

GUTACHTEN 24-11-29 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 13 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss des Hinterhauses der Liegenschaft Mörfelder Landstraße 118a in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Nord.



Mörfelder Landstraße 118a. Die Lage des zu bewertenden Sondereigentums im Dachgeschoss ist markiert.

Hinweise:

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

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

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **845 K 38/24**

Autor des Gutachtens: Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	6
1.2 Gewährleistung.....	6
1.3 Haftung.....	6
1.4 Salvatorische Klausel.....	6
1.5 Datenschutz.....	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung.....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren.....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	10
2.5 Mieten und Mietverträge	11
2.6 Grundbuchauszug.....	11
2.7 Teilungserklärung	12
2.8 Baulasten.....	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie.....	14
2.10 Bodenbeschaffenheit	14
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse.....	14
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins.....	14
2.13 Energieausweis und energetischer Bautenzustand.....	16
2.14 Brandschutz.....	16
2.15 Liegenschaftskennwerte	17
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	18
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	18
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.....	18
3.3 Umstände des Einzelfalls.....	18
3.4 Ertragswertverfahren	18
3.5 Vergleichswertbetrachtung.....	19
4 WERTERMITTLUNG	19
4.1 Bodenwert.....	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	22
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	25
4.4 Ertragswertverfahren	27
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	32
5 MARKTWERTABLEITUNG	38

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	40
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	41
Anlage III	Fotodokumentation	42
Anlage IV	Planunterlagen.....	49
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	52
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024.....	53

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VI 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	Mörfelder Landstraße 118a in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Nord. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus 9 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses Mörfelder Landstraße 118 (Vorderhaus) und 4 Wohneinheiten des Mehrfamilienhauses Mörfelder Landstraße 118a (Hinterhaus) zusammen.
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplan	<u>Sondereigentum Nr. 13</u> 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss /Dachgeschoss zuzüglich Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und einem Ankleidezimmer. Gemäß Teilungserklärung und Aufteilungsplänen besteht zudem ein Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. XIV, sowie des mit SNR II im Aufteilungsplan gekennzeichneten Spitzbodens des Hinterhauses. Der Spitzboden ist zum Wertermittlungsstichtag nicht zu Wohnzwecken ausgebaut.
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	Lfd. Nr. 2: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung.
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	Ab 12/2024 308 €/Monat, gemäß Wirtschaftsplan 2023, siehe Anlage VI.
Instandhaltungsrücklage	Die Höhe des Kontostandes der Instandhaltungsrücklage lag zum Zeitpunkt der Gutachtenfertigstellung nicht vor.
Ortstermin	29.Oktober 2024 in Anwesenheit von: Eigentümer: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder
Wertermittlungsstichtag	29.Oktober 2024 - Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	29.Oktober 2024 - Zeitpunkt des Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 44/7: 662 m ²

Miteigentumsanteile (MEA) der Wohnung gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 13: 62 / 1.000
Baujahr	Mutmaßlich zwischen 1895 und 1943. Das Baujahr ist dem Unterzeichner im Detail nicht bekannt. Auf einer historischen Stadtkarte aus dem Jahr 1895 sind die Umrisse des Gebäudes augenscheinlich noch nicht vermerkt. Auf einer Stadtkarte aus dem Jahr 1943 sind Hausnummern und eine Bebauung grob dargestellt.
Wohnfläche im Dachgeschoss und Nettogrundfläche im nicht ausgebauten Spitzboden	Ca. 57,5 m ² , siehe hierzu Ziffer 2.15.3 im Gutachten. Der nicht ausgebaute Spitzboden weist gemäß vorliegendem Aufteilungsplan eine überschlägige Nettogrundfläche (NGF) von ca. 55 m ² auf.
PKW-Stellplatz	Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist kein Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Die Stahlträger in der Decke im Kellergeschoss weisen Korrosionsschäden auf. <u>Sondereigentum</u> Die zu bewertende Wohnung ist renovierungs- und modernisierungsbedürftig.
Energetischer Bautenzustand	Fenster sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Wärmeerzeugung erfolgt dezentral über zwei Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels eines Elektroboilers. Die Fassade weist keine energetische Sanierung, beispielsweise mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auf. Der Spitzboden ist nicht ausgebaut und weist keine Zwischensparrendämmung im baulichen Ist-Zustand auf.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	> Wert des Sondernutzungsrechts an dem nicht ausgebauten Spitzboden Nr. II nach Aufteilungsplan: rund 50.000 €
MARKTWERT	230.000 bis 290.000 € ausgewiesen mit 245.000 €

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.

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 JEWELNS 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

Hinweise

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) sind durch die vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung und ergänzende Anwendungshinweise abgelöst. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

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 INFORMATIONSMITTLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin.
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 10.10.2023/4 Beschluss vom 06.09.2024, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Schuldner: Hausgeldabrechnung 2023, Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.11.2022.
- Grundbuchamt: Teilungserklärung und Bewilligung vom 05.04.2018.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2024, Bodenrichtwert.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2023/24.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhauen Nord, in mittlerer Wohnlage.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Südbahnhof:</td> <td style="text-align: right;"><1 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 3,5 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt HBF:</td> <td style="text-align: right;">ca. 3 km</td> </tr> <tr> <td>A3 Anschluss Frankfurt -Süd:</td> <td style="text-align: right;">ca. 6 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 10 km</td> </tr> </table>	Südbahnhof:	<1 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 3,5 km	Frankfurt HBF:	ca. 3 km	A3 Anschluss Frankfurt -Süd:	ca. 6 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 10 km
Südbahnhof:	<1 km										
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 3,5 km										
Frankfurt HBF:	ca. 3 km										
A3 Anschluss Frankfurt -Süd:	ca. 6 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 10 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs und ein vielfältiges Gastronomieangebot sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum sind kaum bis keine Pkw-Stellplätze vorhanden.</p> <p>Im Innenhof der Liegenschaft befinden sich 2 Garagen und 3 Außenstellplätze. Ein PKW-Stellplatz ist der zu bewertenden Wohnung nicht zugeordnet.</p>										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Der Hauseingang ist zur Südostseite gelegen. Die Wohnung wird über die Südostseite belichtet.										
Benachbarte, störende Betriebe	Klassisch störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei wurden während des Ortstermins in direkter Nachbarschaft nicht wahrgenommen.										
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, die über den durchschnittlichen Lärmpegel einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. Zugleich verlaufen zur Nordseite die Gleise zum Hauptbahnhof Frankfurt am Main, siehe Anlage I zum Gutachten. Temporärer Fluglärm kann nicht ausgeschlossen werden.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 767.343 (30.06.2023)
 Stadtteil Sachsenhausen-Nord: 32.566 (30.06.2023)

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
						≙ +8,6% im Zeitraum 2020 – 2040
13 Sachsenhausen-Nord	30 995	30 905	31 380	31 881	32 519	33 370
						≙ +6,3% im Zeitraum 2020 – 2040

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

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

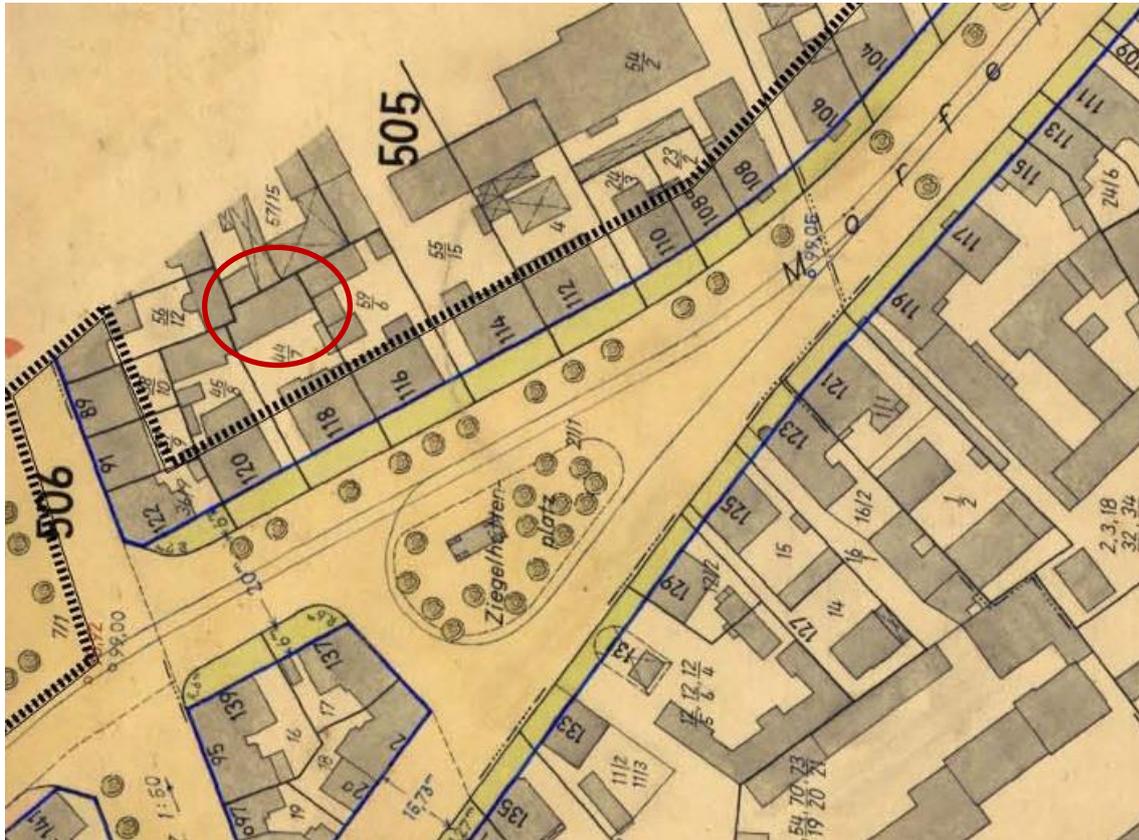
Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung

Gemäß online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt liegt für den Bereich des Hinterhauses kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB: „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Das Vorderhaus liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans aus dem Jahr 1955.



Quelle: <http://www.planas-frankfurt.de>

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Abfrageergebnisse 🖨️ - 🗑️ ✕

Infomappe Planungsrecht

Adresse: Mörfelder Landstraße 118, 60598 Frankfurt am Main
 Lagekoordinaten: R: 477231.8 / H: 5549305.4
 Ortsbez.: 5
 Stadtteil: Sachsenhausen-Nord
 Flurstück: Frankfurt Bezirk 32 484, Flur 505, Flurstücknr. 44/7

Bebauungspläne	
F1704 - rechtsverbindlich	👁️
Weitere Satzungen	
Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich	🚫
Freiraumsatzung - rechtsverbindlich	🚫
Vorgartensatzung - rechtsverbindlich	🚫

Quelle: <http://www.planas-frankfurt.de>

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. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

2.6 GRUNDBUCHAUSZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Auszug aus der Bewilligung zu lfd. Nr. 2/zu1 und 3/zu1 hinsichtlich der Sondernutzungsrechte am Kellerraum XIV und dem Spitzboden des Hinterhauses mit Nr. II bezeichnet, siehe nachfolgende Ziffer 2. 7 im Gutachten.

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung sind in der Abteilung II nur gelöschte Einträge vorhanden.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Etwaige Eintragungen der Abteilung III des Grundbuchs bleiben im vorliegenden Bewertungsfall im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache 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 29.11.2017, Nr. 558/2017

7907 Wohnung Nr. 13

Miteigentumsanteil von 62 / 1.000

verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoß des Hinterhauses.

Sondernutzungsrechte

Auszug aus der Bewilligung vom 05.04.2014, Nr. 163 der Urkundenrolle für 2018:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Sondernutzungsrecht am Spitzboden: Siehe hierzu Ziffer 4.2.2 im Gutachten

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage vom 07.11.2024 bei der Bauaufsicht Frankfurt bestehen für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage V im Gutachten.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Polygonale, funktionale Grundstücksgestalt, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Erkenntnisse oder Hinweise, die den Verdacht auf Bodenkontamination begründen, liegen nicht vor. Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist jedoch nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten lag nicht vor.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt.

2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

Hinweis

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

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

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

Datum der Ortstermine:

29.10.2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Mörfelder Landstraße = Südseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein	Mehrfamilienhaus bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden. Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus 9 Wohneinheiten der Mörfelder Landstraße 118 (Vorderhaus) und 4 Wohneinheiten der Mörfelder Landstraße 118a (Hinterhaus) zusammen.
Fassade	Putzfassade ohne energetische Sanierung. An der Dachrinne blättert die Farbe ab.
Dach	Dachdeckung mittels alter Schieferdeckung. Augenscheinlich weist diese eine nur geringe technische Restnutzungsdauer auf.
Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Die Hauseingangstür ist eine einfache Holzrahmentür mit Drahtglasfüllung, die mal ausgetauscht wurde. Bodenbelag im Treppenhaus mittels Fliesen. Die Treppe ist eine massive, gewendelte Holztreppe. Im Treppenhaus befinden sich alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung.
Haustechnik	Die Elektrozähler für die Wohnung befinden sich im Treppenhausflur. Jeweils separate Zähler für Allgemestrom und Nachtspeicheröfen der Wohneinheit. Die Wärmeerzeugung der zu bewertenden Wohneinheit erfolgt dezentral mittels vorgenannter Nachtspeicheröfen. Die Warmwasserbereitung mittels E-Boiler.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum nach Aufteilungsplan	<p>2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss zuzüglich Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer und einem Ankleidezimmer. Sondernutzungsrechte am Kellerraum Nr. XIV, sowie des mit SNR II im Aufteilungsplan gekennzeichneten Spitzbodens des Hinterhauses bestehen für die zu bewertenden Wohnung Nr. 13.</p> <p><u>Allgemein</u> Wohnungseingangstür und Innentüren dem Baualter entsprechende Holzrahmentüren mit alten Griffgarnituren. Bodenbelag im Flur und in den Wohnräume Laminat, Wände/Decke Raufasertapete. Heizung mittels Nachtspeicheröfen nur im Wohn- und Schlafzimmer. Elektronterverteilung wurde mal erneuert. Fenster sind alte Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Gesamte Wohnung renovierungsbedürftig. Risssschäden sind zum Teil unter der Raufasertapete sichtbar.</p> <p><u>Tageslichtbadezimmer</u> Einbauwanne, Waschtisch, wandhängendes WC, elektrischer Boiler, älteres Dachflächenfenster.</p>
-------------------------------------	--

Keller

Zugang mittels alter Sandsteintreppe. Keller in Sichtmauerwerk. Decken weisen Stahlträger mit Korrosionsschäden auf. Die Mieterabstellräume sind mit Holzlattenverschlagen getrennt. Der Abstellraum Nr. XIV ist großzügig dimensioniert. Baualterstypische erhöhte Bauteilfeuchte besteht.

Spitzboden – SNR II

Ist nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Zur Ortsbesichtigung mit Lagergut versehen und konnte nicht aufgemessen werden. Der Spitzboden eignet sich augenscheinlich zum Ausbau zu Wohnzwecken. Das Dach weist zwei Schrägen auf, die maximale lichte Raumhöhe beträgt ca. 4,2m.



Nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Spitzboden.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Energetischer Bautenzustand

Die Wohneinheit wird über zwei Nachtspeicheröfen beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels elektrischen Boilers.

Die Fenster sind ältere Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Fassaden des Gebäudes weisen keine energetische Sanierung, beispielsweise mittels Wärmedämmverbundsystems (WDVS) auf.

2.14 BRANDSCHUTZ

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

2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.15.1 Flurstückflächen gemäß Grundbuch

Flurstück 44/7:

662 m²

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand der in der Teilungserklärung aufgeführten Planunterlagen, sowie digitaler Lagepläne überschlägig mit **ca. 2,3** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

Die vorliegenden Planunterlagen aus der Teilungserklärung weisen Raumstempel mit Flächenangaben auf, die in Summe, nach Anrechnung eines Putzabschlages von 3%, für die zu bewertende Wohnung eine Wohnfläche von ca. 57,63 m² ausweisen.

Nach einem überschlägigen, örtlichen Aufmaß mittels Laser-Distanzmessgerät wurde eine Wohnfläche in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) von ca. 57,44 m² ermittelt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche nach Planunterlagen mit Raumstempel aus der Teilungserklärung und der Planunterlagen der Aufteilungspläne im Mittel mit **rund 57,5 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. 13 bezeichneten Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss des Hinterhauses Mörfelder Landstraße 118a zzgl. Sondernutzungsrecht an dem darüberliegenden Spitzboden und einem Kellerabstellraum.

3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS

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

Im vorliegenden Bewertungsfall liegen nur bedingt vergleichbare Kauffälle in der zu bewertenden Wohnanlage vor, die eine Bewertung allein im Vergleichswertverfahren zulassen. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor. Der Verkehrswert wird auf Grundlage des Ertragswertes und der vorliegenden Kauffälle ermittelt. Die Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht dienen der Vergleichswertbetrachtung bei der Marktwerterleitung.

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 VERGLEICHSWERTBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten und Kauffällen mit folgenden Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Mietfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage.

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;

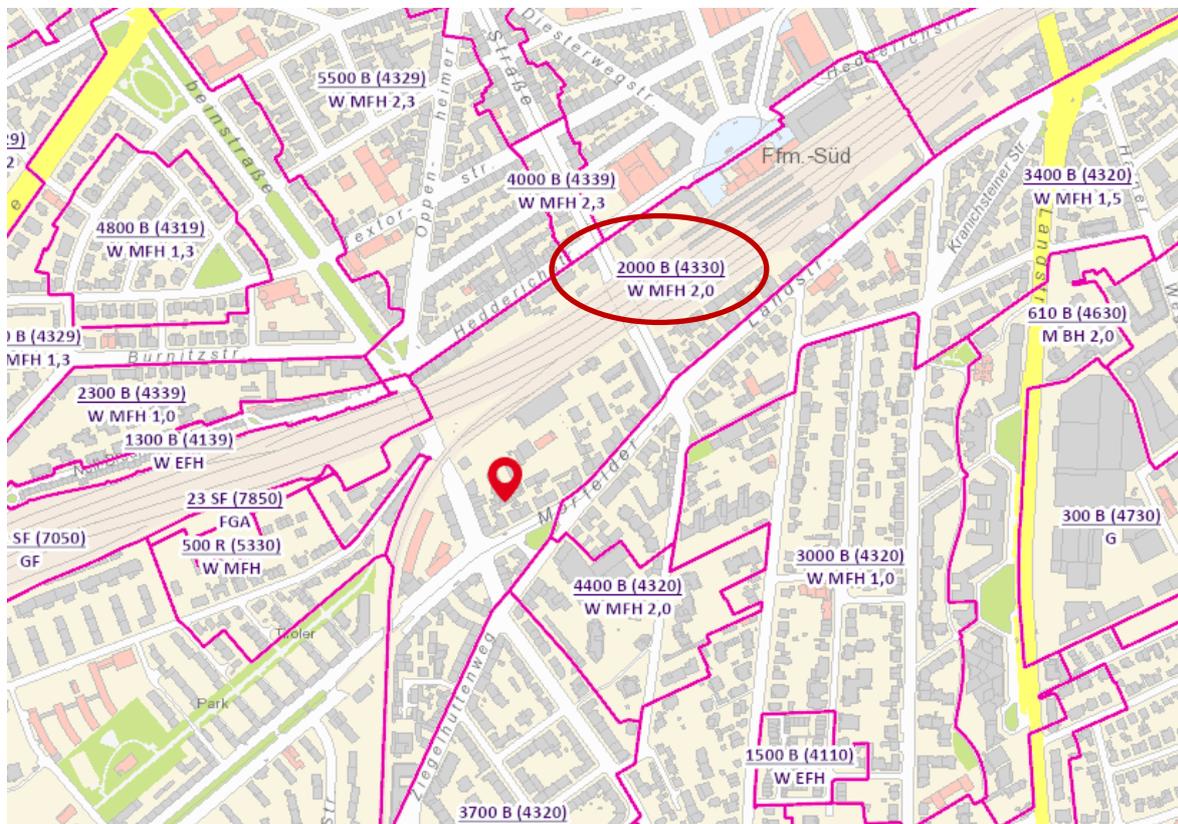
3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

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

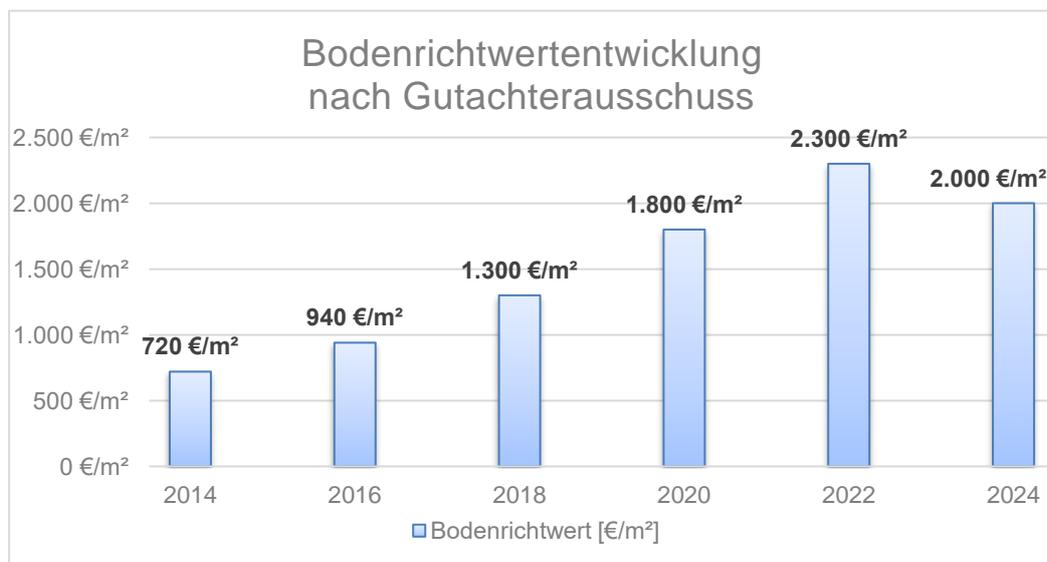
- 2.000 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage bei einer mittleren WGFZ* von 2,0.

*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung der maßgebenden Bodenrichtwertzone



Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2022 bis 2024:

ca. - 7 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das zu bewertende Grundstück durchschnittliche Lagefaktoren auf.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2024 vs. Wertermittlungsstichtag 11/2024 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 2,0 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 mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024:

Umrechnungskoeffizient nach				WGfZ BRW	2,0	=	1,552	
Immobilienmarktbericht 2024 für:				WGfZ BWO	2,3	=	1,710	
<u>Angepasster Bodenwert</u>								
Bodenrichtwert bei WGFZ	2,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert	
	2.000 €/m ²	x	1,710	/	1,552	x	1	= ca. 2.204 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>								
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks	
	662 m ²	x	2.204 €/m ²			=	ca. 1.458.789 €	
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>								
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.			=	Bodenwertanteil	
	62,00 / 1.000	x	1.458.789 €			=	rund 90.000 €	

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 Gemeinschaftseigentum

Dachsanierung des Vorderhauses

Gemäß Protokoll der Eigentümersammlung vom 17.11.2022 soll in den nächsten 5 Jahren eine Dachsanierung des Vorderhauses stattfinden, dessen Kosten sich zum damaligen Stand auf etwa 130.000 € belaufen.

Nach Auskunft der Hausverwaltung sei das Hinterhaus kostenmäßig jedoch nicht involviert, siehe nachfolgender Auszug aus der Mail der Hausverwaltung vom 22.11.2024:

Sehr geehrter Herr FINDER,

[REDACTED] de.
Zu Ihrer Info, mit der geplanten Dachsanierung des Vorderhauses hat [REDACTED] nichts zu tun, da die beiden Gebäudeteile, Kostenmäßig für sich selbst verantwortlich sind.

[...]

Hinsichtlich einer anstehenden Kanalsanierung wurden gemäß zuletzt vorliegendem Protokoll der Eigentümersammlung vom 02.11.2023 noch keine Beschlüsse gefasst.

Die nächste Versammlung findet nach Auskunft der Hausverwaltung am 16.12.2024 statt.

4.2.2 Ausbau des Spitzbodens (Sondernutzungsrecht II)

Auszug aus der Teilungserklärung

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung

Das Sondernutzungsrecht an dem Spitzboden mit Nr. II des Aufteilungsplans ist wertsteigernd für die zu bewertende Wohnung.

Wie im vorangegangenen Auszug aus der Teilungserklärung aufgeführt, hat der Eigentümer das Recht diesen auf eigene Kosten auszubauen und dabei auch die Dachkonstruktion (auch durch Abriss und Neubau) zu ändern.

Im baulichen Ist-Zustand zum Wertermittlungsstichtag ist der Spitzboden Nr. II nicht zu Wohnzwecken ausgebaut, siehe auch Fotoanlage unter Anlage III des Gutachtens. Die Nettogrundfläche beträgt nach überschlägiger Flächenermittlung auf Basis der Aufteilungspläne ca. 55 m².

Der Wert des Sondernutzungsrechts, an dem nicht ausgebauten Spitzboden Nr. II kann nur überschlägig ermittelt werden mangels empirischer Daten respektive zeitnaher Vergleichspreise / Kaufpreisfälle.

In der Handakte des Sachverständigen wurde eine überschlägige Kostenkalkulation erstellt und Ausbaukosten einem fiktiven Verkaufserlös gegenübergestellt.

Auf Basis der überschlägigen Berechnungen wird der Wert des Sondernutzungsrechts mit rund 40.000 € bis 60.000 € bewertet und über den Mittelwert mit rund 50.000 € zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die oben erwähnte Berechnung ist sehr sensitiv gegenüber den Eingangsgrößen Verkaufspreis und Ausbaukosten. Der Wert kann aufgrund dessen nur sehr überschlägig ermittelt werden und hängt auch maßgebend von der Qualität und Umfang des Spitzbodenausbaus ab.

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:	Mutmaßlich vor 1943*
Bewertungsstichtag:	Oktober 2024
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	> 70 Jahre

*Das Baujahr ist dem Unterzeichner im Detail nicht bekannt. Auf einer historischen Stadtkarte aus dem Jahr 1895 sind die Umriss des Gebäudes augenscheinlich noch nicht vermerkt. Auf einer Stadtkarte aus dem Jahr 1943 sind Hausnummern und eine Bebauung grob dargestellt.

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.

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	2

*Unter Berücksichtigung von Ausbaurkosten für den Spitzboden Nr. II.

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	< 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Unter Berücksichtigung des ermittelten Punktwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **15 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

Circa 57,5 m² siehe Ziffer 2.15.3 „Liegenschaftskennwerte“ im vorliegenden Gutachten.

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Eigennutzung seitens des Schuldners/ Eigentümers.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2023/24

Sachsenhausen

Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.235.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	20,00	15,00
Jahresmietfaktor	21**	35**	27**

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2023.

** Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2024 ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.8.3.7 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum

(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,
Daten: 2023, Stichtag: Mittleres Vertragsdatum)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagen-
größen, gerechnet auf den BRW 2024, Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) 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 2022:	9,45 €/m ² (Baualterklasse bis 1977)
Mittlere Wohnlage:	0,00 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	<u>1,00 €/m²</u>
Σ	10,45 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von 10,45 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss weicht deutlich von der marktüblich erzielbaren Miete 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 2024

Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.8.3.7.3 Liegenschaftszinssätze Wohnungseigentum Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lagen

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	25	243	39	128	93
Mittelwert [%]	-0,3	1,2	0,8	0,7	0,5
Minimum [%]	-2,6	-0,7	-1,2	-0,4	-0,5
Maximum [%]	1,9	3,3	2,8	1,8	1,3
Median [%]	-0,3	1,2	0,7	0,7	0,5
Standardabweichung	1,3	0,8	1,0	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.954	3.647	4.059	6.112	7.569
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	80	66	70	86	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	30	57	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.267	6.382	7.060	9.011	8.671
Mittleres Vertragsdatum	29.07.23	18.07.23	25.06.23	26.06.23	24.07.23

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.

1. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	11	105	21	64	38
Mittelwert [%]	-0,6	1,0	0,7	0,6	0,4
Minimum [%]	-2,6	-0,6	-1,8	-0,4	-0,5
Maximum [%]	1,9	3,3	2,6	1,8	1,2
Median [%]	-1,0	1,0	1,1	0,6	0,5
Standardabweichung	1,7	0,8	1,3	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	4.417	3.815	4.345	6.065	7.659
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	78	64	70	89	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	30	57	68
Ø Jahresreinertrag [€]	7.232	6.231	7.113	9.261	8.612
Mittleres Vertragsdatum	17.03.23	06.04.23	29.03.23	27.03.23	06.04.23

2. Halbjahr 2023

Baujahr	bis 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	ab 1991 o. Neubau	Neubau
Anzahl	14	137	18	65	57
Mittelwert [%]	-0,2	1,3	0,6	0,7	0,5
Minimum [%]	-2,3	-0,5	-0,5	-0,3	-0,5
Maximum [%]	1,6	3,0	1,8	2,0	1,5
Median [%]	-0,2	1,3	0,5	0,7	0,6
Standardabweichung	1,0	0,8	0,8	0,5	0,4
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.590	3.507	4.106	6.124	7.411
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	81	68	65	82	81
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø RND	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.294	6.493	6.668	8.700	8.722
Mittleres Vertragsdatum	11.11.23	05.10.23	20.09.23	25.09.23	10.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

Wertung

Der Gutachterausschuss weist für das II. Halbjahr 2023 für Eigentumswohnungen der Baualtersklasse bis 1949 eine Liegenschaftszinssatzspanne von minus 2,3 bis plus 1,6% aus, im Mittel minus 0,2%.

Auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz über den o.a. Mittelwert mit -0,2% zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	90.000 €		
Jahresrohertrag:	7.211 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	601 €	10,45 €/m²	57,50 m²
	Σ	601 €	
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	19,3%	des Jahresrohertrages	
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	-0,20%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	15 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
>Wert des Sondernutzungsrechts an nicht ausgebauten Spitzboden Nr. II des Aufteilungsplans	50.000 €		
Nettomiete/Monat		601 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	7.211 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	19,3%	-1.394 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		5.817 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	-0,20%	180 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		5.997 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	15		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	15,24		
Gebäudeertragswert		91.407 €	
Bodenwertanteil		90.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		181.407 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		3.155 €	
n-facher-Jahresrohertrag		25,2	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,9%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		181.407 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		50.000 €	
Ertragswert		231.407 €	
	Rundung	231.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		4.017 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 13,8 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 420 €/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 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

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:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen, Lage: Sachsenhausen Nord, Sachsenhausen-Süd, Baujahr: bis 1945, Wohnfläche: 50-100 m², kein EG, keine Maisonette, Zeitraum: 2022 bis möglichst aktuell

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 ¹	Mietstatus	Bau-jahr	Kaufpreis bereinigt	Marktange-passter Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.	Lage
1	Hedderichstraße	2/2022	99 m ²	3. OG	unvermietet	1882	665.000 €	665.000 €	6.717 €/m ²	mittel
2	Ziegelhüttenweg	3/2022	58 m ²	3. OG	vermietet	1914	467.000 €	467.000 €	8.052 €/m ²	mittel
3	Teichstraße	3/2022	63 m ²	3. OG	unvermietet	1882	335.000 €	335.000 €	5.317 €/m ²	mittel
4	Mörfelder Landstraße	8/2022	84 m ²	3. OG	unvermietet	1900	651.500 €	651.500 €	7.756 €/m ²	mittel
5	Teichstraße	5/2022	60 m ²	1. OG	unvermietet	1882	335.000 €	335.000 €	5.583 €/m ²	mittel
6	Oppenheimer Landstraße	2/2023	54 m ²	1. OG	unvermietet	1910	280.000 €	280.000 €	5.185 €/m ²	mittel
7	Frankensteiner Straße	6/2024	54 m ²	1. OG	vermietet	1910	185.000 €	185.000 €	3.426 €/m ²	mittel
8	Frankensteiner Straße	6/2024	56 m ²	3. OG	unvermietet	1910	260.000 €	260.000 €	4.643 €/m ²	mittel
9	Mörfelder Landstraße	8/2024	55 m ²	3. OG	vermietet	1914	265.000 €	265.000 €	4.818 €/m ²	mittel
10	Mörfelder Landstraße	8/2024	72 m ²	3. OG	unvermietet	1927	277.500 €	277.500 €	3.854 €/m ²	mittel
Mittelwert		2023	66 m ²			1903	372.100 €	372.100 €	5.681 €/m ²	
Nur Kauffälle ab 06/2024		2024	59 m ²			1915	246.875 €	246.875 €	4.167 €/m ²	
Bewertungsobjekt			57,5 m ²	2. OG						mittel
Vergleichspreise bzeogen auf das Beertungsobjekt in €/m²-WoFl.										
€/m ² -Wohnfläche		Wohnfläche Bewertungsobjekt				b.o.G.*				
4.167 €/m ²		57,50 m ²				50.000 €		=		290.000 €

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.

² Markt Anpassung siehe Ziffer 4.5.1.1 im Gutachten

*b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 10 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Die Kauffälle wurden seitens des Unterzeichners bereinigt und nur Verkäufe ab 06/2024 berücksichtigt. Marktteilnehmer waren in der Zeit zwischen Juni 2024 bis August 2024 bereit, Käufe zwischen 3.426 bis 4.818 €/m²-WoFl. zu tätigen, im Mittel ca. 4.167 €/m²-WoFl.

Die Vergleichspreise bezogen auf das Bewertungsobjekt inkl. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) ergeben einen Wert von 290.000 €.

4.5.1.1 Marktanpassung der Kauffälle

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirk Sachsenhausen

Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 30-33 u. 70 (Sachsenhausen, Westhafen)												
2022	21	6.960	4	6.900	94	5.280	13	5.240	67	7.790	21	9.110
2023	27	5.990	5	6.800	58	4.340	17	4.450	53	7.400	6	11.520

Bei **Altbau-Eigentumswohnungen** (Baujahr vor 1919) waren 2023 im Vergleich zu 2022 ebenfalls sinkende mittlere Preise und abnehmende Transaktionszahlen zu beobachten. Die Verkaufszahlen gingen in den meisten Grundbuchbezirken zwischen 20 und 40 % zurück und verzeichneten damit weniger Rückgänge als die Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen. Auch der Preisrückgang fiel bei den Altbauten weniger stark aus als bei den Neubauwohnungen.

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

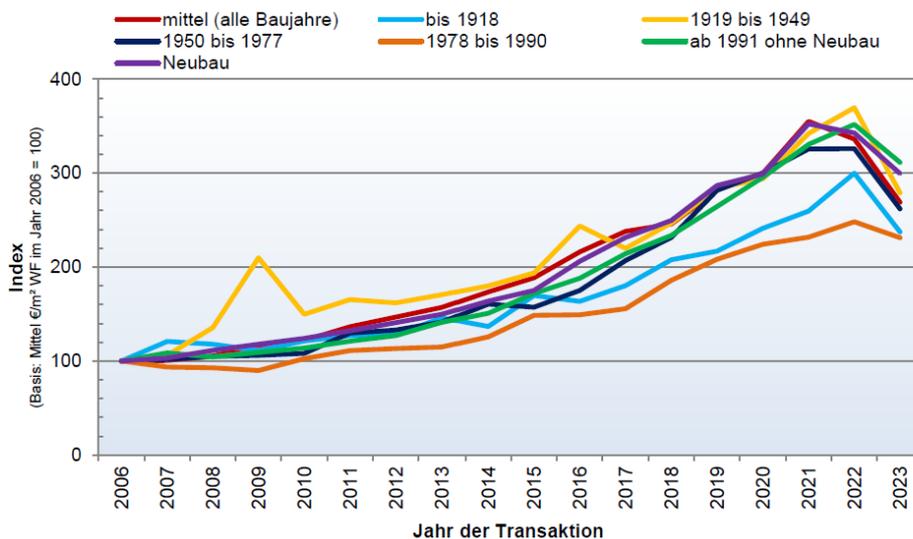
Gutachterausschuss Frankfurt am Main
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2024

3.8.1.4.2 Eigentumswohnungen - mittlere Lage

(Stichtag Jahreswerte: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres
Stichtag Halbjahreswerte: jeweils 01.04. (HJ 1) bzw. 01.10. (HJ 2) des angegebenen Jahres)

Jahr	Baujahre						
	alle	bis 1918	ab 1919 bis 1949	ab 1950 bis 1977	ab 1978 bis 1990	ab 1991 ohne Neubau	Neubau
2006	100	100	100	100	100	100	100
2007	101	121	106	102	94	109	103
2008	106	118	136	105	93	104	111
2009	116	111	210	106	90	109	118
2010	122	121	150	108	102	114	124
2011	136	127	165	130	111	121	132
2012	147	127	162	133	113	127	141
2013	157	146	171	141	115	141	150
2014	173	137	180	160	126	151	164
2015	189	170	194	157	149	172	175
2016	216	163	244	175	149	188	206
2017	238	180	220	207	156	214	231
2018	246	208	247	232	186	234	250
2019	282	217	284	282	208	264	287
2020	300	241	294	300	224	295	299
2021	355	260	342	326	232	331	352
2022	336	300	370	326	248	352	343
HJ 1	353	308	413	339	250	364	339
HJ 2	310	284*	307*	314	247	332	353
2023	269	237	279	262	231	311	299
HJ 1	281	244	262*	271	237	325	303
HJ 2	258	232	300*	256	224	297	296

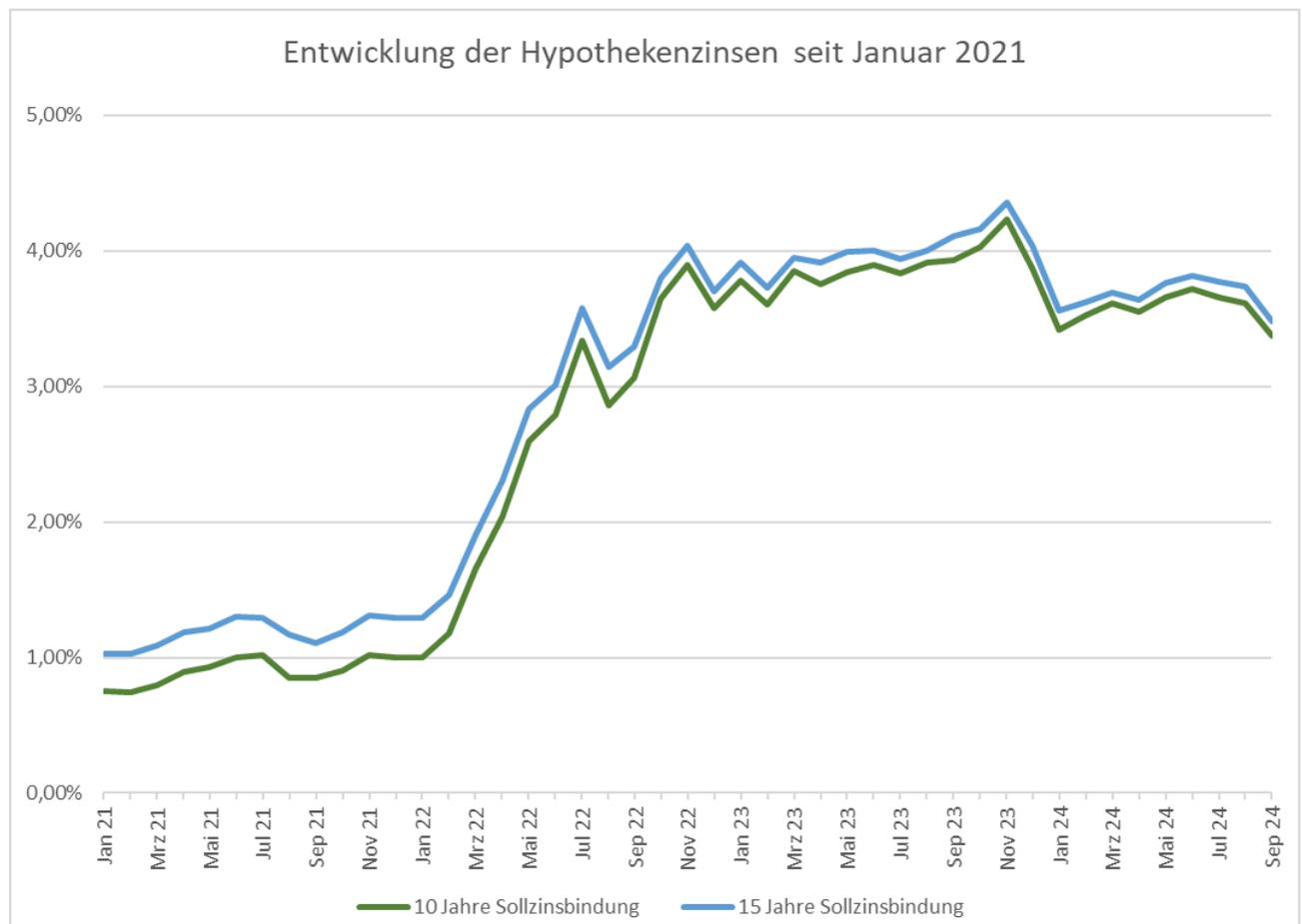
*weniger als 10 Fälle



Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Sachsenhausen nach Wohnungsmarkbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

	Von [€/m ² -WoFl.]	bis [€/m ² -WoFl.]	Schwerpunkt [€/m ² -WoFl.]	
Ausgabe 2021/22:	3.000	8.750	5.700	
Ausgabe 2022/23	3.000	9.000	5.700	konstant
Ausgabe 2023/24:	3.000	9.000	5.400	± -5,6% p.a.

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



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

Wertung

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

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

Unter Berücksichtigung des Zeitraums der bereinigten Kaufpreisfälle die alle ab 06/2024 getätigt wurden, wird keine weitere Marktanpassung der vorgenommen.

4.5.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2024

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.3 Nettoanfangsrenditen Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe,

Daten: 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen,

Wohnfläche 35 – 200 m², alle Anlagengrößen,

Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024):

Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m²,

Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV

0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)

Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

Angesetzte RND: Baujahre bis 1949: 25 Jahre, Baujahre 1950-1977: 30 Jahre,

Baujahre ab 1978: 70 Jahre - (Jahr des Kaufs - Baujahr)

Für die Berechnung der Nettoanfangsrenditen wird mit dem "bereinigten Kaufpreis" gerechnet, da es sich bei den Bereinigungen i. d. R. um Inventar und/oder Stellplätze handelt, so dass der bereinigte Kaufpreis der eigentliche Vertragspreis der Wohnung ist.

2. Halbjahr 2023

Baujahr	vor 1950	1950-1977	1978-1990	ab 1991 o. Neub.	Neubau
Anzahl	14	136	19	65	56
Mittelwert [%]	2,4	2,6	2,3	1,6	1,3
Minimum [%]	1,5	1,7	1,5	1,0	0,9
Maximum [%]	3,1	3,5	3,3	2,5	1,8
Median [%]	2,4	2,5	2,2	1,6	1,3
Standardabweichung	0,4	0,4	0,5	0,3	0,2
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	3.590	3.535	4.140	6.130	7.579
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	81	68	70	82	80
Ø Standardstufe	-*	-*	-*	-*	-*
Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	25	30	31	56	69
Ø Jahresreinertrag [€]	7.294	6.484	7.026	8.723	8.677
Mittleres Vertragsdatum	11.11.23	06.10.23	17.09.23	26.09.23	10.10.23

-* Im Segment Wohnungseigentum wird die Standardstufe nicht erfasst

4.5.3 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2023/24

	von	bis	Schwerpunkt
Sachsenhausen			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.400
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	715.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.235.000
Wohnungsmieten (m ²)	9,00	20,00	15,00
Jahresmietfaktor	21**	35**	27**

* Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2023.

** Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche <80 m², Baujahr <1945, Lage: Bewertungsobjekt, 1 km Radius; Recherchezeitpunkt 11/2024

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	WoFl.	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Sachsenhausen-Nord	1.OG	77 m ²	k.A.	614.000 €	7.926 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, mit Tageslichtbad und Balkon. Vollständig saniert.
2	Sachsenhausen-Nord	3.OG	65 m ²	1900	415.000 €	6.385 €/m ²	3-Zimmer-Wohnung, mit Tageslichtbad, Balkon und Gäste-WC, renovierungsbedürftig.
Mittelwert			71 m²	1900	514.500 €	7.223 €/m²	
Bewertungsobjekt			58 m²	1910			

Wertung

Es liegen keine vergleichbaren Angebotspreise vor. Darüber hinaus wurden im Umkreis von 5km stark renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftige Wohnungen recherchiert. Auch waren zum Zeitpunkt der Recherche keine vergleichbaren Objekte in der Vermarktung – insbesondere unter Berücksichtigung des vorliegenden Sondernutzungsrechts an dem nicht ausgebauten Spitzboden.

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
- Zentrale und nachgefragte Wohnlage in Sachsenhausen-Nord
- Sondernutzungsrecht an dem darüber liegenden Spitzboden

Schwächen

- Renovierungs- und modernisierungsbedürftige Ausstattung u.a. mit Nachtspeicheröfen

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv
- Steigende Mietpreisentwicklung
- Zusätzliches Flächenangebot durch Ausbau des Spitzbodens

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Hohe und schwer kalkulierbare Baukosten (Stichwort Ausbau des Spitzbodens zu Wohnzwecken)

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

- Sondernutzungsrecht an dem nicht ausgebauten Spitzboden Nr. II des Aufteilungsplans rund 50.000 €

Ertragswert inkl. b.o.G. rd. 231.000 €
≙ 4.017 €/m²-WoFl.

Vergleichspreise / Kaufpreisfälle in €/m²-WoFl. bezogen auf das Bewertungsobjekt inkl. b.o.G. (bereinigt nur Verkäufe ab dem 2. Halbjahr 2024) rd. 290.000 €
≙ 5.043 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertende Eigentumswohnung mit **rund 230.000 € bis 290.000 €** bewertet. Die vorliegenden Vergleichspreise weisen eine repräsentativere Architektur im Vergleich zum Bewertungsobjekt auf. Der Marktwert wird im unteren Drittel der Marktwertspanne mit 245.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Liegenschaft Mörfelder Landstraße 118a in 60598 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Nord, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 13

im Oktober 2024 mit **- 245.000 € -** in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend 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 54 Seiten inklusive VI-Anlagen und wurde in zweifacher Papierausfertigung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 02.12.2024

.....
 Erich Finder

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	40
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	41
Anlage III	Fotodokumentation	42
Anlage IV	Planunterlagen	49
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	52
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2024	53

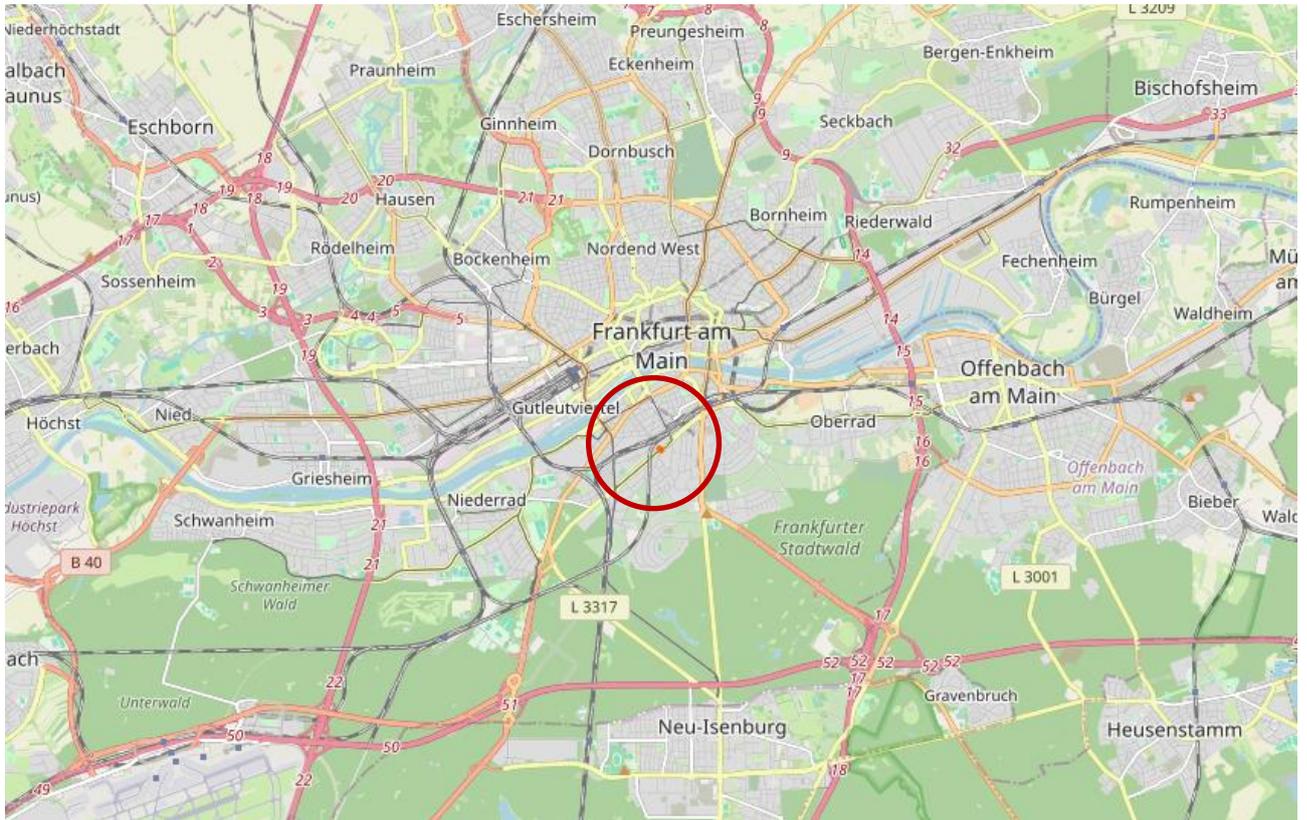
Hinweis:

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

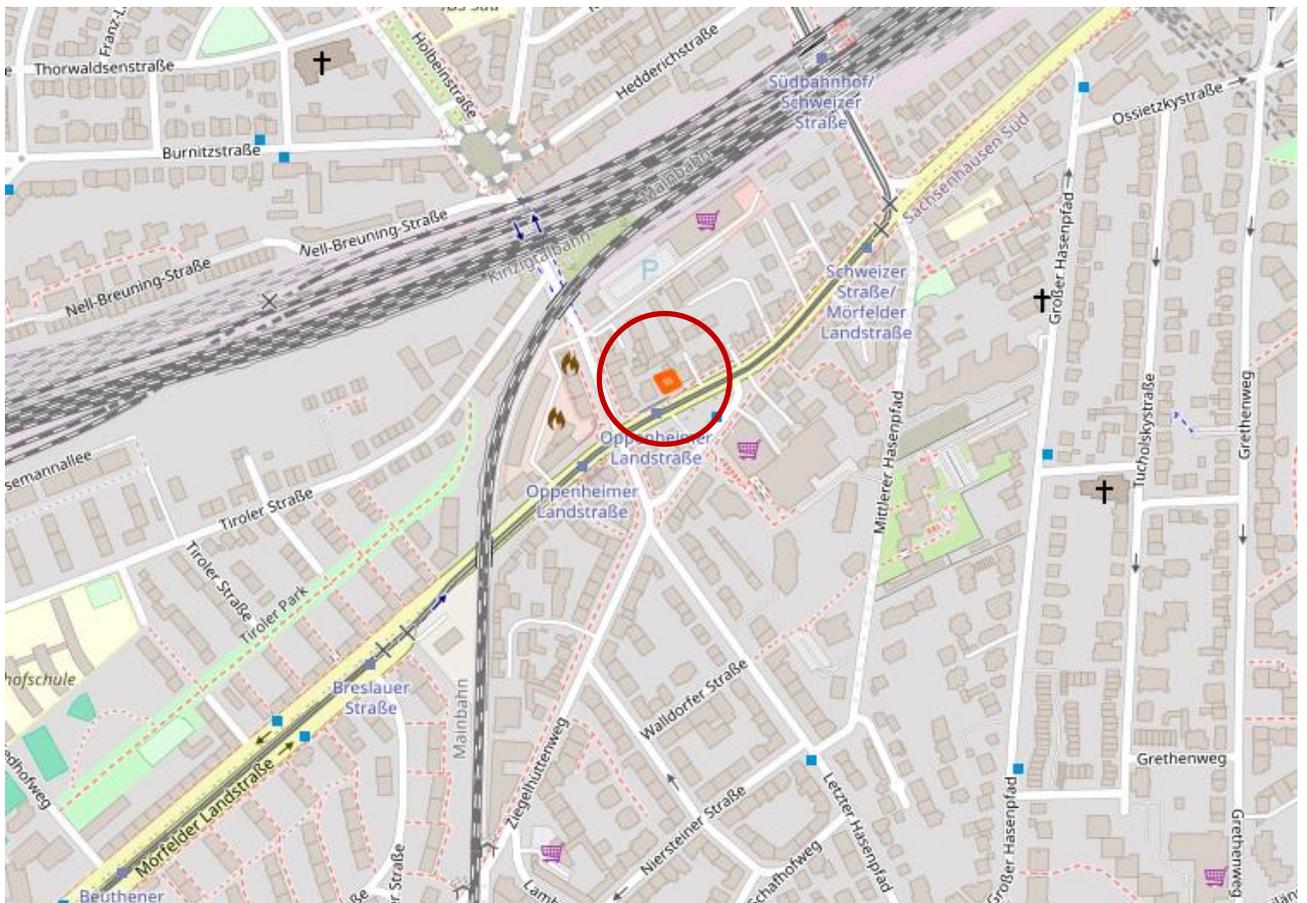
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Einfahrt von der Mörfelder Landstraße 118.



- 2) Blick auf die Südfassade/Hoffassade der Mörfelder Landstraße 118a.



- 3) Garagen und Außenstellplätze im Innenhof.



4) Treppenhaus mit Zählerschrank im Erdgeschoss.



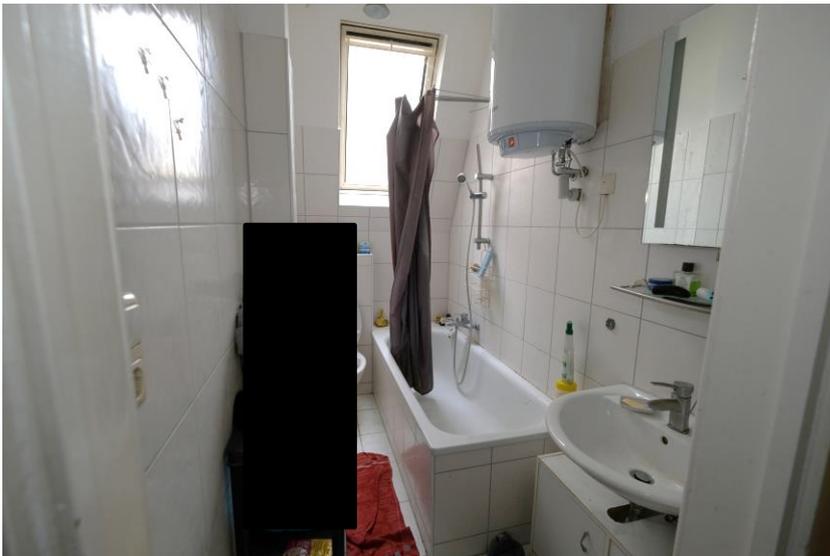
5) Wohnungseingangstür des Bewertungsobjekts. Rechts im Foto die steile Treppe zum Sondernutzungsrecht Spitzboden.



6) Garderobe / Ankleide.



7) Badezimmer mit bodenstehendem WC und Einbauwanne. Warmwasser über elektr. Boiler.



8) Küche zur Ostseite mit Dachschrägen.



- 9) Elektrounterverteilung wurde mal erneuert mit FI-Schalter.



- 10) Wohnraum.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 11) Schlafzimmer.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 12) Zugang zum Spitzboden vom Treppenhaus über sehr steile Holz-Treppe.



- 13) Spitzboden weist eine maximale Höhe von ca. 4,2 m auf und ist potentiell zu Wohnzwecken ausbaubar. Das Dachgebälk ist dem Baualter entsprechend. Holzschädlingsbefall kann nicht ausgeschlossen werden.



- 14) Ein Aufmaß war aufgrund von vielfältigem Lagergut nicht möglich.



- 15) Die technische Restnutzungsdauer der Schieferdeckung ist augenscheinlich gering. Der Kamin weist Fehlstellen auf.



- 16) Elektrozähler im Treppenhaus. Das Bewertungsobjekt weist 2 Zähler auf, jeweils ein Zähler für den Allgemeinstrom und für die Nachtspeicheröfen.



- 17) Großer Kellerabstellraum mit erhöhter Bauteilfeuchte. Die Stahlträger in der Decke des Kellergeschosses weisen in Teilbereichen starke Korrosionsschäden auf.

