

GUTACHTEN 25-03-26 F/ML

zur Ermittlung des Marktwertes der gemäß Teilungserklärung mit Nr. 602 bezeichneten Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss und Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 der Liegenschaft Antoninusstraße 58-64 in 60439 Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim.



Ostfassade Antoninusstraße 58-64. Die zu bewertende Wohnung liegt im 6. Obergeschoss.

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 55/24**

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



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung.....	5
1.2 Gewährleistung.....	6
1.3 Haftung.....	6
1.4 Salvatorische Klausel.....	6
1.5 Datenschutz.....	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung.....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung.....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren.....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	9
2.5 Mieten und Mietverträge	10
2.6 Grundbuchauszug.....	11
2.7 Teilungserklärung	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.....	16
2.14 Brandschutz.....	16
2.15 Liegenschaftskennwerte	16
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 Vergleichswertverfahren	18
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	18
4 WERTERMITTLUNG	19
4.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)	19
4.2 Vergleichswertverfahren	20
5 MARKTWERTABLEITUNG	30

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	32
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	33
Anlage III	Fotodokumentation	34
Anlage IV	Planunterlagen.....	39
Anlage V	Energieausweis.....	41
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2025.....	47

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Antoninusstraße 58-64 in 60439 Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 602</u> 2-Zimmer Wohnung, mit Küche, innen liegenden Badezimmer, Diele und einem Balkon im 6. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 602
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes in einer Zwangsversteigerungssache unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im vorliegenden Gutachten.
Eigentümer nach Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 4: [anonymisiert]
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet an [anonymisiert]
Hausverwaltung	[anonymisiert]
Hausgeld gemäß Wirtschaftsplan 2025	460,00 € / Monat / Wohnung
Instandhaltungsrücklage	Wohnhäuser: 173.998,73 € Außenstellplätze: 26.236,01 € Tiefgarage: 75.241,64 € Stand 26.03.2025, gemäß E-Mail der Hausverwaltung vom 26.03.2025.
Ortstermin	Zeitpunkt des ersten Ortstermins: 07. März 2025 in Anwesenheit von: Hausverwaltung [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder Zeitpunkt des zweiten Ortstermins 14. März 2025 in Anwesenheit von: Mieterin: [anonymisiert] Sachverständiger: Erich Finder
Wertermittlungstichtag	14. März 2025 - Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.
Qualitätstichtag	14. März 2025 - Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag.

Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 9/3: 7.813 m ²
Miteigentumsanteile (MEA) gemäß Grundbuch	Wohnung Nr. 602: 97,94 / 10.000
Baujahr	1980 gemäß Energieausweis vom 18.11.2013, siehe Anlage V.
Wohnfläche	Ca. 64 m ² nach örtlichem Aufmaß, siehe Ziffer 2.15.3 im Gutachten.
PKW-Stellplätze	Gemäß Teilungserklärung ist dem Bewertungsgegenstand der Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 zugeordnet.
Bautenzustand	<u>Gemeinschaftseigentum</u> Ist augenscheinlich in einem sehr gepflegten Zustand. <u>Sondereigentum</u> Einfache Ausstattung, jedoch gepflegter Zustand. <u>Tiefgarage</u> Natürlich belüftet, augenscheinlich gepflegter Zustand.
Energetischer Bautenzustand	Die Fassaden sind mit einem dünnen WDVS älteren Baujahres ausgestattet. Gemäß Energieausweis weist der Wärmeerzeuger das Baujahr 2008 auf, wesentlicher Energieträger ist Erdgas. Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 18.000 €
MARKTWERT ETW Nr. 602 inkl. TG-SP Nr. 602	rund 240.000 € bis 260.000 € ausgewiesen mit rund 252.000 €

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 JEWEILS 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 INFORMATIONSMITTEL ZUR WERTERMITTLUNG

- Ortstermin
- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Amtsgericht Frankfurt am Main - Grundbuchamt: Teilungserklärung und Aufteilungspläne.
- Hausverwaltung: Energieausweis, Wirtschaftsplan 2025, Protokolle der Eigentümerversammlung vom 16.11.2023 & 29.08.2024, Stellplatzübersicht, Teilungserklärung vom 26.03.1981, Auskunft zur Instandhaltungsrücklage
- 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, mittlere Wohnlage gemäß Bodenrichtwertkarte, östlich des Nordwestzentrums im Stadtteil Heddenheim.										
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Stadtbahnhaltestelle Riedberg:</td> <td style="text-align: right;">> 1 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):</td> <td style="text-align: right;">ca. 9 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt HBF:</td> <td style="text-align: right;">ca. 8,5 km</td> </tr> <tr> <td>A66 Anschluss FFM-Miquelallee:</td> <td style="text-align: right;">ca. 5 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt am Main:</td> <td style="text-align: right;">ca. 21 km</td> </tr> </table>	Stadtbahnhaltestelle Riedberg:	> 1 km	Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 9 km	Frankfurt HBF:	ca. 8,5 km	A66 Anschluss FFM-Miquelallee:	ca. 5 km	Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 21 km
Stadtbahnhaltestelle Riedberg:	> 1 km										
Frankfurter Innenstadt (Hauptwache):	ca. 9 km										
Frankfurt HBF:	ca. 8,5 km										
A66 Anschluss FFM-Miquelallee:	ca. 5 km										
Flughafen Frankfurt am Main:	ca. 21 km										
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann im Nordwestzentrum und in der Innenstadt gedeckt werden.										
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden. Dem Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 602 ist ebenfalls der Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 zugeordnet.										
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Gas sind vorhanden.										
Himmelsrichtung	Die Wohnung wird über die Nordostseite belichtet. Der Balkon ist nach Nordosten gerichtet.										
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Lackiererei oder Schreinerei sind in der direkten Nachbarschaft nicht vorhanden.										
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.										

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 776.843 (31.12.2024)
 Stadtteil Heddernheim: 17.459 (31.12.2024)

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungsgruppe	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
24 Heddernheim	17 057	17 537	17 796	18 089	18 537	19 232

Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040:

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

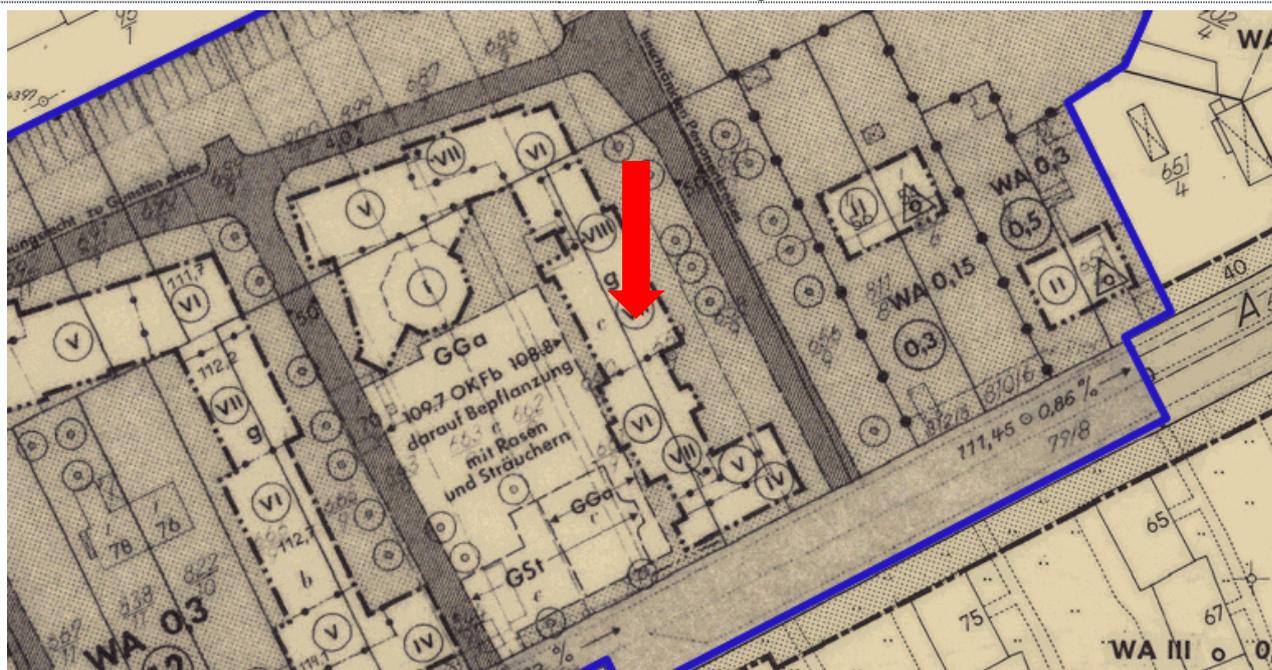
Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>
<http://www.wikipedia.org>

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Vorhandene Nutzung: Wohnnutzung / Eigentumswohnung
 Zulässige Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnanlage liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Bebauungsplan-Plan Nr.:	B288
Titel:	Antoninusstraße
Inkrafttreten:	28.02.1978
BauNVO:	In der Fassung von 1968



Quelle: Planauskunftssystem der Stadt Frankfurt am Main, <https://planas.frankfurt.de/>

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Lagekoordinaten: R: 474331.7 / H: 5556258.8
Ortsbez.: 8
Stadtteil: Heddernheim
Flurstück: Heddernheim 497, Flur 7, Flurstücknr. 9/3

Bebauungspläne

[B288 - rechtsverbindlich](#)

[NW 82a Nr 1 - rechtsverbindlich](#)

Weitere Satzungen

[Stellplatzsatzung - rechtsverbindlich](#)

[Freiraumsatzung - rechtsverbindlich](#)

[Vorgartensatzung - rechtsverbindlich](#)

2.4.2 Bodenordnungsverfahren

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

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Vermietet an [anonymisiert]. Nach mündlicher Mitteilung der Mieter beträgt die monatliche Nettokaltmiete 650 €, die Nebenkosten betragen 350 €. Eine Kopie des Mietvertrags liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

2.6 GRUNDBUCHAUZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis zum Sondereigentum Nr. 602

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Hinweis

Die o.a. Rückauflassungsvormerkung bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

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

2.6.4 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

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

2.7 TEILUNGSERKLÄRUNG

Auszug aus der Teilungserklärung vom 26.03.1981, Nr. 207/1981

Sondereigentum ETW Nr. 602

[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]

2.8 BAULASTEN

Gemäß E-Mail von der Hausverwaltung vom 26.03.2025 sind keine Baulasten bekannt. Nach Online-Portal der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegt ein Baulasteneintrag vor.

2.9 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

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

2.10 BODENBESCHAFFENHEIT

Ein Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich – ein entsprechendes Bodengutachten liegt nicht vor. Altlastenauskünfte beim zuständigen Umweltamt wurden im Rahmen der Wertermittlung über eine Eigentumswohnung nicht eingeholt.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISS

Auskünfte beim zuständigen Erschließungsamt wurden im Rahmen der Wertermittlung über eine Eigentumswohnung 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 des Ortstermins:

07.& 14 März 2025

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Antoninusstraße = Südseite

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Allgemein gemäß Teilungserklärung

Die Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich aus den Hausnummern 58, 60, 62 und 64 zusammen mit insgesamt 87 Wohneinheiten.

Fassaden / Balkone

Putzfassade mit einem WDVS ausgestattet und Loggien befinden sich augenscheinlich in einem sehr gepflegten Zustand. Nach Auskunft der Hausverwaltung seien Fassaden und Loggien im Jahr 2024 erneuert worden.

Dach

Als Flachdach ausgeführt.

Außenanlagen

Gesamte Wohnanlage sehr gepflegt.

Hauseingangsbereich und Treppenhaus	Barrierefreier Zugang ist gegeben. Hauseingangstür mit Kunststofftür mit Isolierverglasung. Briefkastenanlage von außen zugänglich, Gegensprechanlage vorhanden.
Kellergeschoss	Kellerabstellräume mit Holzlattenverschlagen abgetrennt, gesamter Keller augenscheinlich trocken Waschmaschinen- und Trockenraum angrenzend zum Treppenhaus, gepflegter Zustand
Tiefgarage	Allgemein gepflegter Zustand. Natürlich belüftet. Zugangstor elektrisch betrieben. Bodenbelag Betonverbundsteinpflaster. Im Deckenbereich teilweise leichte Feuchtigkeitsausblühungen sichtbar, jedoch steht kein Wasser am Bodenbelag auf. Kein barrierefreier Zugang, 5 Steigungen müssen überwunden werden.

SONDEREIGENTUM

Sondereigentum an der Wohnung Nr. 602	<p><u>Allgemein</u> 2-Zimmer Wohnung, mit Küche, Badezimmer, Diele und einem Balkon im 6. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 602.</p> <p>Wände/Decke mit Raufaser tapeziert. Bodenbelag in den Wohnräumen Elastisch in Holzoptik. Gegensprechanlage vorhanden. Innentüren furnierte Holzblattdüren in Holzfutter. Allgemein einfach ausgestattet, jedoch sehr gepflegt.</p> <p><u>Badezimmer</u> Einfache Ausstattung: bodenstehendes WC, Waschtisch, Einbauwanne, Schachtlüftung, separate Warm- und Kaltwasseruhr.</p> <p><u>Balkon zur Nordostseite</u> Wurde saniert, mit neuer Abdichtung versehen. Blumentrog augenscheinlich aus Faserzementplatten vorhanden, Asbestbelastung nicht auszuschließen.</p>
---------------------------------------	---

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

2.13 ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis

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

Energetischer Bautenzustand

Gemäß vorliegendem Energieausweis wird das Gebäude über Erdgas mit Wärme versorgt. Die Fenster sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung, gemäß Rahmenstempel Baujahr 2004. Die Fassaden wurden mittels eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) energetisch ertüchtigt.

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 und Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch

Flurstückfläche

Flurstück 9/3: 7.813 m²

Miteigentumsanteile

Sondereigentum Wohnung Nr. 602 97,94 / 10.000

2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) als Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, wurde anhand digitaler Lagepläne überschlägig in der Handakte des Sachverständigen mit **ca. 1,2** ermittelt.

2.15.3 Wohnfläche

Die von der Hausverwaltung übermittelte Teilungserklärung weist Flächenangaben zu den aufgelisteten Sondereigentümern auf. Die zum Bewertungsobjekt zugewiesene Flächenangabe beträgt 65,19 m² Wohnfläche.

Ob sich die ausgewiesenen Flächen auf den baulichen Ist-Zustand oder auf Rohbaumaße beziehen, ist nicht bekannt und konnte abschließend nicht überprüft werden.

Im Rahmen eines örtlichen, überschlägigen Aufmaßes mittels eines Distanzlasermessgerätes (Fabrikat Leica) wurde die Wohnfläche mit ca. 63,9 m² in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung aufgemessen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche der zu bewertenden Wohnung mit **rund 64 m²** zum Ansatz gebracht. Der Balkon ist anteilig zu 50 % der Nettogrundfläche angerechnet.

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. 602 bezeichneten Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss zzgl. Kellerabstellraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 nach Aufteilungsplan.

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 liegt eine hinreichende Anzahl an vergleichbaren Kauffällen von Wohnungseigentum und Teileigentum (PKW-Tiefgaragenstellplätzen) aus der Wohnanlage des Bewertungsobjektes vor. Der Verkehrswert wird anhand des Vergleichswertverfahrens 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 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Anhand folgender Eingangsgrößen:

Örtliche Lage, Gebäudetypus und Baujahr, Grundstücksgröße, Wohn- und Nutzfläche, Zeitpunkt der Kauffälle und die jeweilige Marktlage, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, u.a.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Marktberichten.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 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.

4.1.1 Tiefgaragenstellplatz

Dem Bewertungsobjekt ist gemäß Teilungserklärung der Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 zugewiesen. Den Kauffällen im folgenden Absatz sind Stellplätze zugewiesen, die seitens des Gutachterausschusses monetär berücksichtigt wurden. Aufgrund der Vergleichbarkeit der Lage zum Tiefgaragenstellplatz des Bewertungsobjektes werden diese herangezogen.

Es erfolgte eine Bereinigung der Kauffälle lfd. Nr. 5 & 13. Aufgrund des geringen Wertes liegen diese außerhalb des Vertrauensbereichs.

Die bereinigten Werte, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten, liegen in einer Spanne von 10.000 € bis 18.000 €.

Das Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 ist funktional nutzbar und wird **18.000 €** zum Ansatz gebracht.

4.2 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 24 Grundlagen des Vergleichswertverfahrens

(1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

(2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder

2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

(3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

(4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

4.2.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des zust. Gutachterausschusses

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien nach Angaben des Gutachterausschusses zum Ansatz gebracht:

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Eigentumswohnungen, ohne Kellergeschoss
 Lage: Heddernheim
 Baujahr: 1950 - 2000
 Wohnfläche: bis 95 m²
 Zeitraum: ab 2024

Das Rechercheergebnis ist in der u.a. Tabelle dargestellt. Zur weiteren statistischen Auswertung wurde der Mittelwert mit korrespondierender Standardabweichung, der Variationskoeffizient und der Mittelwert +/- die zweifache Standardabweichung, zur Anwendung der 3-Sigma-Regel, berechnet.

Lfd. Nr.	Straße ¹	Wohnfläche	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.	Pkw-Stellplatz
1	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	2/ 2024	218.000 €	218.000 €	3.633 €/m ²	12.000 €
2	Hedderheimer Landstraße	52 m ²	OG	1983	2/ 2024	185.000 €	185.000 €	3.558 €/m ²	10.000 €
3	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	2/ 2024	227.000 €	227.000 €	3.783 €/m ²	15.000 €
4	Antoninusstraße	92 m ²	OG	1982	4/ 2024	332.000 €	332.000 €	3.609 €/m ²	18.000 €
5	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	5/ 2024	418.000 €	418.000 €	6.967 €/m ²	2.000 €
6	Antoninusstraße	93 m ²	DG	1983	4/ 2024	198.000 €	198.000 €	2.129 €/m ²	12.000 €
7	Augustusstraße	63 m ²	OG	1967	6/ 2024	285.200 €	285.200 €	4.527 €/m ²	
8	Antoninusstraße	88 m ²	OG	1982	7/ 2024	354.000 €	354.000 €	4.023 €/m ²	18.000 €
9	Augustusstraße	88 m ²	OG	1965	8/ 2024	313.000 €	313.000 €	3.557 €/m ²	12.000 €
10	Brühlstraße	79 m ²	OG	1974	10/ 2024	252.000 €	252.000 €	3.190 €/m ²	18.000 €
11	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	11/ 2024	210.500 €	210.500 €	3.508 €/m ²	12.000 €
12	Hedderheimer Landstraße	92 m ²	OG	1983	12/ 2024	352.000 €	352.000 €	3.826 €/m ²	18.000 €
13	Hedderheimer Landstraße	72 m ²	OG	1959	1/ 2025	276.000 €	276.000 €	3.833 €/m ²	5.000 €
Mittelwert		74 m ²		1977		278.515 €	278.515 €	3.775 €/m ²	12.667 €
Mittelwert bereinigt		73 m ²		1976		273.155 €	273.155 €	3.728 €/m ²	14.500 €
Bewertungsobjekt		64 m ²	6. OG	1980					
Standardabweichung STD								342 €/m²	
Variationskoeffizient VK								0,09	
Mittelwert + 2fache STD								4.411 €/m²	
Mittelwert - 2fache STD								3.044 €/m²	

4.2.2 Marktanpassung

Auszug aus dem Wohnungsmarktbericht Frankfurt am Main 2023/2024

Rödelheim, Hausen	Heddernheim	Niederursel, Praunheim	
Eigentumswohnungen (m²)	2.400	6.500	4.100
Reihenhäuser Doppelhaushälften	250.000	650.000	405.000
Einfamilienhäuser Größere Doppelhaushälften	300.000	1.050.000	615.000
Wohnungsmieten (m²)	8,50	16,50	11,25
Jahresmietfaktor	17	29	20

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024

Mittlere Preise für Eigentumswohnungen im Grundbuchbezirke Heddernheim

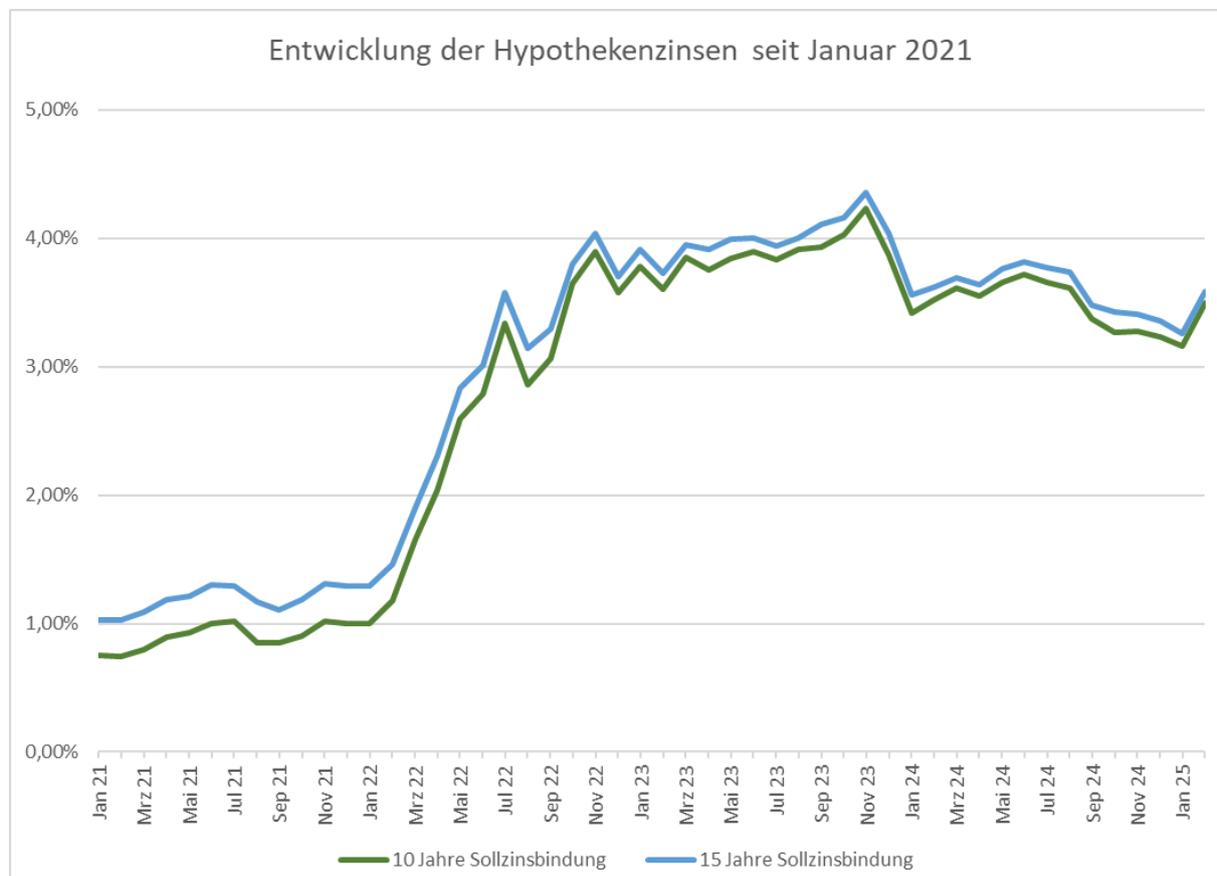
Jahr	Baujahr											
	bis 1918		1919 - 1949		1950 - 1977		1978-1990		ab 1991 o. Neubauten		Neubauten	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Grundbuchbezirke 40-43 u. 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)												
2022	8	4.460	5	4.390	58	4.410	5	3.750	18	5.370	37	7.020
2023	5	4.680	3	4.280	57	3.870	9	3.870	11	4.910	15	7.030

Quelle: Marktdaten aus dem Immobilienmarktbericht 2024

Preisentwicklung 2022 bis 2023:

+ 3,2% 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

Auszug aus der Pressekonferenz des Gutachterausschusses vom 20.01.2025



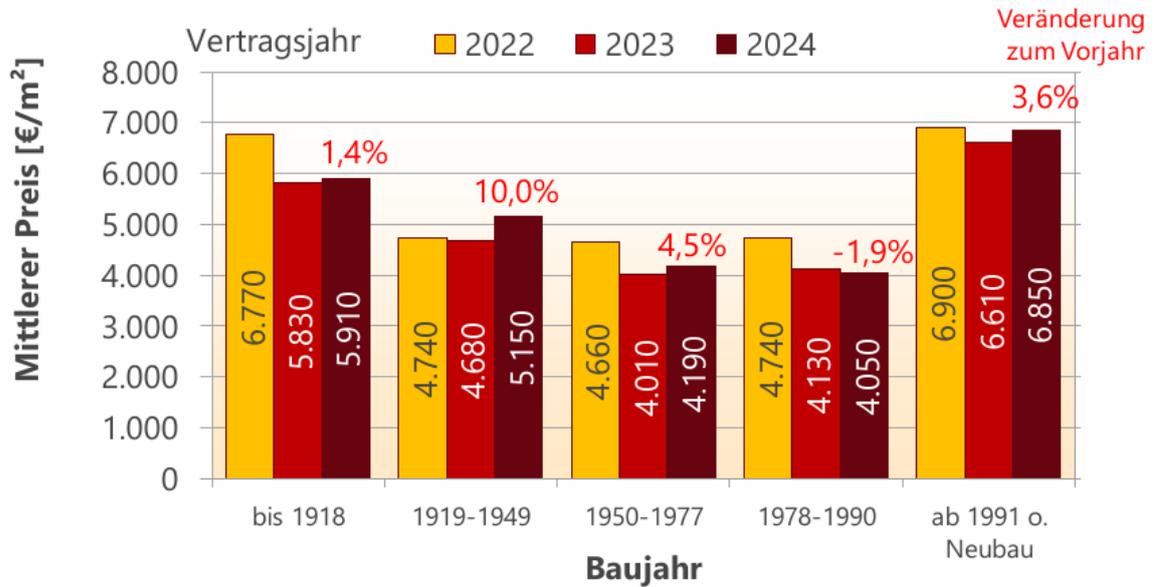
Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



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 überwiegend aktuellen Zeitraums der Kaufpreisleistungen aus der Zeit von Februar 2024 bis Januar 2025, in welcher bereits Hypothekenzinsen über 3,0%, und höher marktüblich waren, wird keine weitere Marktanpassung der Kaufpreisleistungen vorgenommen.

4.2.3 Prüfung auf Übereinstimmung der Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt

Objektart / Lage / Baujahr:

Die Selektionskriterien wurden so gewählt, dass nur Kauffälle aus dem Grundbuchbezirk des Bewertungsobjektes mit ähnlichen Baujahren gewählt wurden.

Bautenzustand und Ausstattung

Die Ausstattung der Eigentumswohnungen ist nicht bekannt. Zugleich wurden Kauffälle mit Kaufpreisen größer $>5.000 \text{ €/m}^2$ Wohnfläche respektive kleiner $<3.000 \text{ €/m}^2$ bereinigt, die bedingt durch den Kaufpreis vermutlich eine deutlich gehobenere respektive deutlich einfachere Ausstattung im Vergleich zum Bewertungsobjekt aufweisen.

Wohnfläche

Die durchschnittliche Wohnfläche der bereinigten Kauffälle ist mit 73 m^2 etwas größer im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis in €/m^2 -WoFl. und Wohnungsgröße ist anhand der vorliegenden Kaufpreisfälle nicht ableitbar.

Geschosslage und Lärmimmissionen

Erfahrungsgemäß korreliert der erzielte Kaufpreis von Eigentumswohnungen mit der Geschosslage. Qualitätsunterschiede in der Geschosslage weisen in der Regel Hochhäuser oder Objekte in Lagen auf, in denen einzelne Geschosse beispielsweise erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Eine direkte Korrelation zwischen Kaufpreis und Geschosslage ist im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

4.2.4 Qualität der Vergleichspreise

Der Vergleichswert wird in der Regel aus dem arithmetischen Mittelwert der Vergleichspreise abgeleitet.

Standardabweichung

Um eine Aussage zur Genauigkeit und Qualität des Mittelwertes treffen zu können wird die Standardabweichung ermittelt.

Die Standardabweichung ermöglicht eine Angabe zur Streuung bzw. Verteilung der Werte und wird unter Anwendung der 3-Sigma-Regel zur Identifikation von Ausreißern genutzt. Des Weiteren wird aus dem Quotienten von Standardabweichung und Mittelwert der Variationskoeffizient VK ermittelt, mit welchem sich die Datenqualität der vorliegenden Kauffälle direkt bewerten lässt.

3-Sigma-Regel

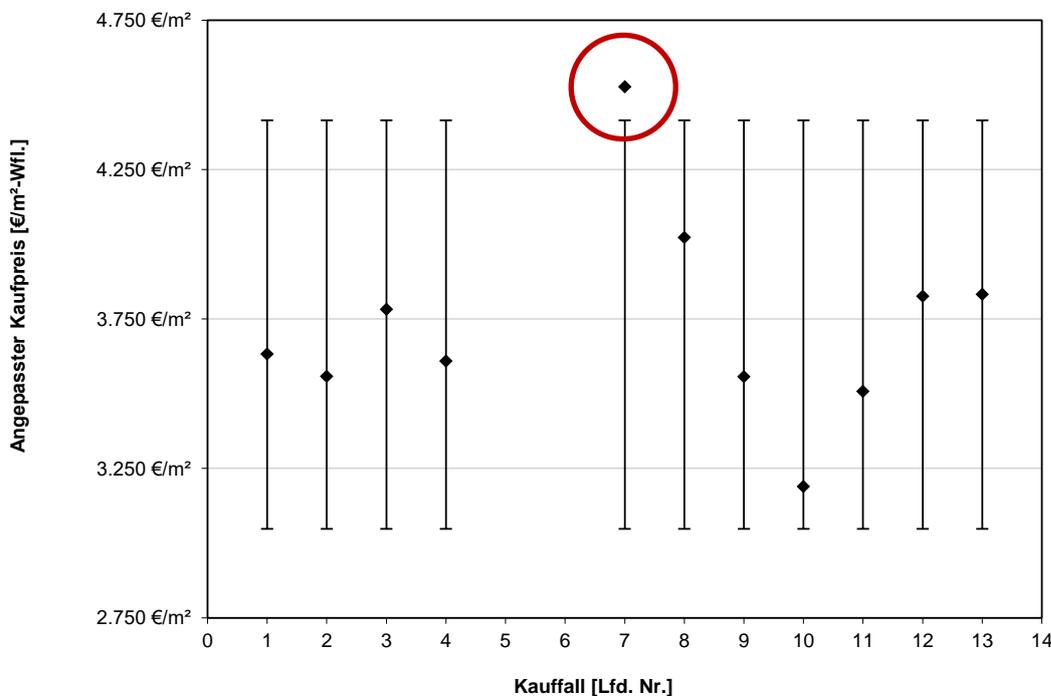
Zur ersten objektiven Ermittlung der Aussagekraft eines Mittelwertes dient die 3-Sigma –Regel, in der ein mathematischer Bezug zwischen Standardabweichung und dem Mittelwert durch die Differenz von Mittelwert und Standardabweichung hergestellt wird.

Spricht man von „Normalverteilung“ liegen 99,9 % der Fälle innerhalb des Intervalls + / - 3-fache Standardabweichung um den Mittelwert.

Intervall	Genauigkeitsaussage bei Normalverteilung
Mittelwert + / - s	ca. 67 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2s	ca. 95 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 2,5s	ca. 98,8 % aller Fälle liegen in diesem Intervall
Mittelwert + / - 3s	ca. 99,9 % aller Fälle liegen in diesem Intervall

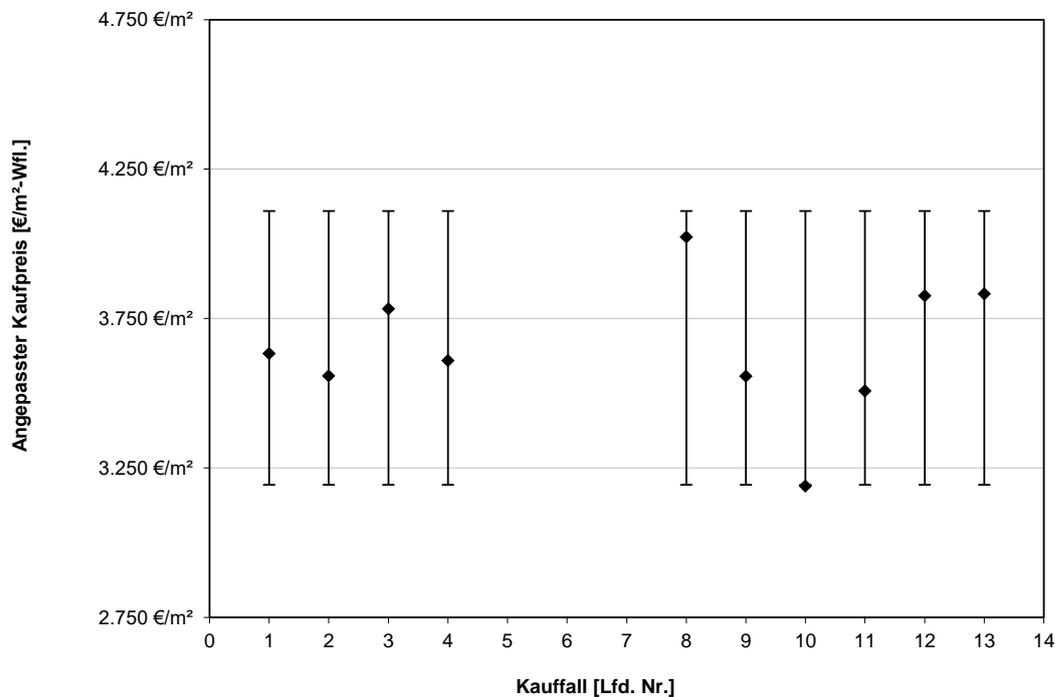
s = Standardabweichung

Graphische Darstellung der Vergleichspreise mit Angabe des Intervalls: Mittelwert + / - 2s



Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass lfd. Nr. 7 außerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegt. Vorgenannter Kauffall wird nachfolgend bereinigt:

Lfd. Nr.	Straße ¹	Wohnfläche	Lage im Geschoss	Baujahr	Kaufdatum	Kaufpreis	Markt-angepasster Kaufpreis ²	entspricht in €/m ² -WoFl.
1	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	2/ 2024	218.000 €	218.000 €	3.633 €/m ²
2	Hedderheimer Landstraße	52 m ²	OG	1983	2/ 2024	185.000 €	185.000 €	3.558 €/m ²
3	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	2/ 2024	227.000 €	227.000 €	3.783 €/m ²
4	Antoninusstraße	92 m ²	OG	1982	4/ 2024	332.000 €	332.000 €	3.609 €/m ²
5	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	5/ 2024	418.000 €	418.000 €	6.967 €/m ²
6	Antoninusstraße	93 m ²	DG	1983	4/ 2024	198.000 €	198.000 €	2.129 €/m ²
7	Augustusstraße	63 m ²	OG	1967	6/ 2024	285.200 €	285.200 €	4.527 €/m ²
8	Antoninusstraße	88 m ²	OG	1982	7/ 2024	354.000 €	354.000 €	4.023 €/m ²
9	Augustusstraße	88 m ²	OG	1965	8/ 2024	313.000 €	313.000 €	3.557 €/m ²
10	Brühlstraße	79 m ²	OG	1974	10/ 2024	252.000 €	252.000 €	3.190 €/m ²
11	Antoninusstraße	60 m ²	OG	1982	11/ 2024	210.500 €	210.500 €	3.508 €/m ²
12	Hedderheimer Landstraße	92 m ²	OG	1983	12/ 2024	352.000 €	352.000 €	3.826 €/m ²
13	Hedderheimer Landstraße	72 m ²	OG	1959	1/ 2025	276.000 €	276.000 €	3.833 €/m ²
Mittelwert		74 m ²		1977		278.515 €	278.515 €	3.775 €/m ²
Mittelwert bereinigt		74 m ²		1977		271.950 €	271.950 €	3.660 €/m ²
Bewertungsobjekt		64 m ²	6. OG	1980				
Standardabweichung STD								229 €/m²
Variationskoeffizient VK								0,06
Mittelwert + 2fache STD								4.118 €/m²
Mittelwert - 2fache STD								3.202 €/m²



Die Auftragung vorliegender Kauffälle gegen den angepassten Kaufpreis in €/m² zeigt, dass die bereinigten Kauffälle innerhalb des Intervalls der 2-fachen Standardabweichung liegen. Eine weitere Bereinigung der Kauffälle wird nicht vorgenommen.

Variationskoeffizient VK

Der Variationskoeffizient (Standartabweichung / Mittelwert) trifft eine Aussage zur Qualität / Güte der Kauffälle. So kann trotz guter Datenverteilung der Vergleichspreise nach 3-Sigma-Regel, ein zu großer Variationskoeffizient aufzeigen, dass die Streuung der Kauffälle zu hoch ist. Mit steigendem VK-Wert nehmen Güte und Belastbarkeit der Vergleichspreise ab.

VK-Wert	Datenqualität
0,00 < VK ≤ 0,05	hervorragend – sehr gut
0,05 < VK ≤ 0,10	sehr gut – gut
0,10 < VK ≤ 0,15	gut – noch ordentlich
0,15 < VK ≤ 0,20	noch ordentlich – problematisch
0,20 < VK ≤ 0,30	problematisch – bedenklich
0,30 < VK	bedenklich – kritisch zu würdigen

Quelle: Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung; Dipl.-Vw. Hauke Petersen.

Die vorliegenden Vergleichspreise weisen mit einem Variationskoeffizient von **0,06** eine sehr gute bis gute Datenqualität auf.

4.2.5 Vergleichswertableitung der Wohnung

4.2.5.1 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der Vergleichspreis wurde auf Grundlage der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschuss ermittelt, siehe Ziffer 4.2.1 im Gutachten.

Die zugrundeliegende Datenqualität der Vergleichspreise wurde anhand der 3-Sigma-Regel und Berechnung des Variationskoeffizienten VK geprüft und auf Plausibilität geprüft.

Der Vergleichspreis wird zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes herangezogen:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ² ca.]	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]
Vergleichswert				
3.660 €/m ²	x	64 m ²	=	234.240 €

4.2.5.2 Vergleichswert

Vergleichswert auf Grundlage des vorläufigen Vergleichswertes zzgl. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.), siehe Ziffer 4.1 im Gutachten:

marktangepasster Vergleichspreis [€/m ² WoFl.]	x	Wohnfläche [m ² ca.]	=	marktangepasster vorläufiger Vergleichswert [€]	+	b.o.G.	=	Vergleichswert rund [€]
Vergleichswert								
3.660 €/m ²	x	64 m ²	=	234.240 €	+	18.000 €	=	252.000 €

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

4.2.6 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24,

Selektionskriterien: Eigentumswohnungen; Wohnfläche 40-80 m, Lage: 1 km um das Bewertungsobjekt; Recherchezeitpunkt: 3/2025

Lfd. Nr.	Lage	Geschoss-lage	Wohnfläche	Baujahr	Angebotspreis	entspricht in €/m ² -WoFl.	Beschreibung
1	Dornbusch	3.OG	60 m ²		349.000 €	5.817 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, Gasetwagenheizung, Balkon mit Fernblick
2	Hügelstraße 162	1.OG	55 m ²	1987	298.000 €	5.418 €/m ²	2-Zimmer Wohnung, Ölheizung, Balkon
3	Antoninusstraße	DG	61 m ²	1909	280.000 €	4.565 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, Gaszentralheizung, Dachloggia
4	Niederurseler Landstraße 105	2.OG	68 m ²	1963	294.800 €	4.307 €/m ²	3-Zimmer Wohnung, Fernwärme, Loggia
Mittelwert			61 m ²	1953	305.450 €	4.991 €/m ²	
Bewertungsobjekt		6.OG	64 m ²	1980			

Wertung

Direkt vergleichbare Angebot liegen nicht vor.

4.2.7 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 gepflegtes Gemeinschafts- und Sondereigentum
- Tiefgaragenstellplatz zum Sondereigentum zugeordnet

Schwächen

- Einfache Ausstattung mit Modernisierungsrückstand

Chancen

- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv

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.)

➤ Kostenansatz für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 602 18.000 €

Vergleichswert / Kaufpreisfälle bezogen auf das

rd. 252.000 €

Bewertungsobjekt inkl. b.o.G.

≙ 3.938 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz mit **rund 240.000 € bis 260.000 €** bewertet und über das Vergleichswertergebnis mit rund 252.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt ETW Nr. 602 und TG-SP Nr. 602 in der Antoninusstraße 58 - 64 in 60439 Frankfurt am Main, Stadtteil Heddernheim, der

Marktwert

im März 2025 mit **- 252.000 € -** in Worten: zweihundertzweiundfünfzigtausend 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 48 Seiten inklusive VI Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und als digitale Ausfertigung im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 26.03.2025

.....
Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	32
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	33
Anlage III	Fotodokumentation	34
Anlage IV	Planunterlagen.....	39
Anlage V	Energieausweis.....	41
Anlage VI	Wirtschaftsplan 2025.....	47

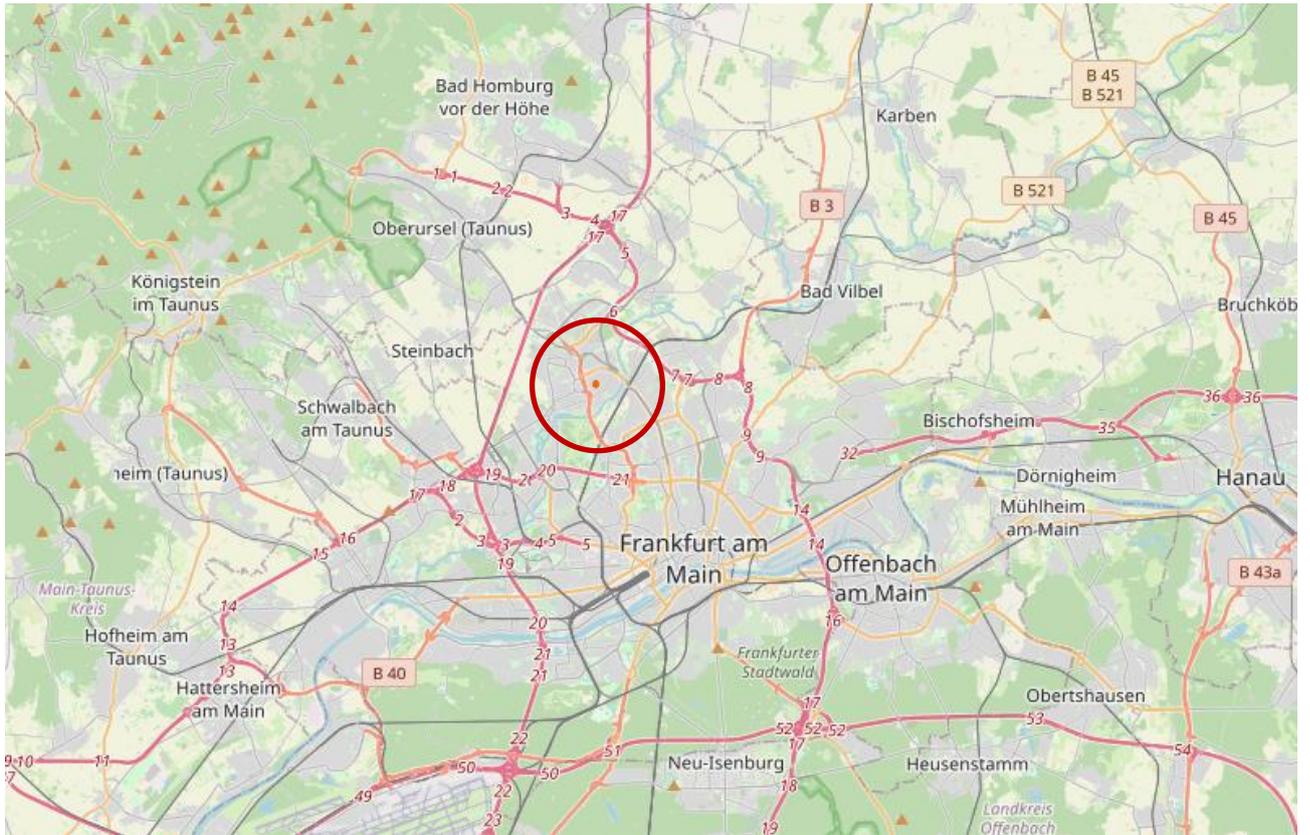
Hinweis:

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

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

Anlage I STADTPLANAUSZUG

Makrolage



Mikrolage



Quelle: OpenstreetMap.org

Anlage II LAGEPLAN UND SCHRÄGLUFTBILD

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Schrägluftbild

Die Lage der Eigentumswohnung ist ca. markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: geoportal.frankfurt.de

Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Blick zur Ostfassade der Wohnanlage Antoninusstraße 58-64.



- 2) Hauseingangsbereich zur Ostseite.



- 3) Wie vor, Innenseite.



- 4) Küche des Bewertungsobjekts im 6.OG der Antoninusstraße 58.



- 5) Badezimmer in gepflegtem Zustand, jedoch veralteter Ausstattung.



- 6) Wohnraum exemplarisch. Elastischer Bodenbelag, Wände und Decke mit Raufasertapete.



- 7) Balkon zur Nordostseite in gepflegtem Zustand wurde zeitnah saniert.



- 8) Fernsicht vom vorgenannten Balkon.



9) Tiefgarageneinfahrt.



10) Tiefgarage beispielhaft.



11) Blick auf den Tiefgaragenstellpl. Nr. 602. Hier ist augenscheinlich mal Motoröl ausgelaufen.



12) Mieterabstellräume mit Holzlattenverschlag abgetrennt.

