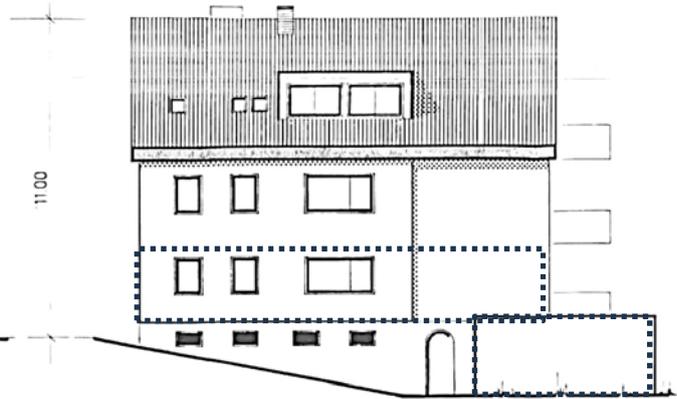


7.1.4 Grundrisse Erdgeschoss

(Quelle: Grundakte (links) / Bauakte (rechts). Keine Veröffentlichung im Internet.)



SÜD-ANSICHT



NORD-ANSICHT



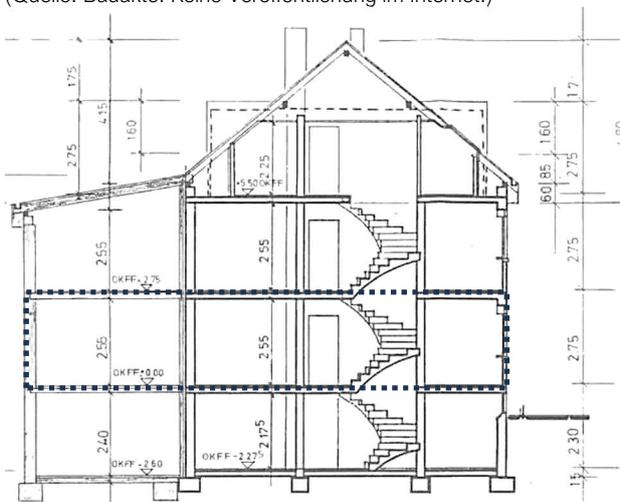
OST-ANSICHT



WEST-ANSICHT

7.1.5 Ansichten

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.1.6 Schnitt

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



7.2 Fotos



7.2.1 Nord- und Westfassade, Blick von Nordwesten Richtung Südosten



7.2.2 Süd- und Ostfassade, Blick von Südosten Richtung Nordwesten



7.2.3 Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.4 Süd- und Ostfassade, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



7.2.5 Ost- und Nordfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.6 Westfassade, Blick vom Flurstück 471/1 Richtung Osten



7.2.7 Ost- und Nordfassade, Garage und Zufahrt, Blick von der Straße Richtung Südwesten



7.2.8 Süd- und Ostfassade, Stellplatz, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



7.2.9 Garage und Zufahrt im nördlichem Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.10 Stellplatz im südöstlichem Grundstücksbereich, Blick von der Straße Richtung Westen



7.2.11 Hauseingang, Vorgarten, Blick vom Gehweg Richtung Norden



7.2.12 Hauseingang mit Vordach, Blick vom Gehweg Richtung Westen