

GUTACHTEN 24-01-25 F/WS

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. D2 bezeichneten Eigentumswohnung - im 6. Obergeschoss / Ebene 6 zur Südseite mit Dachterrasse nach Teilungserklärung - der Liegenschaft Deutschherrnufer 41 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen-Nord.



Gebäudeecke Südwest. Die Lage des zu bewertenden Sondereigentums ist markiert und beschrieben.

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

Autor des Gutachtens:

Aktenzeichen: **845 K 42/23**



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

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

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75
info@finder-frankfurt.de
www.finder-frankfurt.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.2 Gewährleistung	6
1.3 Haftung	6
1.4 Salvatorische Klausel	7
1.5 Datenschutz	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	10
2.5 Mieten und Mietverträge	11
2.6 Grundbuchauszug	11
2.7 Teilungserklärung	13
2.8 Baulasten	14
2.9 Grundstücksgestalt und Topografie	15
2.10 Bodenbeschaffenheit	15
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	15
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	15
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 Plausibilitätsbetrachtung	18
4 WERTERMITTLUNG	19
4.1 Bodenwert	19
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	22
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	24
4.4 Ertragswertverfahren	25
4.5 Plausibilitätsbetrachtung	30
5 MARKTWERTABLEITUNG	36

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen	43
Anlage V	Baubeschreibung	45
Anlage VI	Energieausweis	51
Anlage VII	Wirtschaftsplan 2023	56

Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich VII 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	Deutschherrnufer 41 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen.
Bewertungsgegenstand gemäß Teilungserklärung	<p><u>Sondereigentum Nr. D 2</u> Gemäß Aufteilungsplan 2-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse zur Südwestseite und Balkonaustritt zur Westseite im 6. Obergeschoss zzgl. Kellerraum in einem modernen Mehrfamilienhaus mit einer repräsentativen architektonischen Bauausführung in sehr nachgefragter Lage.</p> <p>- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. -</p>
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer	<p>Lfd. Nr. 7: [anonymisiert] Die Wohneinheit befindet sich im Eigentum einer GmbH.</p>
Zwangsverwalter	Herr Rechtsanwalt [anonymisiert] wurde unter dem Aktenzeichen 845 L 1/23 als Zwangsverwalter bestellt.
Mietstatus zum Ortstermin	<p>Unbekannt, ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Auf dem Klingelschild, auf welchem auch der Nachname des Geschäftsführers der GmbH notiert ist, sind zwei weitere Namen notiert.</p> <p>Gemäß Übernahmebericht des Zwangsverwalters konnten tatsächliche Mieter nicht ermittelt werden.</p>
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld	358 €/Monat, gemäß Wirtschaftsplan 2023, siehe Anlage VII.
Instandhaltungsrücklage	Rd. 148.500 € zum 31.12.2023 nach Auskunft der Hausverwaltung per E-Mail mit dem Zusatz „vorbehaltlich nachträglicher Entnahmen, die derzeit nicht bekannt sind.“
Ortstermine	<p>12. Dezember 2023 und 04. Januar 2024 in Anwesenheit von: Sachverständiger: Erich Finder</p> <p>- Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht erwirkt. -</p>

Wertermittlungstichtag	04. Januar 2024 - Zeitpunkt des 2. Ortstermins.
Qualitätstichtag	04. Januar 2024 - Zeitpunkt des 2. Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 32: 1.090 m ² Flurstück 33: 84 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) der Wohnung gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. D 2: 28,95 / 1.000
Baujahr	1997 gemäß Energieausweis.
Wohnfläche	76,4 m ² , siehe hierzu Ziffer 2.15.3 im Gutachten.
PKW-Stellplatz	Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist kein Pkw-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Gemäß Teilungserklärung sind die Tiefgaragenstellplätze Sondereigentum.
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u> Soweit von außen einsehbar augenscheinlich gepflegter Bautenzustand, dem Baujahr Ende der 1990er Jahre entsprechend. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen 2022/2023 gehen aktuell keine Sonderumlagen für Instandsetzungsmaßnahmen hervor.</p> <p><u>Sondereigentum</u> Ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Der Bautenzustand im Innenbereich ist nicht bekannt.</p>
Energetischer Bautenzustand	Gemäß Energieausweis wird das Gebäude über Fernwärme versorgt. In der Baubeschreibung, siehe auch Anlage V des Gutachtens, ist aufgeführt, dass die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, Fassaden und Flachdach gedämmt sind und die Fenster in Holz mit Wärmedämmverglasung ausgeführt sind. Ob nach dem Ursprungsbau Ende der 1990er Jahre energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	<p>Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich des Sondereigentum: 19.000 €</p> <p>Hausgeldrückstände mehrerer Wohnungen aufgrund einer Insolvenz.</p> <p>Eine Innenbegehung vom Sondereigentum konnte nicht erwirkt werden: Der Marktwert kann ohne Kenntnis der Ausstattung und des Bautenzustandes nur überschlägig ermittelt werden.</p>
MARKTWERT	560.000 bis 640.000 €, ausgewiesen mit 600.000 €

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 JEWELIS 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 – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. 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.

ImmoWertA – ImmoWertV-Anwendungshinweise

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

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

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSMITTELN ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag vom 02.11.2023, Beschluss vom 02.10.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Hausverwaltung: einseitiger Wirtschaftsplan 2023, Protokolle von Eigentümerversammlungen aus 2022 und 2023, Energieausweis, Baujahr, Informationen zum Bauzustand.
- Zwangsverwalter: Übernahmebericht vom 01.11.2023.
- Grundbuchamt: Teilungserklärung.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023 (Berichtsjahr 2022), Halbjahresmarktbereich (Berichtsjahr 1. Halbjahr 2023), Bodenrichtwert
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Hessen, Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen Nord, in sehr guter und zentraler Wohnlage gemäß Wohnlagenkarte des Mietspiegels. Die Wohnung befindet sich in einem Solitär, direkt angrenzend am Mainuferpark und am Walther-von-Cronberg-Platz in sehr nachgefragter Wohnlage.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>S-Bahnhof-Mühlberg (fußläufig):</td><td>ca. 1 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td><td>ca. 3,5 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurt HBF:</td><td>ca. 3,5 km</td></tr> <tr> <td>A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:</td><td>ca. 3 km</td></tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td><td>ca. 12,5 km</td></tr> </table>	S-Bahnhof-Mühlberg (fußläufig):	ca. 1 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 3,5 km	Frankfurt HBF:	ca. 3,5 km	A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:	ca. 3 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 12,5 km
S-Bahnhof-Mühlberg (fußläufig):	ca. 1 km										
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 3,5 km										
Frankfurt HBF:	ca. 3,5 km										
A661 Anschluss Offenbach-Kaiserlei:	ca. 3 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 12,5 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden. Der zu bewertenden Eigentumswohnung ist kein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Gemäß Teilungserklärung sind die Tiefgaragenstellplätze Sondereigentum.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Nah- und Fernwärme sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Der Hauseingang ist zur Nordseite gelegen. Die Wohnung wird über die Süd- und Westseite belichtet. Die Dachterrasse liegt an der Gebäudeecke Südwest.										
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. Temporär sind Lärmbeeinträchtigungen u.a. vom belebten Walther-von-Cronberg-Platz (Stichwort Gastronomie) oder von Partyschiffen auf dem Main nicht auszuschließen.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 767.609 (31.12.2022)
 Stadtteil Sachsenhausen-Nord: 32.734 (31.12.2022)

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
$\triangleq +8,6\%$ im Zeitraum 2020 – 2040						
13 Sachsenhausen-Nord	30 995	30 905	31 380	31 881	32 519	33 370
$\triangleq +6,3\%$ im Zeitraum 2020 – 2040						

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

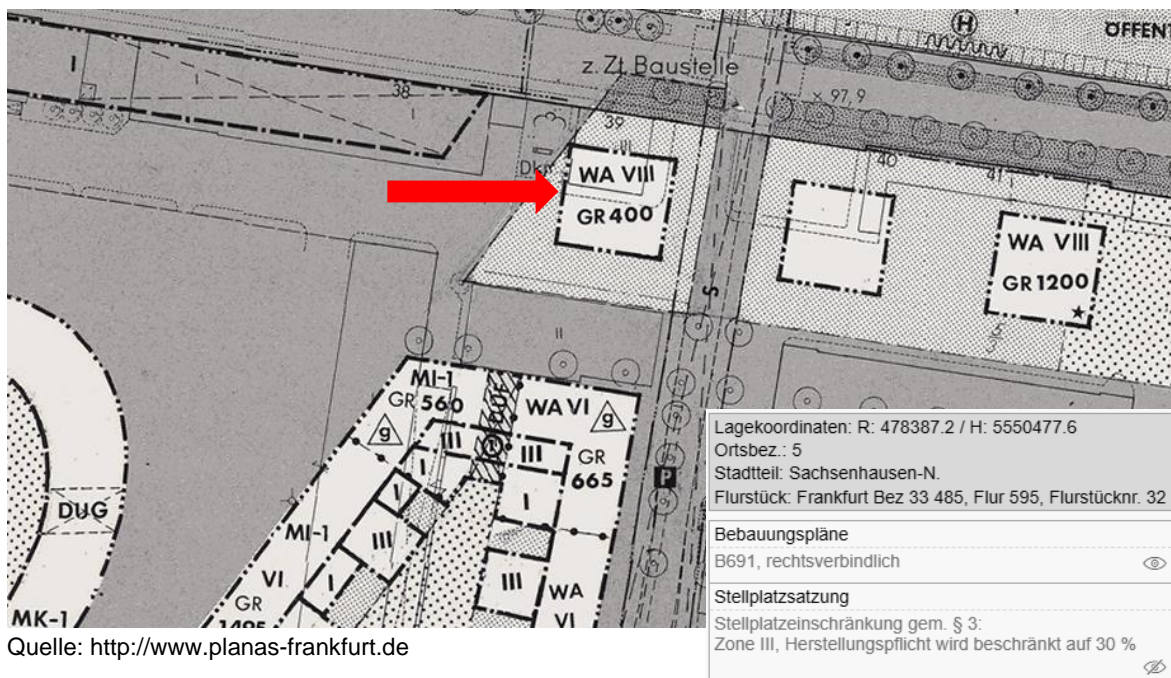
Offenbach am Main +4,7%
 Hessen +1,7%
 Stadt Darmstadt +3,2%
 Wiesbaden -2,3%
 Landkreis Offenbach +3,9%

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 befindet sich die Wohnanlage im Bereich folgender städtebaulicher Satzungen:



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

Das zu bewertende Gebäude liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan B691 mit dem Titel Stadtviertel Alter Schlachthof

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht bekannt und es wurden darüber hinaus auch keine Auskünfte eingeholt.

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

Unbekannt, ein Zutritt zum Bewertungsobjekt konnte nicht erwirkt werden. Auf dem Klingelschild, auf welchem auch der Nachname des Geschäftsführers der GmbH notiert ist, sind zwei weitere Namen notiert.

Gemäß Übernahmebericht des Zwangsverwalters konnten tatsächliche Mieter nicht ermittelt werden.

2.6 GRUNDBUCHAUZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Insgesamt sind im Bestandsverzeichnis fünf Grunddienstbarkeiten (Fahr-, Wege- und Leitungsrechte, sowie Tiefgaragentunnelrechte) eingetragen. Die Bewilligungen hierzu wurden nicht eingesehen. Grunddienstbarkeiten sind bei Wohnanlagen dieser Baualtersklasse mehr Regel als Ausnahme.

Die eingetragenen Grunddienstbarkeiten im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs weisen für die zu bewertende Eigentumswohnung keine signifikante Wertrelevanz auf. Zugleich wird der Marktwert

auch anhand von Kauffällen aus dem Bewertungsobjekt und angrenzenden Solitärgebäuden plausibilisiert, die ähnliche Lasten und Beschränkungen aufweisen.

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung sind in der Abteilung II zwei beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Tunnelanlage für die BRD und ein Abwasserkanalrecht) und eine Grunddienstbarkeit (Fahr-, Wege- und Leitungsrecht) eingetragen. Die Bewilligungen hierzu wurden nicht eingesehen. Grunddienstbarkeiten und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten sind bei Wohnanlagen dieser Baualtersklasse mehr Regel als Ausnahme.

Die eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und die Grunddienstbarkeit in der Abteilung II im Grundbuch weisen für die zu bewertende Eigentumswohnung keine signifikante Wertrelevanz auf. Zugleich wird der Marktwert auch anhand von Kauffällen aus dem Bewertungsobjekt und angrenzenden Solitärgebäuden plausibilisiert, die ähnliche Lasten und Beschränkungen aufweisen.

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 13.09.1995, Nr. 417/1995

22. Miteigentumsanteil von 28,95/1000 verbunden mit dem SONDEREIGENTUM
- a) an der mit Nr. D 2 bezeichneten Wohnung in der Ebene 6,
 - b) an dem mit Nr. D 2 bezeichneten Keller im Kellergeschoß.

Gegenstand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums:

§ 3

Gegenstand des Wohnungseigentums

1. Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 2 dieser Teilungserklärung bezeichneten Räume mit zu ihnen gehörenden Einrichtungen und Ausstattungsgegenständen sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile der Gebäude, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne daß dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Teileigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung verändert wird. L

In Ergänzung und Präzisierung von § 5 WEG wird festgestellt, daß zum Sondereigentum gehören:

- a) der Bodenbelag, sowie der Estrich und der Deckenputz der im Sondereigentum stehenden Räume,
- b) die nicht tragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums, mit Ausnahme der Trennwände zwischen den einzelnen Wohnungseinheiten,
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung sämtlicher zum Sondereigentum gehörenden Räume, auch soweit die putztragenden Wände nicht zum Sondereigentum gehören,
- d) die Innentüren der im Sondereigentum stehenden Räume und die Innenseiten der Außentüren und -fenster, Balkon- und Terrassentüren,

- e) sämtliche innerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befindlichen Einrichtungen und Ausstattungsgegenstände,
- f) die Wasserleitungen vom Anschluß bis an die gemeinsame Steigleitung,
- g) die Versorgungsleitungen für Strom von der Abzweigung, ab Zähler,
- h) die Entwässerungsleitungen bis zur Anschlußstelle an die gemeinsame Falleitung,
- i) die Vor- und Rücklaufleitungen der Zentralheizung, von der Anschlußstelle, bis an die gemeinsame Steig- bzw. Falleitung, sowie die Heizkörper der Zentralheizung, soweit sie in den im Sondereigentum stehenden Räumen liegen,
- j) die Balkone oder Loggien - soweit vorhanden - mit Ausnahme der Außenwände und Außenteile,
- k) Klappläden, Rolläden und Rolladenkästen, soweit vorhanden.

2.8 BAULASTEN

Gemäß online-Abfrage im Januar 2024 bei der Bauaufsicht Frankfurt bestehen für die im Grundbuch eingetragenen Flurstücke zwei Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

FLURSTÜCK	BAULAST VORHANDEN
Frankfurt Bezirk 33 (485), 595, 32	Ja
Frankfurt Bezirk 33 (485), 595, 33	Ja

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Baulasten sind bei Wohnanlagen dieser Baualtersklasse keine Seltenheit. Die Baulasteintragungen weisen für die zu bewertende Eigentumswohnung keine signifikante Wertrelevanz auf. Zugleich wird der Marktwert auch anhand von Kauffällen aus dem Bewertungsobjekt und angrenzenden Solitärgebäuden plausibilisiert, die ähnliche Lasten und Beschränkungen aufweisen.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Viereckige, weitestgehend funktionale Grundstücksgestalt, siehe auch Lageplan unter Anlage II im Gutachten. Die östlich verlaufende Straße „Zum Apothekerhof“ fällt Richtung Süden zum Main hin leicht ab.

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Erkenntnisse oder Hinweise, die den Verdacht auf Bodenkontamination begründen, liegen nicht vor. Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist jedoch nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden nicht eingeholt. Die Hausverwaltung hat keine Informationen dazu übersendet, ob Altlasten vorliegen.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden nicht eingeholt. Die Hausverwaltung hat keine Informationen dazu übersendet, ob noch Erschließungsbeiträge zu bezahlen sind.

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:

12.12.2023 und 04.01.2024

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Deutschherrnufer = Nordseite

Ein Zugang zu der bewertenden Eigentumswohnung konnte nicht erwirkt werden. Dem Gutachten ist die Baubeschreibung (voranstehend zur Teilungserklärung) als Anlage V beigelegt. Ob die aufgeführten Baubeschreibungen so ausgeführt wurden, ist nicht bekannt.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein nach
Teilungserklärung

Wohn- und Geschäftshaus in Solitärstellung bestehend aus den Ebenen -2 bis Ebene 8. Das Gebäude verfügt gemäß Baubeschreibung über 24 Wohnungen mit 2 Büros sowie einer Tiefgarage mit 14 Doppelparkern und 4 Kfz-Abstellplätzen.

Fassade nach Bau-
beschreibung in der
Grundakte

Die tragenden Außenwände sind mit einem Sichtziegelmauerwerk von 11,5 cm bekleidet als hinterlüftete Vorsatzschale mit Mineralfaserdämmung.

Dach nach Bau-
beschreibung in der
Grundakte

Die konstruktiven Stahlbetondächer der Terrassen, der Dachgärten und des Gebäudeflachdaches sind als Warmdach bzw. Umkehrdach mit Dämmung, Dichtung, Dichtungsschutz und innenliegender Entwässerung ausgebildet.

Außenanlage

Gepflegter Zustand.

Hauseingangsbereich und Treppenhaus

Außen liegende Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage mit Gegensprechfunktion und Videoübertragung vorhanden. Großzügiger Eingangsbereich. Bodenbelag: augenscheinlich Marmor. Zweiläufige Stahlbetontreppe. Aufzug vorhanden.

Heizungsinstallation nach Baubeschreibung in der Grundakte

Hausanschluss an das städtische Fernheizsystem. Die Wohnungen und Büros erhalten Fußbodenheizung, Heizkreise sind nach Wohn- und Schlafbereich getrennt. Wärmemengenzähler.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. D2 nach Aufteilungsplan

Beschreibung nach vorliegenden, differierenden Grundrissplänen 2-Zimmer-Wohnung im 6. Obergeschoss mit separatem WC, innenliegendem Badezimmer (oder in das Schlafzimmer integriertes Bad, die Ausführung ist nicht bekannt), Kochbereich (oder separate Küche, die Ausführung ist nicht bekannt), Dachterrasse zur Südwestseite und Balkonaustritt zur Westseite, zzgl. Kellerraum Nr. D 2. Die Grundrisspläne sind dem Gutachten als Anlage IV beigelegt.

Eine Innenbegehung konnte nicht erwirkt werden. Die Ausstattung und der Bautenzustand sind nicht bekannt.

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Energieausweis

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

Energetischer Bautenzustand

Gemäß Energieausweis wird das Gebäude über Fernwärme versorgt. In der Baubeschreibung, siehe auch Anlage V des Gutachtens, ist aufgeführt, dass die Wohnungen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet sind, Fassaden und Flachdach gedämmt sind und die Fenster in Holz mit Wärmedämmverglasung ausgeführt sind.

Ob nach dem Ursprungsbau Ende der 1990er Jahre weitere energetische Maßnahmen durchgeführt wurden, ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.

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 32:	1.090 m ²
Flurstück 33:	<u>84 m²</u>
Gesamt:	1.174 m ²

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 überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 3,0** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

Im Rahmen der Informationsbeschaffung wurde die Teilungserklärung beim Grundbuchamt im Amtsgericht Frankfurt am Main eingesehen. Voranstehend der Teilungserklärung ist dort in einer Beurkundung vom 13. September 1995 (Nr. 418 der Urkundenrolle für 1995) folgende Flächenaufstellung nebst Grundrissplan aufgeführt:

HAUS SOLITÄR 1	
Wohnung D 2	Stadtblick Südblick
Ebene 6	
Wohnen	36,3 m ²
Kochen	12,0 m ²
Schlafen/Bad	21,3 m ²
getr. WC	1,8 m ²
Terrasse (1/3 anrechenbar)	15,0 m ²
Wohnfläche :	76,4 m ²
Balkonaustritt	1,2 m ²
Gesamtfläche	87,6 m ²

Auf welcher Basis diese Flächenaufstellung ermittelt wurde ist dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt.

Im Wirtschaftsplan 2023 ist ebenfalls zu Abrechnungszwecken eine Wohnfläche von 76,4 m² aufgeführt. Ein Zutritt zu der zu bewertenden Wohnung konnte nicht erwirkt werden. Eine Überprüfung der Wohnfläche mittels örtlichem Aufmaß war demzufolge nicht möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit 76,4 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. D2 bezeichneten Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum in einem modernen Mehrfamilienhaus mit einer repräsentativen architektonischen Bauausführung in sehr nachgefragter Lage.

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 bedingt ausreichend direkt vergleichbare Kauffällen in der zu bewertenden Wohnanlage in den Solitärgebäuden am Deutschherrnufer vor, die eine Bewertung alleinig 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 Plausibilitätsprüfung bei der Marktwertableitung.

3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS

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

3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

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:

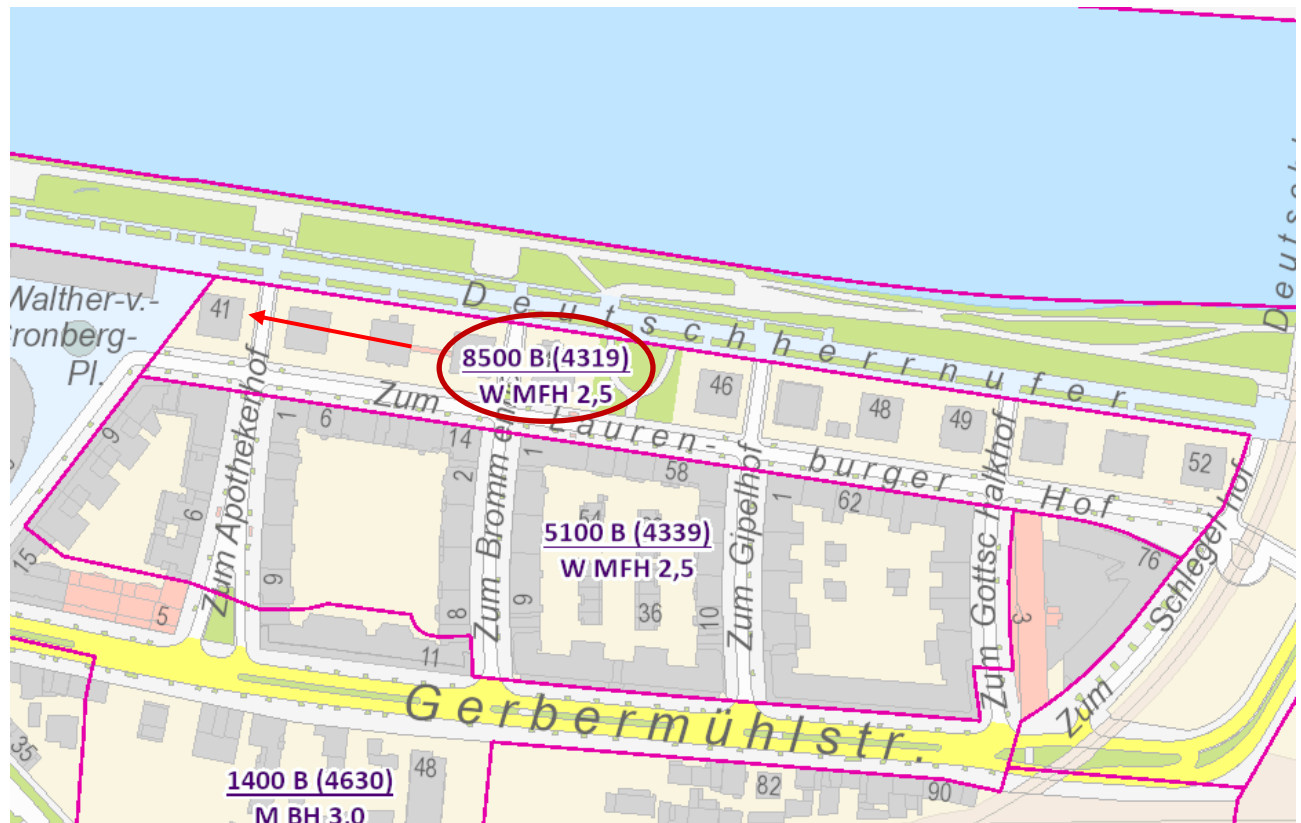
- 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*
- 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich 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 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

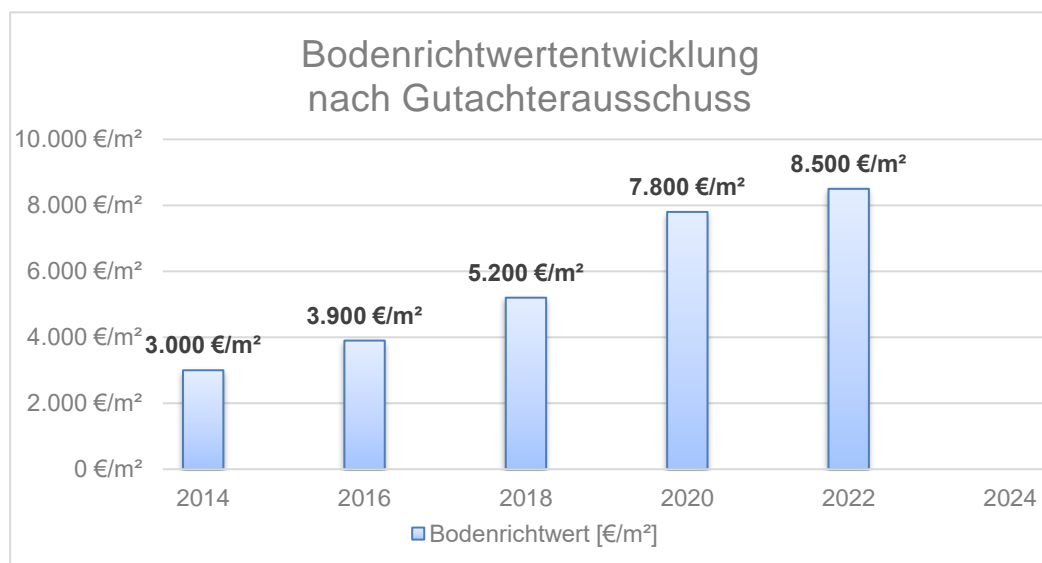
- 8.500 €/m² für Wohnbauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in sehr guter Lage bei einer mittleren WGfZ* von 2,5, erschließungsbeitragsfrei.

*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 2014 bis 2022:

ca. + 13,9 % p.a.

Ø jährliche Preissteigerung im Zeitraum von 2020 bis 2022:

ca. + 4,4 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Eine hinreichende Anzahl an Kauffällen von unbebauten Grundstücken in der zu bewertenden Lage liegt für eine Vergleichswertableitung nicht vor. Der Bodenwert wird unter Heranziehung des Bodenrichtwertes ermittelt.

Die Bodenrichtwertzone beinhaltet ausschließlich Gebäude in erster Uferlage zum Main. Die Lage direkt am Walther-von-Cronberg-Platz ist als ambivalent einzustufen. Auf der einen Seite besteht freie Sicht Richtung Westen und das Gebäude ist keiner Verschattung ausgesetzt. Auf der anderen Seite bestehen u.a. aufgrund der Gastronomie höhere Lärmbeeinträchtigungen für das Bewertungsobjekt im Vergleich zu den östlich gelegenen Gebäuden innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone. Nach Auffassung des Sachverständigen gleichen sich die Lagevor- und Lagenachteile aus, so dass keine Zu- oder Abschläge hierfür gewährt werden.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes, Stichtag Veröffentlichung 01/2022 vs. Wertermittlungsstichtag 01/2024 wird zur systemkonformen Anwendung der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses nicht vorgenommen. Die Liegenschaftszinssätze sind auch auf Basis des Bodenrichtwertes Stichtag 01/2022 ermittelt. Der neue Bodenrichtwert 2024 war zum Zeitpunkt der Wertermittlung noch nicht veröffentlicht.

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren WGFZ von 2,5 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen WGFZ des Bewertungsobjekts von ca. 3,0 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 2023:

Umrechnungskoeffizient nach				WGFZ	BRW	2,5	=	1,810	
Immobilienmarktbericht 2023 für:				WGFZ	BWO	3,0	=	2,039	
<u>Angepasster Bodenwert</u>									
Bodenrichtwert bei WGFZ	2,5	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert		
8.500 €/m ²		x	2,039	/	1,810	x	1	=	ca. 9.575 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>									
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks		
1.174 m ²		x	9.575 €/m ²			=	ca.		11.241.536 €
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>									
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.						Bodenwertanteil
28,95 / 1.000		x	11.241.536 €			=	rund		325.000 €

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 Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand des Sondereigentums

Eine Innenbegehung wurde nicht erwirkt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf vorliegt.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag für eventuellen Instandsetzungsbedarf mit rund 0 bis 500 €/m²-WoFl. ausgewiesen und über den Mittelwert mit 250 €/m²-WoFl. bei der Wertermittlung zum Ansatz gebracht:

Wohnfläche, überschlägig ca.	Kostenansatz			Mittelwert rund
	von	-	bis	
	0 €/m ²	-	500 €/m ²	250 €/m ²
76,4 m ²	0 €	-	38.200 €	19.000 €

Hinweis

Bei dem o.a. Betrag handelt es sich um einen reinen Sicherheitsabschlag aufgrund des unbekannten Bautenzustandes im Innenbereich. Je nach Umfang eventuell notwendiger Instandsetzungsmaßnahmen kann dieser Betrag mitunter deutlich abweichen. Vorgenannter Kostenansatz beinhaltet ferner keinen Kostenansatz für eventuell notwendigen Modernisierungsmaßnahmen.

4.2.2 Gemeinschaftseigentum

Aus den vorliegenden vier Protokollen der Eigentümerversammlungen aus 2022/2023 gehen keine beschlossenen Sonderumlagen hervor. Augenscheinlich, soweit von außen sichtbar, weist das Gemeinschaftseigentum einen gepflegten Bautenzustand auf.

Angaben über durchgeführte und notwendige Sanierungen und Modernisierungen nach E-Mail-Auskunft der Hausverwaltung:

Die Liegenschaft ist in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand; über allgemeine Reparaturarbeiten hinaus wurden bisher keine Sanierungen und Modernisierungen durchgeführt, Beschlüsse über entsprechende Maßnahmen für die Zukunft liegen nicht vor.

Aktuelle Situation innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft

Aus dem zeitlich sehr nah zum Wertermittlungstichtag (04.01.2024) gelegenen letzten Protokoll der Eigentümerversammlung (20.12.2023) geht hervor, dass aufgrund der Insolvenz von [anonymisiert] sowie entsprechenden Firmen Hausgeldrückstände für mehrere Wohnung bestehen, siehe u. a. Auszug aus dem Protokoll. Wann und ggf. ob die Hausgelder der Eigentümergeinschaft zugeführt werden ist spekulativ und wird an dieser Stelle informationshalber im Rahmen der Wertermittlung aufgeführt.

Auszug aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023

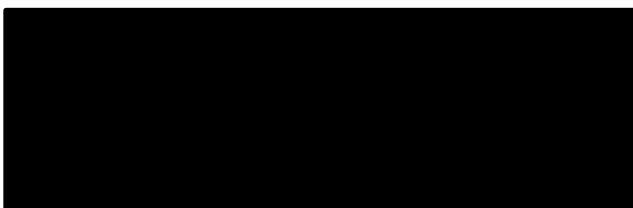
9. Aussprache und Beschluss zur Information von Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] zum Sachstand der Insolvenz, [REDACTED] sowie entsprechende Firmen

Den Eigentümern wurde in der Versammlung das Schreiben von Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] vom 01.12.2023, Aktenzeichen [REDACTED], ausgehändigt.

Beschluss:

Nach Absprache und Diskussion unter den Eigentümern, soll die Hausverwaltung - in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat - zur weiteren Vorgehensweise nachstehend aufgeführte Kompetenzen erhalten, um sämtlichen entstehenden Situationen im Zusammenhang mit der Geltendmachung/ Beitreibung der Forderungen zu obig genannten Schuldnern begegnen zu können.

Beschluss zum Vorgehen im Hinblick auf die ausstehenden Hausgelder folgende Eigentümer betreffend:



sowie in diesem Zusammenhang stehende Insolvenz- und Zwangsverwalter

Die Hausverwaltung wird ermächtigt, einen Rechtsanwalt mit der Geltendmachung der Hausgeldrückstände außergerichtlich und gerichtlich und mit der Einleitung/ Beendigung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen/ Sicherungsmaßnahmen zur Beitreibung der ausstehenden Forderungen zu beauftragen.

Der beauftragte Rechtsanwalt soll nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG) vergütet werden.

Den Modus (Strategie) der Geltendmachung und der Beitreibung der Hausgeldrückstände legt die Verwaltung jeweils in Abstimmung mit dem Beirat fest.

Die Abstimmung mit dem Beirat hat wie folgt stattzufinden: Der Verwalter schlägt dem Beiratsvorsitzenden nach Beratung durch den beauftragten Rechtsanwalt die beabsichtigte Vorgehensweise vor. Die Vorgehensweise wird umgesetzt, falls der Beiratsvorsitzende nicht binnen zwei Wochen widerspricht. Im Falle eines Widerspruchs hat der Verwalter zur Bestimmung der Vorgehensweise eine Eigentümerversammlung einzuberufen.

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 nach Energieausweis:

ca. 1997

Bewertungsstichtag:

Januar 2024

Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:

ca. 27 Jahre

4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.3.3 Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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.

Unter Berücksichtigung Ursprungsbaujahres wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts rechnerisch mit rund **43 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

Siehe Ziffer 2.15.3 der Liegenschaftskennwerte im vorliegenden Gutachten, ca. 76,4 m².

4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Unbekannt.

4.4.1.3 Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse, Ausgabe 2022/23

Sachsenhausen			
Eigentumswohnungen (m ²)	3.000	9.000	5.700
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	750.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.300.000
Wohnungsmieten (m²)	9,00	19,50	14,50
Jahresmietfaktor	22*	35*	30*

* Starke Spreizung zwischen Sachsenhausen-Nord und Sachsenhausen-Süd.
 ** Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich auf den Jahresdurchschnitt 2022.

4.4.1.4 Wertung Jahresrohertrag

Mietsansatz für die modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssätze nach Immobilienmarktbericht

Zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023, ist eine modellkonforme Mietwertableitung, analog zum Gutachterausschuss, anzuwenden.

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023	
3.8.3.7 Wohnungseigentum	
(Geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, Daten: 2022)	
Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m ² alle Anlagengrößen	
Verwendung Mietspiegel 2022 (gültig bis 31.05.2024) Basis-Nettomiete zzgl. Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m ² .	
Bewirtschaftungskosten nach Anlage 3 ImmoWertV	
0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten)	
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre	

Basismiete nach Mietspiegel 2022:	9,50 €/m ² (Baualterklasse 1995 - 2009)
Sehr gute Wohnlage:	1,38 €/m ²
Zentrale Wohnlage:	1,01 €/m ²
Sonstige Zuschläge nach Vorgabe IMB FFM	1,00 €/m ²
Σ	12,89 €/m²-WoFl.

Im Rahmen der systemkonformen Ertragswertberechnung nach den Vorgaben des Gutachterausschusses wird ein Mietzins in Höhe von 12,89 €/m² Wohnfläche zum Ansatz gebracht.

Hinweis

Die o. a. systemkonforme Miete nach Gutachterausschuss kann deutlich von der marktüblich erzielbaren Miete abweichen.

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 2023

3.8.3.7.1 Zentrale Lage							
Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	69	-0,5	-2,5	1,7	-0,5	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	50	0,4	-1,6	2,1	0,4	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	10	1,0	-0,4	2,7	0,7	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	34	0,3	-0,2	1,0	0,4	0,3	
Neubau	23	-0,2	-0,9	0,5	-0,2	0,3	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	35	-0,2	-2,2	1,7	-0,1	1,1	25 Jahre
1950 - 1977	31	0,3	-0,9	2,1	0,2	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	4	0,8	-0,4	2,2	0,6	1,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	0,2	-0,2	0,7	0,1	0,3	
Neubau	20	-0,2	-0,8	0,5	-0,2	0,3	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	34	-0,6	-2,2	2,1	-0,8	1,0	25 Jahre
1950 - 1977	18	0,6	-0,7	2,1	0,7	0,8	30 Jahre
1978 - 1990	6	1,1	0,1	2,7	0,8	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	15	0,5	0,0	1,0	0,6	0,3	
Neubau	5	-0,5	-1,3	0,7	-0,6	0,8	

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.

3.8.3.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	31	-1,0	-2,4	0,4	-1,1	0,7	25 Jahre
1950 - 1977	76	1,1	-1,6	4,3	0,9	1,3	30 Jahre
1978 - 1990	20	0,8	-0,3	2,6	0,6	0,8	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	25	0,7	-0,2	1,7	0,7	0,5	
Neubau	21	0,3	-0,2	0,6	0,3	0,2	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	17	-0,9	-1,6	-0,1	-1,1	0,4	25 Jahre
1950 - 1977	44	0,9	-1,6	4,3	0,7	1,4	30 Jahre
1978 - 1990	10	0,4	-0,3	2,6	0,0	0,9	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	12	0,6	-0,2	1,3	0,7	0,5	
Neubau	18	0,3	-0,2	0,6	0,3	0,3	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	13	-1,2	-2,4	0,1	-1,2	0,8	25 Jahre
1950 - 1977	31	1,4	-0,4	3,5	1,3	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	10	1,1	0,0	2,1	1,1	0,7	RND= GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	13	0,9	0,3	1,7	0,7	0,5	
Neubau	3	0,2	0,0	0,3	0,2	0,2	

Auf Grundlage der vorliegenden Kauffälle, der sehr guten nachgefragten Wohnlage am Deutschherrnufer und des unbekannten Bautenzustandes des Sondereigentums, sowie unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage mit konsolidierenden Preisen, wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit **0,75 %** zum Ansatz gebracht.

4.4.3 Ertragswertberechnung: Allgemeines Ertragswertverfahren

Bodenwertanteil:	325.000 €		
Jahresrohertrag:	11.818 €		
Modellkonformer Mietansatz	€/Monat absolut	Ø €/m²-WoFl.	WoFl.
Nettomiete/Monat	985 €	12,89 €/m²	76,4 m²
Σ	985 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	14,7% des Jahresrohertrages		
Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	0,75%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	43 Jahre		
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
>Sicherheitsabschlag für den unbekannten Bautenzustand des Sondereigentums:	-19.000 €		
Nettomiete/Monat		985 € /Monat	
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	11.818 € /Jahr	
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	14,7%	-1.739 € /Jahr	
Grundstücksreinertrag		10.079 € /Jahr	
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,75%	-2.438 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.641 € /Jahr	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	43		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	36,64		
Gebäudeertragswert		279.966 €	
Bodenwertanteil		325.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		604.966 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		7.918 €	
n-facher-Jahresrohertrag		51,2	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		1,5%	
Marktanspassung: Bei der Ableitung des LSZ berücksichtigt		1,00	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert		604.966 €	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-19.000 €	
Ertragswert		585.966 €	
Rundung		586.000 €	
△ €/m²-Wohnfläche rund		7.670 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 13,5 €/m²-Mietfläche; Verwaltungskosten Wohnen: 412 €/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: Deutschherrnufer: Nur Solitärgebäude am Mainufer
 Baujahr: >1990
 Zeitraum: 2022 bis möglichst aktuell

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 9 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	Deutschherrnufer	2/ 2022	59 m ²		unvermietet	1999	500.000 €	500.000 €	8.475 €/m ²	sehr gut
2	Deutschherrnufer	3/ 2022	59 m ²		vermietet	1995	483.000 €	483.000 €	8.186 €/m ²	sehr gut
3	Deutschherrnufer	3/ 2022	97 m ²		unvermietet	1998	999.000 €	999.000 €	10.299 €/m ²	sehr gut
4	Deutschherrnufer	5/ 2022	74 m ²		unvermietet	1999	753.700 €	753.700 €	10.185 €/m ²	sehr gut
5	Deutschherrnufer	8/ 2022	59 m ²		vermietet	1995	318.800 €	318.800 €	5.403 €/m ²	sehr gut
6	Deutschherrnufer	2/ 2023	75 m ²		unvermietet	1999	590.000 €	590.000 €	7.867 €/m ²	sehr gut
7	Deutschherrnufer	3/ 2023	80 m ²		unvermietet	1997	490.000 €	490.000 €	6.125 €/m ²	sehr gut
8	Deutschherrnufer	5/ 2023	48 m ²		unvermietet	1996	347.000 €	347.000 €	7.229 €/m ²	sehr gut
9	Deutschherrnufer	11/ 2023	54 m ²		unvermietet	1996	405.000 €	405.000 €	7.500 €/m ²	sehr gut
Mittelwert		2022	67 m ²			1997	542.944 €	542.944 €	8.077 €/m ²	
Bereinigt: ohne lfd. Nr. 5 im EG		2023	68 m ²			1997	570.963 €	570.963 €	8.366 €/m ²	
Bewertungsobjekt			76,4 m ²	6. OG		1997				sehr gut
Plausibilitätswert: Bereinigt, ohne Kauffälle aus der Siegenger Straße										
€/m ² -Mietfläche			Wohnfläche Bewertungsobjekt					b.o.G.*	Plausibilitätswert rund	
8.366 €/m ²			76,4 m ²					-19.000 €	=	620.000 €

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 Marktanpassung siehe Ziffer 4.5.1.1 im Gutachten

*b.o.G: besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Sicherheitsabschlag für Instandsetzungskosten

Wertung

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses 9 Kauffälle von Eigentumswohnungen in den Solitären zum Mainufer am Deutschherrnufer zur Verfügung gestellt. Die Kauffälle wurden um den Kauffall mit lfd. Nr. 5 aufgrund der Erdgeschosslage bereinigt. Marktteilnehmer waren nach Bereinigung der Kauffälle in der Zeit zwischen Februar 2022 bis November 2023 bereit, Kaufpreise zwischen 6.125 bis 10.299 €/m² Wohnfläche zu entrichten, im Mittel ca. 8.366 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für den unbekannten Bautenzustand im Innenbereich ein Plausibilitätswert von rund 620.000 € ableiten.

Deutlich erkennbar ist, dass im Jahr 2022 höhere Preise in €/m² im Vergleich zu 2023 am Deutschherrnufer erzielt wurden. Gleichzeitig wurden 2022 eher Wohnungen in den oberen Geschossen veräußert und 2023 eher Wohnungen in den unteren Geschossen. In der Regel werden

höhere Geschosslagen teurer veräußert als Geschosslagen in den unteren Geschossen solcher Gebäudetypen.

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)												
2021	33	6.770	8	7.530	91	5.050	14	5.440	68	7.890	93	8.050
2022	21	6.960	4	6.900	93	5.290	13	5.240	67	7.790	21	9.110

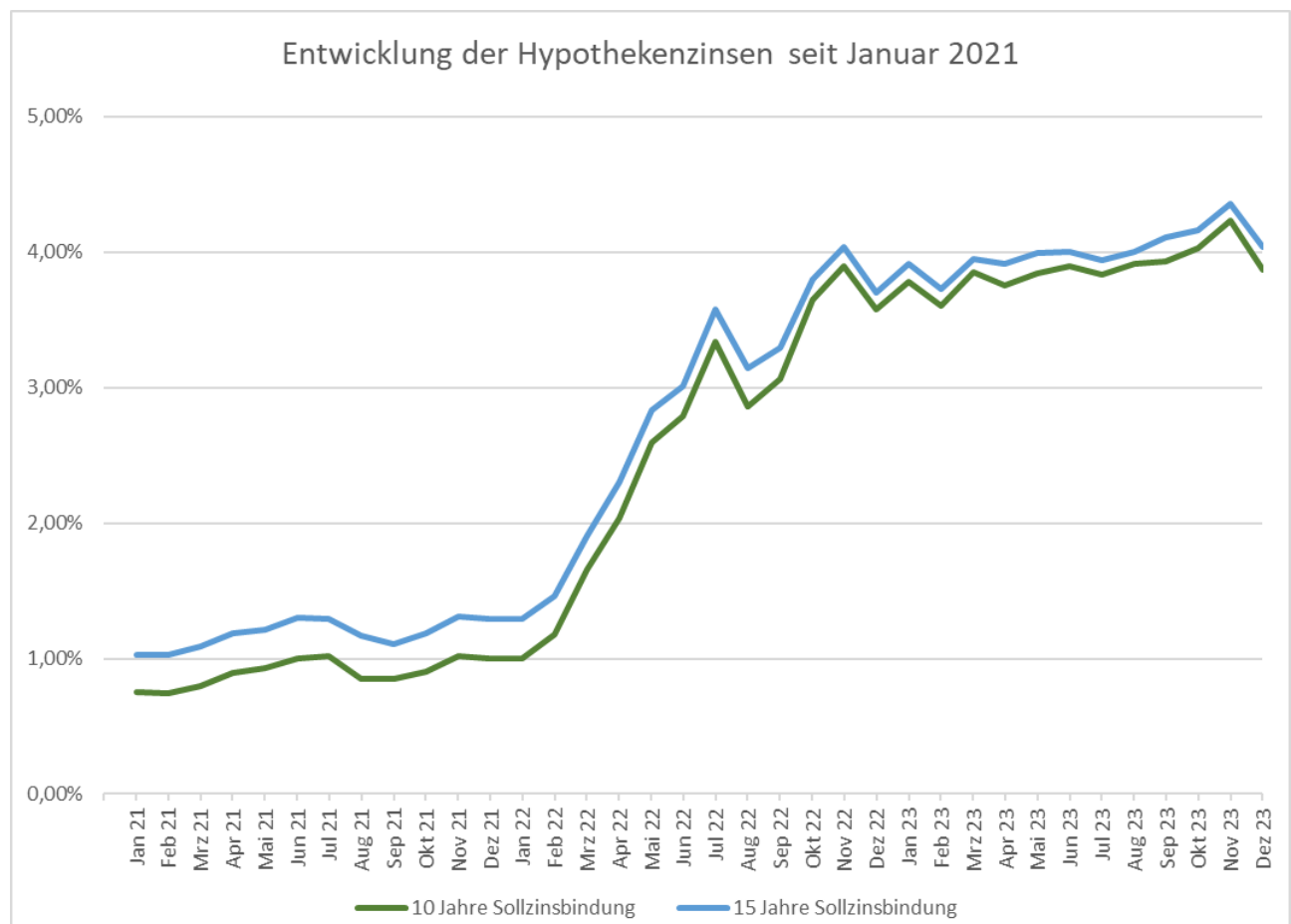
Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2023

Preisentwicklung 2021 bis 2022: minus 1,3% p.a.

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

	Von [€/m²-WoFl.]	bis [€/m²-WoFl.]	Schwerpunkt [€/m²-WoFl.]	
Ausgabe 2020/21:	2.600	8.400	5.400	
Ausgabe 2021/22:	3.000	8.750	5.700	± +5,6% p.a.
Ausgabe 2022/23:	3.000	9.000	5.700	konstant

Entwicklung der Hypothekenzinsen bei einer Zinsbindung von 10/15 Jahren



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

Auszug Immobilienmarktbericht 1. Halbjahr 2023

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Gliederung nach Baujahr u. Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	1. HJ 2021		1. HJ 2022		1. HJ 2023	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr bis 1918	130	6.810	113	6.700	70	5.700
- hiervon vermietet	43	6.040	41	5.970	25	4.640
- hiervon unvermietet	87	7.130	71	7.100	45	6.180
Baujahr 1919 - 1949	34	5.320	29	6.570	24	4.720
- hiervon vermietet	10	4.140	9	6.680	9	3.630
- hiervon unvermietet	26	5.750	21	6.670	15	5.570
Baujahr 1950 - 1977	360	4.450	351	4.920	257	3.970
- hiervon vermietet	125	3.910	113	4.430	73	3.740
- hiervon unvermietet	228	4.720	239	5.180	185	4.030
Baujahr 1978 - 1990	43	4.750	46	4.500	51	4.300
- hiervon vermietet	11	3.180	15	3.320	11	4.400
- hiervon unvermietet	30	5.190	29	5.010	39	4.210
Baujahr ab 1991 o. Neubau	285	6.970	279	7.690	184	7.060
- hiervon vermietet	60	6.040	46	6.890	22	5.860
- hiervon unvermietet	225	7.250	233	8.040	160	7.190
Neubau	341	8.180	197	8.270	34	7.530
- hiervon vermietet	2	..	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	340	8.180	197	8.270	34	7.530

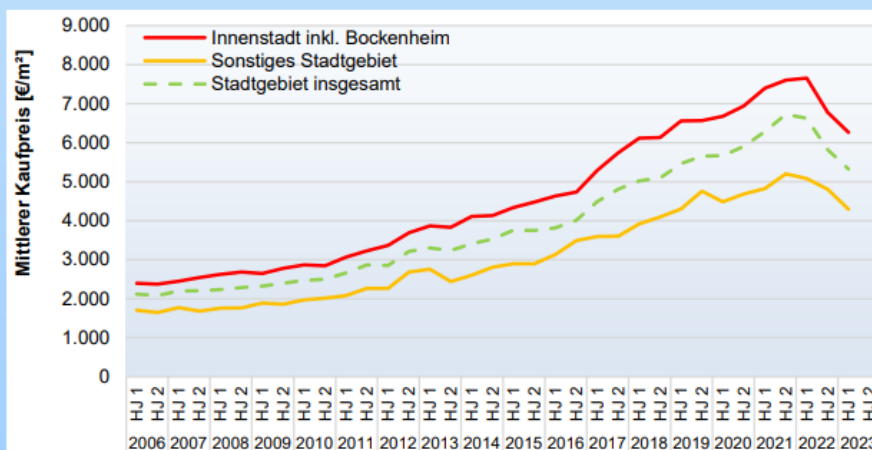
* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in nahezu allen Baujahresklassen gesunken. Im Segment Neubau-Eigentumswohnungen wurde nur knapp ein Fünftel der Veräußerungen des 1. Halbjahres 2022 beurkundet. Allein in der Baujahresklasse „1978-1990“ blieben die Verkäufe auf dem Niveau des Vorjahres.

Die mittleren Kaufpreise sanken im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Baujahresklassen um mehr als 10 %. Bei den Neubau-Eigentumswohnungen fiel der Preisrückgang mit rd. 9 % etwas geringer aus. Lediglich vermietete Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1978 und 1990 erzielten durchschnittlich höhere Preise als im 1. Halbjahr 2022. Dieser vermeintliche Preisanstieg lässt sich allerdings auf vermehrte Verkäufe in besseren Lagen zurückführen.

2.4 Langfristige Preisentwicklung von Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Neubauten und Wohnhochhäusern

100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)



Die langfristige Betrachtung der mittleren Preise von Eigentumswohnungen zeigt, dass der stete Aufwärtstrend der letzten Jahre Mitte 2022 einen Wendepunkt erreicht hat. Der zum Teil erhebliche Umsatzrückgang deutete bereits ab Juli 2022 auf eine Änderung des Immobilienmarktes hin, da die Vorstellungen über den Kaufpreis bei Verkäufern und Kaufinteressenten oft zu weit auseinander lagen, sodass kein Vertragsabschluss zustande kam. Im 1. Halbjahr 2023 bestätigte sich dieser neue Markt auch durch sinkende Kaufpreise.

Wertung

Die Marktentwicklung der letzten Jahre war mit einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt.

Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energie- und Baukosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Unter Berücksichtigung des relativ aktuellen Zeitraums der Kaufpreisfälle aus der Zeit von Februar 2022 bis November 2023, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3% und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kauffälle vorgenommen.

4.5.2 Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.3 Wohnungseigentum

(geeignete Kaufverträge, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., 90%-Stichprobe, **Daten: 2022**)

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

3.8.8.3.1 Zentrale Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
2022							
bis 1949	69	1,3	0,7	2,0	1,3	0,3	8.156
1950 - 1977	54	1,4	0,9	1,9	1,4	0,2	7.988
1978 - 1990	10	1,6	1,2	2,0	1,6	0,3	7.460
ab 1991 o. Neubau	35	1,3	0,9	1,7	1,3	0,2	8.729
Neubau	25	1,0	0,7	1,2	0,9	0,1	12.296
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	33	1,3	0,9	1,9	1,4	0,3	7.946
1950 - 1977	33	1,3	1,0	1,6	1,4	0,2	8.138
1978 - 1990	4	1,5	1,2	2,0	1,5	0,3	7.640
ab 1991 o. Neubau	20	1,2	0,8	1,7	1,1	0,2	10.054
Neubau	22	1,0	0,7	1,2	0,9	0,1	12.462
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	33	1,3	0,7	2,2	1,2	0,3	8.195
1950 - 1977	18	1,5	0,9	1,8	1,5	0,2	7.477
1978 - 1990	6	1,6	1,2	2,0	1,6	0,3	7.339
ab 1991 o. Neubau	15	1,4	1,1	1,7	1,4	0,2	7.642
Neubau	5	0,9	0,7	1,1	0,9	0,2	12.729

3.8.8.3.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standard-abweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
2022							
bis 1949	31	1,4	1,0	1,9	1,3	0,3	6.843
1950 - 1977	76	1,9	1,0	3,5	1,8	0,5	5.277
1978 - 1990	20	2,0	1,2	3,0	2,1	0,5	4.947
ab 1991 o. Neubau	25	1,5	0,9	2,0	1,5	0,3	6.935
Neubau	21	1,1	0,9	1,3	1,1	0,1	9.113
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	16	1,3	1,1	1,6	1,3	0,2	7.136
1950 - 1977	44	1,8	1,0	3,5	1,8	0,6	5.460
1978 - 1990	10	1,8	1,2	3,0	1,8	0,5	5.458
ab 1991 o. Neubau	12	1,4	0,9	1,9	1,4	0,3	7.173
Neubau	18	1,1	0,9	1,3	1,1	0,1	9.029
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	15	1,5	1,0	2,1	1,4	0,4	6.610
1950 - 1977	32	2,0	1,0	3,1	2,1	0,5	5.025
1978 - 1990	8	2,2	1,8	2,6	2,2	0,3	4.366
ab 1991 o. Neubau	14	1,4	0,8	2,0	1,4	0,4	7.082
Neubau	3	1,0	1,0	1,1	1,0	0,1	9.616

Ertragsfaktoren für Wohnungseigentum**3.8.5.4.1 Zentrale Lage**

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
2022						
bis 1949	65	57,2	34,4	85,4	56,5	11,8
1950 - 1977	50	54,9	40,1	73,5	54,1	8,1
1978 - 1990	11	49,4	33,3	66,4	47,3	10,5
ab 1991 o. Neubau	35	59,3	40,8	81,5	58,2	11,0
Neubau	25	81,2	65,3	105,8	80,5	12,9
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	35	56,1	34,4	86,3	54,7	13,4
1950 - 1977	32	57,1	47,1	73,5	55,1	7,5
1978 - 1990	4	51,2	38,1	60,6	53,1	10,6
ab 1991 o. Neubau	20	66,7	44,5	92,3	67,1	13,6
Neubau	20	80,1	65,3	103,2	79,8	11,3
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	31	59,4	34,7	76,7	60,9	10,7
1950 - 1977	17	49,2	29,6	61,1	49,6	7,6
1978 - 1990	7	48,4	33,3	66,4	47,3	11,2
ab 1991 o. Neubau	14	52,9	45,1	61,1	52,9	5,5
Neubau	5	90,2	66,9	118,0	81,8	25,0

3.8.5.4.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Standard-abweichung
2022						
bis 1949	32	52,8	35,5	71,4	54,2	9,7
1950 - 1977	72	40,7	21,5	63,2	39,4	10,0
1978 - 1990	19	36,8	21,6	56,0	35,1	9,1
ab 1991 o. Neubau	26	51,8	30,1	78,8	51,0	11,6
Neubau	20	69,6	60,6	84,3	69,8	6,7
1. Halbjahr 2022						
bis 1949	18	54,2	38,8	69,2	55,2	8,3
1950 - 1977	42	42,5	21,5	64,0	42,5	10,4
1978 - 1990	11	42,0	21,6	62,4	40,0	13,3
ab 1991 o. Neubau	11	50,1	33,7	63,0	51,1	8,7
Neubau	18	70,1	60,6	89,1	69,4	8,3
2. Halbjahr 2022						
bis 1949	14	51,1	35,5	71,4	50,9	11,4
1950 - 1977	29	37,6	24,0	58,8	35,3	8,5
1978 - 1990	9	34,0	25,6	41,9	33,7	5,2
ab 1991 o. Neubau	14	51,2	30,1	68,1	50,2	12,0
Neubau	3	73,4	69,9	77,3	73,1	3,7

4.5.3 Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2022/23

von bis Schwerpunkt

Sachsenhausen			
Eigentumswohnungen (m²)	3.000	9.000	5.700
Reihenhäuser Doppelhaushälften	400.000	1.000.000	750.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	650.000	k. L.	1.300.000
Wohnungsmieten (m²)	9,00	19,50	14,50
Jahresmietfaktor	22*	35*	30*

4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 50-90 m², Baujahr 1945-1990 Lage: Deutschherrnufer; Recherchezeitpunkt 01/2024

Ergebnis: ein Angebot

Deutschherrnufer 48

Zwei-Zimmer-Wohnung, 74,03 m² Wohnfläche, 3. Obergeschoss, Baujahr 2001

Angebotspreis 660.000 €, entspricht rd. 8.915 €/m²

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

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
- Sehr begehrte Wohnlage am Deutschherrnufer
- Aufzug
- Ansprechende Architektur des Solitärs

Schwächen

- Unbekannter Bautenzustand des Sondereigentums
- Unbekannter Mietstatus
- Hausgeldrückstände an die Eigentümergemeinschaft aufgrund einer Insolvenz (mehrere Wohnungen sind betroffen)

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv
- Steigende Mietpreisentwicklung

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung und energetische Sanierungsvorgaben
- Verunsicherung der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten

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.)

- Sicherheitsabschlag für unbekannten Bautenzustand im Innenbereich

./ 19.000€

Ertragswert inkl. b.o.G..

rd. 586.000 €

- entspricht €/m²-Wohnfläche

rd. 7.670 €/m²-WoFl.

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisen inkl. b.o.G.

rd. 620.000 €

- entspricht €/m²-Wohnfläche

rd. 8.115 €/m²-WoFl.

Im vorliegenden Bewertungsfall kann ohne Innenbegehung und ohne Kenntnisstand über die Ausstattung der Wohnung, der Marktwert nur überschlägig ermittelt werden. Daraus resultiert im vorliegenden Bewertungsfall eine erhöhte Marktwertspanne.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und des unbekannten Bautenzustandes des Innenbereiches, wird der Marktwert der zu bewertende Eigentumswohnung mit **rund 560.000 € bis 640.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 600.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt in der Liegenschaft Deutschherrnufer 41 in 60594 Frankfurt am Main, Stadtteil Sachsenhausen, der

Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. D2 im 6. Obergeschoss

- eingetragen im Grundbuch Blatt 7452 -

im Januar 2024 mit **- 600.000 € -** in Worten: sechshunderttausend 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 56 Seiten inklusive VII Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 29.01.2024

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	38
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	39
Anlage III	Fotodokumentation	40
Anlage IV	Planunterlagen	43
Anlage V	Baubeschreibung	45
Anlage VI	Energieausweis	51
Anlage VII	Wirtschaftsplan 2023	56

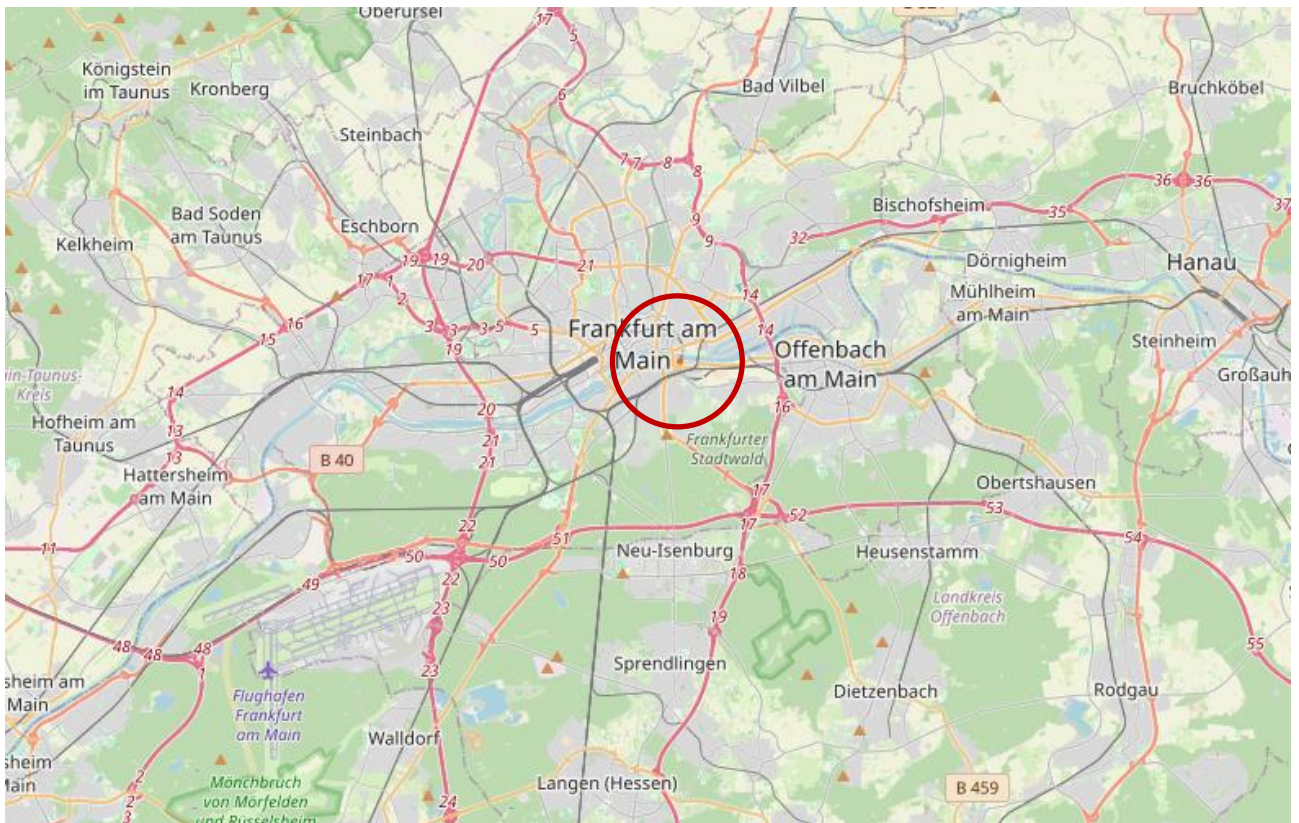
Hinweis:

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

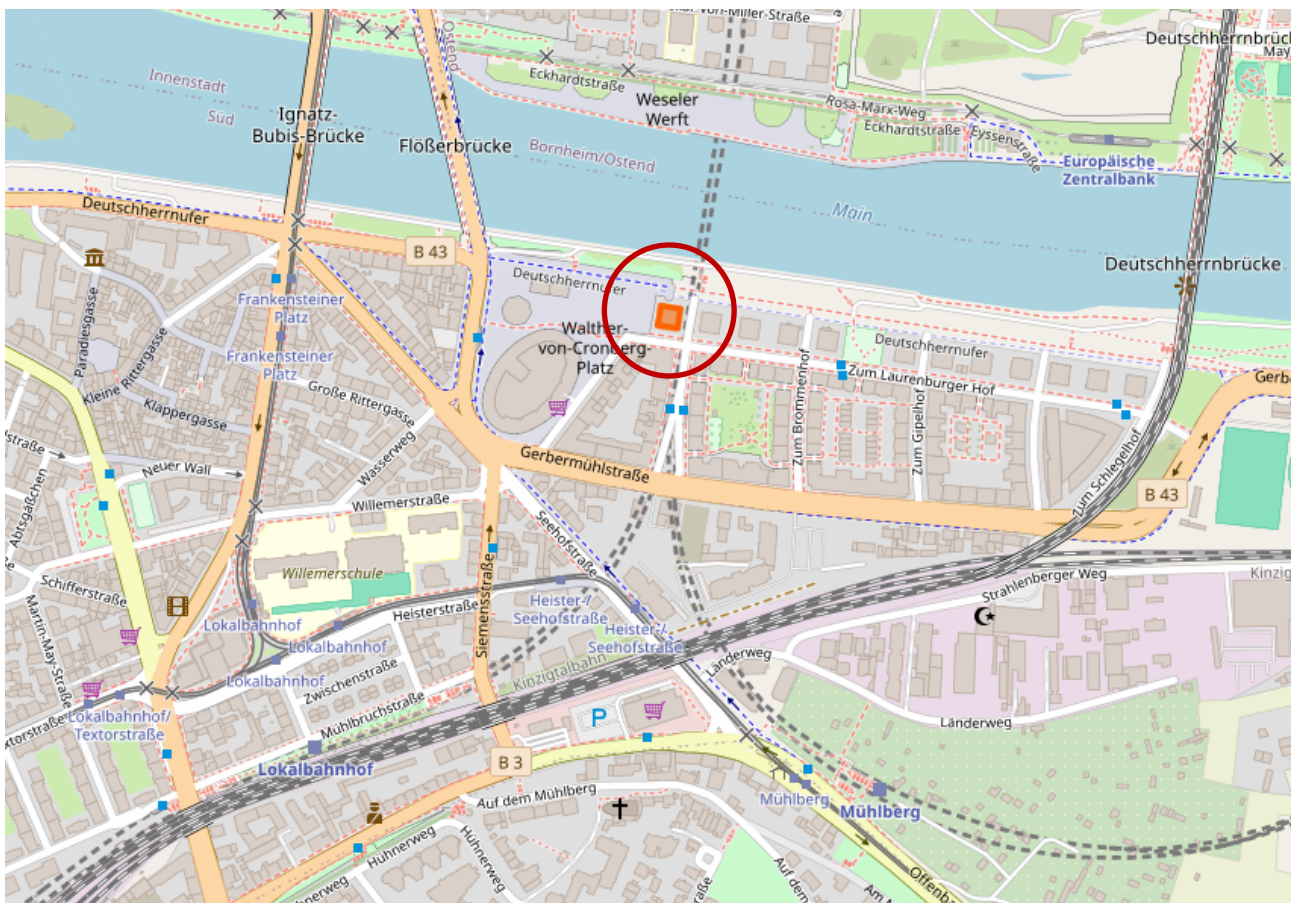
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD

Lageplan

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Westfassade vom Walther-von-Cronberg-Platz aus gesehen. Die Lage der Wohnung ist markiert.



- 2) Gebäudeecke Südwest. Die Lage der Wohnung ist markiert.



3) Gebäudeecke Nordost.



4) Hauseingangsbereich zur Nordseite / zum Mainufer.



5) Eingangsbereich mit Blick zum Mainufer.



6) Treppenhaus und Aufzug.

