

## GUTACHTEN 21-04-07 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes der in der Teilungserklärung mit Nr. 41 bezeichneten Eigentumswohnung im „Turm 1“, VII. Obergeschoss der Liegenschaft Mailänder Straße 18 in 60598 Frankfurt am Main, Sachsenhausen-Süd.



Gesamteindruck des Wohnhochhauses.

### 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, Geschäfts-Nr.: **846 K 45/20**

### Autor des Gutachtens

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



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

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

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	6
1.2 Haftung .....	6
1.3 Datenschutz .....	6
1.4 Salvatorische Klausel .....	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	7
2.1 Wesentliche rechtliche Grundlagen .....	7
2.2 Informationsquellen zur Wertermittlung .....	7
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 .....	13
2.9 Bodenbeschaffenheit .....	13
2.10 Grundstücksgestalt und Topographie .....	13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	13
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	13
2.13 Energieausweis .....	15
2.14 Brandschutz .....	15
2.15 Liegenschaftskennwerte .....	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	17
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	17
3.4 Ertragswertverfahren .....	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	17
4 WERTERMITTLUNG .....	18
4.1 Bodenwert .....	18
4.2 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	20
4.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) .....	21
4.4 Ertragswertverfahren .....	23
4.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	27
5 MARKTWERTABLEITUNG .....	31

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	33
Anlage II	Lageplan .....	34
Anlage III	Fotodokumentation .....	35
Anlage IV	Planunterlagen.....	41
Anlage V	Wirtschaftsplan 2020 .....	42
Anlage VI	Energieausweis.....	45

### **Hinweis:**

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

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

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

Lage	Mailänder Straße 18 in 60598 Frankfurt am Main, Sachsenhausen-Süd. Die Wohnanlage / Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den Hausnummern „Mailänder Straße 14 – 18“.
Bewertungsgegenstand	<u>Sondereigentum Nr. 41</u> 4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Küche, zwei Fluren, Diele, separaten WC, innen liegendem Badezimmer, innen liegendem Duschbadezimmer und Loggia zur Südseite im 7. Obergeschoss eines Wohnhochhauses, zzgl. Kellerabstellraum.
Auftraggeberin	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen einer Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	[ anonymisiert ]
Mietstatus zum Ortstermin	Vermietet.
Hausverwaltung	[ anonymisiert ]
Hausgeld	463 €/Monat ab 01.01.2020
Instandhaltungsrücklage	1.003.889,99 € zum 01.01.2021 nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung.
Ortstermine	26.02.2021 und 05. März 2021 in Anwesenheit von: Mieter: [ nur am 5.03.21, anonymisiert ] Miteigentümer [ nur am 5.03.21, anonymisiert ] Sachverständiger: Herr Finder
Wertermittlungstichtag	05. März 2021 - Zeitpunkt des zweiten Ortstermins.
Qualitätsstichtag	05. März 2021 Zeitpunkt des zweiten Ortstermins. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße gemäß Grundbuch	Flurstück 154/9 <span style="float: right;">4.085 m<sup>2</sup></span>
Miteigentumsanteile (MEA) der Wohnung gemäß Grundbucheintragung	Wohnung Nr. 41: <span style="float: right;">6,382 / 1.000</span>
Baujahr	1972 gemäß Energieausweis und Hausverwaltung.

Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß, Grundriss- und Wirtschaftsplan	Ca. 100 m <sup>2</sup> siehe auch Ziffer 2.15.3 im Gutachten. Die Loggia ist anteilig mit 50% der Nettogrundfläche angerechnet.
PKW-Stellplätze	Ein Pkw-Stellplatz ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten.
Bautenzustand	<p><u>Gemeinschaftseigentum</u>                      Hauseingangsbereich mit innen liegender Briefkastenanlage wurde mal erneuert und ist im gepflegten Zustand. Die Aufzugsanlage wurde nach Auskunft der Hausverwaltung im Jahr 2018 komplett modernisiert.                      Die Betonfertigteilelemente der Balkone weisen starke Veralung auf.</p> <p><u>Sondereigentum</u>                      Die Wohnung ist im Gesamteindruck in einem gepflegten Zustand.                      Teilweise Abnutzungsspuren am Laminat deutlich sichtbar.</p>
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis ist dem Gutachten als Anlage VI beigefügt. Die zu bewertende Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Das große Fensterelement zur Loggia stellt sich als älteres Holzfenster mit Isolierverglasung dar.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	/
<b>MARKTWERT des Sondereigentums Wohnung Nr. 041</b>	- Grundbuchblatt 4710 - 360.000 bis 410.000 €, <b>ausgewiesen mit 385.000 €</b>

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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). 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 Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens 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.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. 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 HAFTUNG**

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigen-auftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur den Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen.

## **1.3 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.

## **1.4 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein bleiben die anderen wirksam.

## 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 2.1 WESENTLICHE RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Wertermittlung liegen zugrunde:

Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist. ImmoWertV 2010. WertR 2006. Ertragswertrichtlinie (EW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL).

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke. WoFIV: Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen, Wohnflächenverordnung. II. BV: Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen, Zweite Berechnungsverordnung. DIN 276 „Kosten im Hochbau“, DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“.

### 2.2 INFORMATIONSQUELLEN ZUR WERTERMITTLUNG

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug
- Ortstermin.
- Unterlagen der Miteigentümerin: Fotodokumentation des Innenbereichs, Übergabeprotokoll, Mietaufstellung, Mietvertrag vom 03.10.2007 und 17.07.2020.
- Unterlagen des Miteigentümers: Teilungserklärung und Grundrissplan, Fotodokumentation.
- Hausverwaltung: Protokolle der Eigentümerversammlung 2018 und 2019, Energieausweis, Wirtschaftsplan ab 2020, Kontostand der Instandhaltungsrücklage, Angaben über geplante und durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2020, Bodenrichtwert.
- Bauamt der Stadt Frankfurt: Planungsrecht.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2020/21.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout24.

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Gehobene Wohnlage im Stadtteil Sachsenhausen-Süd südwestlich der Innenstadt von Frankfurt am Main.
Verkehrslage/Entfernungen	Südbahnhof (per Rad): 1,5 km Frankfurter Innenstadt (Hauptwache): ca. 3,5 km A3/1661 Offenbacher Kreuz: ca. 5 km Flughafen Frankfurt am Main: ca. 16 km
Infrastruktur	Frankfurt bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Sachsenhausen ausreichend vorhanden. Der erweiterte Bedarf kann in der Innenstadt gedeckt werden. Nördlich des Wohnhochhauses verfügt das Gemeinschaftseigentum über einen Kinderspielplatz auf den begrünten Außenanlagen.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum sind nur äußerst begrenzt bis unzureichend Pkw-Stellplätze vorhanden. Ein Pkw-Stellplatz ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren.
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Loggia der Wohnung ist zur Südseite ausgerichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen.
Lärmimmissionen	Je nach Betriebsrichtung ist temporärer Fluglärm aufgrund der Lage direkt an der Einflugschneise des Frankfurter Flughafens mitunter deutlich zu vernehmen.

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung

Frankfurt: 761.561 (31.12.2019)

Stadtteil Sachsenhausen: 61.968 (31.12.2019)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (Hessen + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %; Landkreis Offenbach + 4,9 %; %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Darmstadt + 9,3 %; Wiesbaden 5,4 %).

Quellen:

<http://www.frankfurt.de>

<http://www.wegweiser-kommune.de>

<http://www.wikipedia.org>

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung: Eigentumswohnung in einem Wohnhochhaus.  
Zulässige Nutzung: Wie vor.

Gemäß online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt befindet sich die Wohnanlage im Bereich folgender städtebaulicher Satzungen:

**Abfrageergebnisse**   

[Infomappe](#)

Adresse: Mailänder Straße 18, 60598 Frankfurt am Main  
Lagekoordinaten: R: 477617.7 / H: 5548752.8  
Ortsbez.: 5  
Stadtteil: Sachsenhausen-S.  
Flurstück: Frankfurt Bez 32 484, Flur 557, Flurstücknr. 154/9

**Bebauungspläne**

F1704, rechtsverbindlich 

**Stellplatzsatzung**

Stellplatzeinschränkung gem. § 3:   
-, Keine Beschränkung der Herstellungspflicht

Bei dem o.a. Bebauungsplan handelt es sich um einen Fluchtlinienplan aus dem Jahr 1955. Fluchtlinienpläne sind die historischen Werkzeuge der Bauleitplanung und die Vorläufer der heute bekannten Bebauungspläne. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

Quelle: [http://www.planas-frankfurt.de/planAS/index\\_frame.htm?user=www-bebauungsplaene&pw=b](http://www.planas-frankfurt.de/planAS/index_frame.htm?user=www-bebauungsplaene&pw=b)

### 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

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein entsprechender Vermerk eingetragen. Nach Planungsauskunftssystem – planAS – der Stadt Frankfurt am Main sind keine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen rechtsverbindlich oder im Verfahren.

## 2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist nach Auskunft der Eigentümer vermietet. Seitens der Miteigentümerin wurden zwei Mietverträge übersendet:

a) Mietvertrag vom 03.10.2007 zwischen den Eigentümern und Frau [ anonymisiert ] und Herrn [ anonymisiert ]. Mietvertrag unterschrieben seitens der Mieter und Vermieter. Mietbeginn: 01.10.2007 auf unbestimmte Zeit, Nettokaltmiete: 875 €/Monat zzgl. 360 €/Monat Nebenkostenvorauszahlung.

b) Mietvertrag vom 17.07.2020 zwischen den Eigentümern und Frau [ anonymisiert ], Frau [ anonymisiert ] und Herrn [ anonymisiert ]. Mietbeginn: 01.08.2020 bis 31.07.2021. Verlängerung um jeweils 12 Monate, Nettokaltmiete: 1.395 €/Monat zzgl. 590 €/Monat Nebenkostenvorauszahlung. Vorgenannter Mietvertrag vom 17.07.2020 wurde seitens der Vermieter / Eigentümer nicht unterschrieben, da nach Auskunft der Miteigentümerin seit mehreren Jahren Mietrückstände bestehen, die bisher nicht ausgeglichen wurden. Zugleich sind alle drei Mietparteien, die auch im vorgenannten Mietvertrag aufgeführt sind, auf dem Klingelschild der Wohnung vermerkt.

## **2.6 GRUNDBUCHAUSZUG**

### **2.6.1 Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### **2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)**

Lfd. Nr. 3: Eintragung der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, eingetragen am 23.12.2020

### **2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)**

Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung 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**

Quelle: Unterlagen des Miteigentümers.

Auszug aus der Teilungserklärung vom 18. November 1971:

Gegenstand des Sondereigentums:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Zu bewertendes Sondereigentum

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.8 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft\* der Bauaufsicht Frankfurt liegen für das im Grundbuch eingetragene Flurstück keine Baulasten vor (Zeitpunkt der Abfrage: 03/2021).

\*URL: <http://www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/baulastauskunft/suche.bsearch>.

## 2.9 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 respektive Beprobung des Bodens und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Im Rahmen dieses Wertermittlungsgutachtens wird Altlastenfreiheit unterstellt.

## 2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAPHIE

Das Flurstück bildet eine polygonale Grundstücksgestalt aus. Der Sachsenhäuser Berg fällt von Süd nach Nord ab.

## 2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Das Gebäude wurde in den 1970er Jahren erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind.

Zukünftige Abgaben sind zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht absehbar.

## 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. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum der Ortstermine:

26. Februar und 5. März 2021

Technische Festlegung der Himmelsrichtungen:

Mailänder Straße = Ostseite

### Wohnhaus Mailänder Straße 18 als Teil der Wohnanlage

#### Allgemein:

Das Gebäude weist insgesamt 15 Obergeschosse auf und verfügt gemäß Energieausweis über insgesamt 75 Wohneinheiten. Die Fassade ist mit Faserzementplatten verkleidet, eine Asbestbelastung ist nicht auszuschließen. Die Betonfertigteilelemente der Balkone weisen starke Veralung auf.

### Hauseingangsbereich:

Gepflegter Zustand. Bodenbelag: Fliesen. Innenliegende Briefkastenanlage. Zwei Aufzüge für jeweils 8 Personen sind vorhanden. Eingangsbereich und Aufzugsanlage im gepflegten Zustand. Die Aufzugsanlage wurde im Jahr 2018 komplett saniert nach Auskunft der Hausverwaltung und Miteigentümerin.

Zum Treppenhaus eine alte Stahltür mit Drahtglasfüllung – als Brandschutztür nicht mehr zulässig.

## **Sondereigentum Wohnung Nr. 41 im 7. Obergeschoss**

### Allgemein

4 1/2-Zimmer-Wohnung mit Küche, zwei Fluren, Diele, separaten WC, innen liegendem Badezimmer, innen liegendem Duschbadzimmer und Loggia zur Südseite im 7. Obergeschoss.

Die Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt. Teilweise Abnutzungsspuren am Laminat deutlich sichtbar.

Die Wohnung ist im Gesamteindruck in einem gepflegten Zustand.

### Loggia

Großzügige Loggia zur Südseite. An der darüberliegenden Balkonplatte leichte Farbabplatzungen sichtbar - im Gesamteindruck jedoch ohne Beanstandung. Die Loggia wurde mieterseits mit Teppich belegt. Brüstung: Betonfertigteilelement mit Geländer. Das Geländer wurde neu gestrichen.

Zur Ostseite Blick zur Wohnanlage „Sonnenring“. Ein Skylineblick besteht nicht.

Fensterelemente zur Balkonseite: Holzfenster mit Isolierverglasung älteren Baujahres, vermutlich dem Baualter entsprechend.

### Wohnzimmer / Esszimmer

Bodenbelag: Laminat. Wände / Decke: Raufasertapete. Der Wand- Deckenbereich ist mit Zierleisten abgesetzt. Separate Kalt- und Warmwasseruhren sind vorhanden.

### Küche

Bodenbelag: Fliesen. Die Einbauküche wird als bewegliches Mobiliar bewertet und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Marktwertermittlung.

### Dielen- / Flurbereich

Bodenbelag: großformatigen Natursteinfliesen. Wände / Decke: Raufasertapete. Innentüren: Einfache Holzblatztüren in Holzfutter. Teilweise leichte Beschädigung an den Türzargen sichtbar.

Gegensprechanlage vorhanden. Wohnungseingangstür: Einfache Holzblatztür.

### Schlafzimmer

Bodenbelag: Laminat; klaffende Fugen vorhanden. Fenster: Alte Holzfenster mit Isolierverglasung.

### Badezimmer

Innenliegendes Badezimmer. Wannenbad, bodenstehendes WC. Bodenbelag: Fliesen. Vierseitig ca. türhoch gefliest.

### WC

Separates WC angrenzend zum Wohnungseingangsbereich. Drückergarnitur am wandhängenden WC fehlt.

### Abstellraum

Wird als Waschmaschinenraum genutzt; Schachtlüftung vorhanden.

### Duschbadezimmer innen liegend

Hier wurde eine Fliese beschädigt durch einen Leitungsdurchbruch zum Waschmaschinenraum. Dichtstofffugen mit Schwarzverfärbungen, sollten erneuert werden. Schachtlüftung vorhanden.

### Weitere Wohnräume

Mit Laminat ausgestattet. Klaffende Fugen in Teilbereichen sichtbar. Die Wände sind mit Dekortapete angelegt. Der Wand- / Deckenbereich in den Wohnräumen ist in Teilbereichen mit Styroporelementen in Stuckoptik abgesetzt.

### Ergänzung zum Gemeinschaftseigentum

Ein Müllabwurfschacht ist vorhanden.

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

## **2.13 ENERGIEAUSWEIS**

Der Energieausweis wurde seitens der Hausverwaltung übersendet und ist dem Gutachten als Anlage VI beigefügt.

## **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.

Zukünftig sind Sonderumlagen für die zu bewertende Wohnung aufgrund brandschutzrechtlicher Vorschriften und Ertüchtigungen nicht auszuschließen, siehe Ausführungen unter Ziffer 4.3 des Gutachtens.

## 2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.15.1 Flurstückflächen gemäß Grundbuch

Flurstück 154/9

4.085 m<sup>2</sup>

### 2.15.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung

Die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung / WGFZ wurde überschlägig anhand eines digitalen Lageplans ermittelt

	Geschossfl.
Mailänder Str. 14	7.520 m <sup>2</sup>
Mailänder Str. 16	6.768 m <sup>2</sup>
Mailänder Str. 18	5.130 m <sup>2</sup>
Gesamt, rd.	19.418 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	4.085 m <sup>2</sup>
<b>W-GFZ, ca.</b>	<b>4,8</b>

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

### 2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung wurde am Ortstermin durch ein örtliches Aufmaß mittels Laser-Distanzmessgerät (Fabrikat Leica) in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung mit 99,5 m<sup>2</sup> aufgemessen. Die Loggia wurde anteilig zu 50% der Nettogrundfläche berücksichtigt.

Nach Flächenstempeln im Grundrissplan und Wirtschaftsplan liegt eine Wohnfläche von 101 m<sup>2</sup> vor.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Wohnfläche mit rund **100 m<sup>2</sup>** zum Ansatz gebracht.

### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder 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, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer 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 4 1/2-Zimmer-Wohnung Nr. 41 im 7. Obergeschoss eines Wohnhochhauses.

#### **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 Kauffälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts vor. Die Bewertungspraxis und der gewöhnliche Geschäftsverkehr sehen neben dem Vergleichswert für renditeorientierte Objekte das Ertragswertverfahren als Wertermittlungsverfahren vor.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertes ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle und 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 (Nettokaltmiete), Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G), Bodenwertanteil.

#### **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

Ermittlung des Bodenwertanteils:

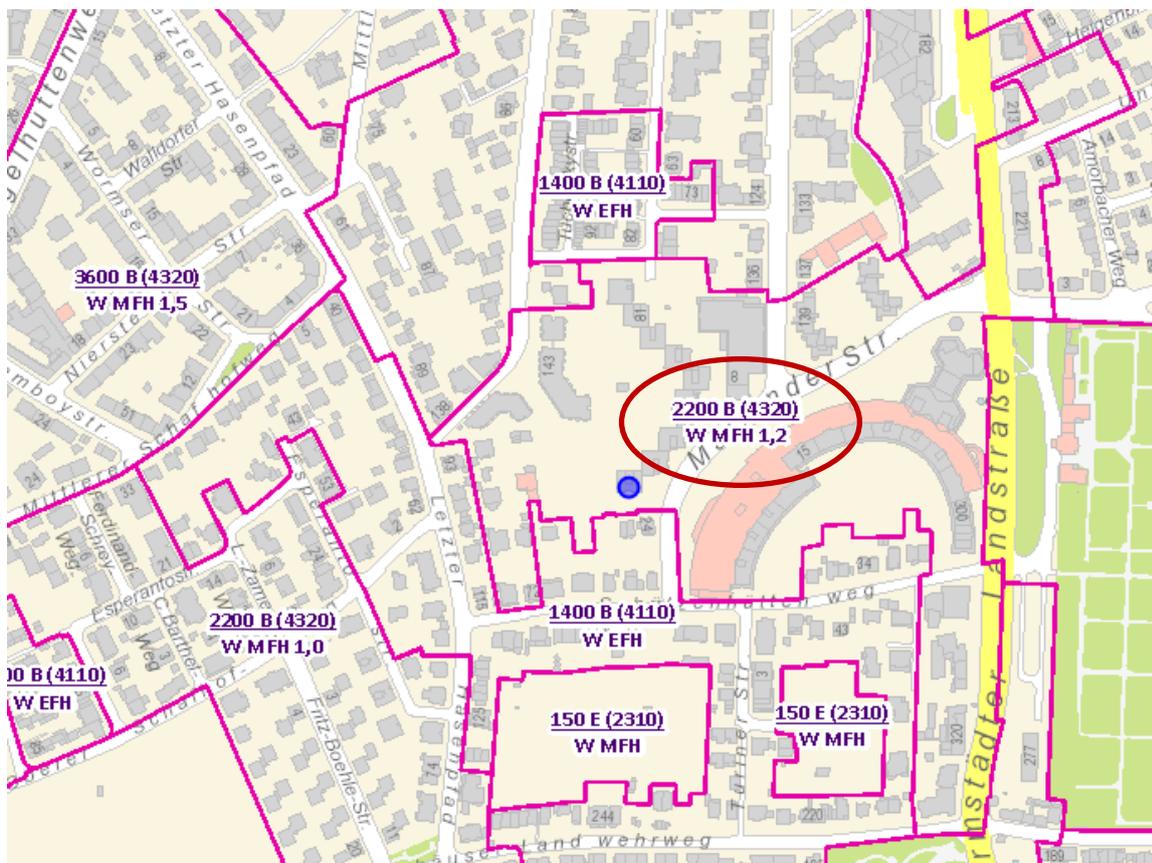
Der Wert des Bodens ist nach Teil V § 16 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Im vorliegenden Bewertungsfall liegt ein Bodenrichtwert vor.

Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen der Kommunen aus Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Merkmalen und Wertverhältnissen dar und sind bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

#### 4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt weist zum 01.01.2020 für den Bereich des Bewertungsobjektes einen Bodenrichtwert von 2.200 €/m<sup>2</sup>, Nutzungsart Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhäuser, baureifes Land in gehobener Lage bei einer WGFZ\* von 1,2 aus.

\*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.



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

## 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Preisentwicklung der Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2014 bis 2020: Ø rund +17,2 % p.a.

## 4.1.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird mit dem o.a. Bodenrichtwert bewertet.

Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen GFZ von ca. 4,8 im Vergleich zum Bodenrichtwert, der mit einer GFZ von 1,2 ausgewiesen ist, ist eine Marktangleichung notwendig. Aufgrund des hohen Maßes der vorhandenen baulichen Nutzung ist eine lineare Angleichung des Bodenwertes gerechtfertigt.

Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone: Durchschnittlich.

Konjunkturelle Anpassung: Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2020 ausgewiesen. Wertermittlungsstichtag ist März 2021. Eine konjunkturelle Marktanpassung auf Grundlage der o. a. Bodenrichtwertentwicklung wird mit 20 rd. % (Wertfaktor 1,2) zum Ansatz gebracht.

Maß der baulichen Nutzung (WGFZ): Der Bodenrichtwert ist an eine mittlere WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von 1,2 gekoppelt. Die Grundstücksausnutzung liegt im baulichen Ist-Zustand deutlich darüber. Das Grundstück ist mit Wohnhochhäusern bebaut, mit einer GFZ von circa 4,8. Eine Marktangleichung mittels Umrechnungs-koeffizienten\* für das Wertverhältnis ungleich bebauter Grundstücke ist heranzuziehen. Ein Abschlag aufgrund der stark überdurchschnittlichen Grundstücksausnutzung wird nicht gesehen. Die Wohnung ist nach Süden ausgerichtet und weist einen freien Blick auf. Einschränkungen durch die hohe Verdichtung sind nicht erkennbar.

\*\*Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise gemäß Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main.

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	4,80	=	2,825		
	WGfZ		1,20	=	1,111		
<u>Angepasster Bodenwert</u>							
Bodenrichtwert bei WGfZ	1,2	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktor	=	angepasster Bodenwert
2.200 €/m <sup>2</sup>		x	2,825 / 1,111	x	1,2	=	ca. 6.713 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>							
Grundstücksgröße		x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks
4.085 m <sup>2</sup>		x	6.713 €/m <sup>2</sup>			=	ca. 27.422.079 €
<u>Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts</u>							
Miteigentumsanteil		x	Bodenwert Grdstk.			=	Bodenwertanteil
6,382 / 1.000		x	27.422.079 €			=	<b>rund 175.000 €</b>

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

## 4.2 WIRTSCHAFTLICHE GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### 4.2.1 Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Liegenschaft

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) bestimmt sich nach der Anzahl der Jahre, die ein neu erstelltes Gebäude wirtschaftlich genutzt werden kann.

Im Rahmen der Marktwertermittlung ist die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen und nicht die technische Lebensdauer des Gebäudes.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Liegenschaft im Rahmen einer systemkonformen Wertermittlung, u. a. zur Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen des Immobilienmarktberichts Frankfurt mit **70 Jahren** zum Ansatz gebracht.

### 4.2.2 Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Dabei sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Das Wohnhochhaus wurde ca. im Jahr 1972 erbaut und weist zum Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von rund 49 Jahren auf.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und unter Berücksichtigung der Modernisierung und Sanierungen von Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum (siehe Ziffer 4.3 im Gutachten) mit **rund 25 Jahren** zum Ansatz gebracht.

### 4.3 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

#### Gemeinschaftseigentum

Nach schriftlicher Auskunft der Hausverwaltung vom 16.02.2021 seien derzeit, neben der laufenden Instandhaltung, keine größeren Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen geplant. Mit Sonderumlagen sei demnach nicht zu rechnen.

Gemäß Protokoll der WEG-Versammlung vom 13.06.2019 besteht Modernisierungsbedarf an der Heizungsanlage. Die voraussichtlichen Kosten für den ersten Bauabschnitt sind mit 52.500 € und für den zweiten Bauabschnitt mit ca. 40.000 € beziffert.

Eine Beauftragung eines Fachingenieurs für die Ausschreibung der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen wurde seitens der WEG einstimmig abgelehnt.

#### Thema Brandschutz

Auszug aus dem WEG-Protokoll, Top 5 vom 13.06.2019

[ ... ]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

#### **Hinweis**

Der aktuelle Sachstand hinsichtlich etwaiger brandschutzrechtlicher Mängel ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Seitens der Hausverwaltung wurden abschließend keine Informationen zum aktuellen Sachstand erteilt.

Es ist nicht auszuschließen, dass zukünftig Sonderumlagen für die zu bewertende Wohnung beispielsweise aufgrund von Brandschutzauflagen und Fassadensanierung notwendig werden.

Zugleich erfolgt die Wertermittlung anhand von Kauffällen aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts, welche dieselbe Problematik aufweisen.

### Sondereigentum (Wohnung)

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmoblie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Liegenschaftszinssatz) sind ebenfalls Gebrauchtimmoblien, welche Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Im Gesamteindruck weist die Wohnung einen gepflegten Zustand auf. Am Laminatboden sind teils deutliche Abnutzungsspuren sichtbar. Im Badezimmer weisen die Dichtstoffugen in Teilbereichen Schwarzverfärbungen auf und sind zu erneuern.

Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, welcher im Rahmen der Wertermittlung monetär in Abzug zu bringen wäre, wurde am Ortstermin nicht festgestellt.

## 4.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 4.4.1 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Mieten.

#### 4.4.1.1 Wohnfläche

Ca. 100 m<sup>2</sup>-WoFl., siehe auch Ziffer 2.15.3 des Gutachtens.

#### 4.4.1.2 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Die Wohnung ist vermietet, siehe Ziffer 2.5 „Mieten und Mietverträge“ im Gutachten.

#### 4.4.1.3 Mietpreisresearch

Wohnungsmarktbericht der IHK und Frankfurter Immobilienbörse 2020/2021

<b>Sachsenhausen</b>			
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	2.600	8.400	5.400
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	380.000	870.000	700.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	600.000	k. L.	1.220.000
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	9,00	19,00	14,00
Jahresmietfaktor	20*	33*	28*

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

### Mietpreisangebote

Quelle: immobilienScout24.de

ImmobilienScout24, Selektionskriterien: Wohnungen zur Miete im Umkreis von 1km um die Mailänder Straße, Wohnungstyp: Etagenwohnung in einem Wohnhochhaus, Wohnfläche: 80 - 120 m<sup>2</sup>, Baujahr 1960 – 1980; Kein Wohnen auf Zeit, unmöbliert, keine WG

	<u>Kaltmiete</u>	<u>≙ €/m<sup>2</sup></u>	<u>Zimmer</u>	<u>WoFl.</u>
1) Wohnanlage Sonnenring:	1.095 €	11,41 €/m <sup>2</sup>	2,5-Zi	96 m <sup>2</sup>
2) Mittlerer Hasenpfad 39:	1.200 €	13,33 €/m <sup>2</sup>	3-Zi	90 m <sup>2</sup>
3) Wohnanlage Sonnenring:	1.375 €	14,03 €/m <sup>2</sup>	3-Zi	98 m <sup>2</sup>
4) Tuchholksystr. 83:	1.250 €	14,20 €/m <sup>2</sup>	3-Zi	88 m <sup>2</sup>

### **Wertung**

Bei den o.a. Mieten handelt es sich um Neuvermietungen mit teils gehobener Ausstattung respektive renoviertem / sanierten Zustand.

Direkt vergleichbare Mietangebote sind unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien zum Zeitpunkt der Recherche nicht in der Vermarktung.

#### 4.4.2 Mietzins nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht 2020

Vorgaben aus dem Immobilienmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main für eine modellkonforme Anwendung der Liegenschaftszinssatzempfehlungen:

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2020

**3.9.2.7 Wohnungseigentum**  
(Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, o. Sondertypen wie DG-Wohnung, Maisonette, etc., Daten: 2019)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in allen Lagen, Wohnfläche 35 – 200 m<sup>2</sup>, alle Anlagengrößen, Verwendung Mietspiegel 2018 (gültig bis 31.05.2020) inklusive Lagezuschläge sowie sonstige Zuschläge in Höhe von 1,00 €/m<sup>2</sup>, Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie, 0,5 % nicht umlegbare Kosten (Betriebskosten) Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre

**Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2020 gerechnet!**

Für Eigentumswohnungen werden auch Nettoanfangsrenditen (s. Kapitel 3.9.8.3, S. 71) ermittelt, die ebenfalls zur Orientierung herangezogen werden können.

#### Ableitung des Mietzins nach Frankfurt Mietspiegel 2018 für eine modellkonforme Wertermittlung

	Baujahr	1949-1977
Basis-Netto-Miete:	Basis-Miete	7,14 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge/Abschläge:	Zuschlag gehobene Wohnlage	0,67 €/m <sup>2</sup>
Zuschläge/Abschläge:	Zuschlag Sonstiges	1,00 €/m <sup>2</sup>
	Netto-Miete	<b>8,81 €/m<sup>2</sup></b>

#### 4.4.3 Mietableitung für eine systemkonforme Ertragswertermittlung nach Vorgaben vom Gutachterausschuss

Für eine systemkonforme Ertragswertermittlung nach Gutachterausschuss wird der Mietzins nach Mietspiegel 2018 mit 8,82 €/m<sup>2</sup> herangezogen.

$$100 \text{ m}^2 \quad \times \quad 8,81 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 881 \text{ €/Monat}$$

#### Hinweis

Bei der o. a. Miete nach Mietspiegel mit den Vorgaben des Gutachterausschusses handelt es sich um theoretische Werte für eine modellkonforme Wertermittlung **und nicht um eine marktübliche Miete.**

#### 4.4.4 Liegenschaftszinssatz

##### 3.9.2.7.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lagen

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
bis 1949	18	-0,1	-2,4	2,2	-0,1	1,5	25 Jahre
1950 - 1977	163	2,0	-0,8	4,9	1,9	1,4	30 Jahre
1978 - 1990	18	1,2	0,2	2,2	1,2	0,7	RND= GND (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	46	1,2	0,4	2,8	1,0	0,7	
Neubau	65	1,0	0,2	1,9	0,9	0,5	

(Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2020; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen)

#### Wertung

Der Gutachterausschuss weist für Wohnungseigentum in der zu bewertende Baualtersklasse und gehobene Wohnlage einen Liegenschaftszinssatzes von -0,8 bis 4,9% aus, Mittelwert 2,0% bei einer Standardabweichung von 1,4%.

Unter Berücksichtigung der Baualtersklasse des Bewertungsobjekts, der vorliegenden Kauffälle und der veralteten Datenlage (Bodenrichtwert im Januar 2020 <> Bewertungsstichtag im März 2021; Mietspiegel 2018 mit Daten aus 2016/2017), sowie der im Immobilienmarktbericht veröffentlichten Nettoanfangsrenditen, wird der Liegenschaftszinssatz mit 0,25% bis 0,75% bewertet und über den Mittelwert mit 0,5% zum Ansatz gebracht.

#### 4.4.5 Ertragswertberechnung

Bodenwertanteil:	175.000 €		
Jahresrohertrag:	10.572 €	Modellkonf. Mietzins	Wohnfläche
Nettomiete/Monat	881 €	8,81 €/m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
	Σ 881 €		
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten:	17,2%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	0,50%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
/	0 €		
Nettomiete/Monat		881 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	10.572 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,2%	-1.822 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		8.750 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	0,50%	-875 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		7.875 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	25		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	23,45		
Gebäudeertragswert		184.627 €	
Bodenwertanteil		175.000 €	
		359.627 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert rund</b>		<b>360.000 €</b>	
> Gebäudevergleichsfaktoren			
Entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche rund		3.600 €	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10 % Erwerbsnebenkosten)		2,2%	
B.o.G.: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €	
<b>Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, rund</b>		<b>360.000 €</b>	
> Gebäudevergleichsfaktor			
Entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche rund		3.600 €	

\*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % und 0,5% nicht umlegbare Kosten – jeweils des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten Wohnen: 12 €/m<sup>2</sup>-Mietfläche, Verwaltungskosten Wohnen: 358 €/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 Gutachterausschuss Frankfurt am Main

Selektionskriterien:

Kauffälle aus der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) des Bewertungsobjekts, WoFl. >65 m<sup>2</sup>, Geschosslage: kein Erd- und 1. Obergeschoss, Zeitraum: 2017 bis 2021

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

Lfd. Nr.	Lage <sup>1</sup>	Wohnfläche	Lage im Geschoss <sup>2</sup>	Baujahr	Kaufjahr	Mietstatus	Bereinigter Kaufpreis in € <sup>3</sup>	Markt-anpassung mit +12% p.a.	entspricht in €/m <sup>2</sup> -WoFl.
1	Innherhalb der WEG	106 m <sup>2</sup>	OG	1973	2017	unvermietet	279.000 €	414.676 €	3.912 €/m <sup>2</sup>
2	Innherhalb der WEG	106 m <sup>2</sup>	OG	1973	2017	unvermietet	314.000 €	462.313 €	4.361 €/m <sup>2</sup>
3	Innherhalb der WEG	85 m <sup>2</sup>	OG	1973	2017	unvermietet	195.000 €	287.105 €	3.378 €/m <sup>2</sup>
4	Innherhalb der WEG	66 m <sup>2</sup>	EG	1973	2018	unvermietet	180.000 €	250.434 €	3.794 €/m <sup>2</sup>
5	Innherhalb der WEG	106 m <sup>2</sup>	OG	1973	2019	unvermietet	357.000 €	435.231 €	4.106 €/m <sup>2</sup>
6	Innherhalb der WEG	66 m <sup>2</sup>	OG	1973	2019	unvermietet	185.000 €	217.187 €	3.291 €/m <sup>2</sup>
7	Innherhalb der WEG	66 m <sup>2</sup>	OG	1973	2020	unvermietet	255.000 €	264.808 €	4.012 €/m <sup>2</sup>
8	Innherhalb der WEG	85 m <sup>2</sup>	OG	1973	2020	unvermietet	415.000 €	435.048 €	5.118 €/m <sup>2</sup>
9	Innherhalb der WEG	106 m <sup>2</sup>		1973	2020	unvermietet	385.000 €	396.054 €	3.736 €/m <sup>2</sup>
10	Innherhalb der WEG	104 m <sup>2</sup>	OG	1973	2020	unvermietet	490.000 €	499.334 €	4.801 €/m <sup>2</sup>
Mittelwert		90 m <sup>2</sup>	9 OG		2019	unvermietet	305.500 €	366.219 €	4.087 €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert bereinigt: Nur Kauffälle mit Wohnfläche &gt; 80 m<sup>2</sup>, exkl. lfd. Nr. 8</b>		102 m <sup>2</sup>	8 OG	1973	2018	unvermietet	336.667 €	415.786 €	4.070 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsobjekt		100 m <sup>2</sup>	7 OG	1972		vermietet			
<b>Standardabweichung STD</b>									<b>497 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Variationskoeffizient VK</b>									<b>0,12</b>
<b>Mittelwert + 2fache STD</b>									<b>5.081 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Mittelwert - 2fache STD</b>									<b>3.094 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Plausibilitätswerte auf Grundlage der bereinigten Kauffälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts</b>									
Vergleichswert in €/m <sup>2</sup>		WoFl. BWO	b.o.G.			<b>Plausibilitätswert gerundet</b>			
4.070 €/m <sup>2</sup>		100 m <sup>2</sup>	0 €			<b>407.000 €</b>			

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Geschosslage: Aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

<sup>3</sup>Kaufpreis bereinigt um den Wert von Pkw-Stellplätzen und mitverkauftem Inventar.

### Wertung

Die Kaufpreisfälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts sind hinsichtlich Lage, Baualtersklasse und Ausstattung des Gemeinschaftseigentums direkt vergleichbar. Die Innenausstattung der Kauffälle ist nicht bekannt. Der Kauffall lfd. Nr. 8 mit einem relativen, marktangepassten Kaufpreis >5.000 €/m<sup>2</sup>-WoFl. weist mit hoher Wahrscheinlichkeit einen sanierten Bautenzustand mit höherwertiger Ausstattung auf. Der Kauffall bleibt bei der weiteren Auswertung unberücksichtigt.

Seitens des Unterzeichners wurden die Kauffälle bereinigt und nur Wohnungen mit einer Wohnfläche größer 80 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der bereinigten Kauffälle ist damit direkt vergleichbar (Ø 102 m<sup>2</sup> zu 100 m<sup>2</sup> des Bewertungsobjekts).

Die Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr liegen in einer Spanne von 3.378 €/m<sup>2</sup>-WoFl. bis 4.801 €/m<sup>2</sup>-WoFl., im Mittel 4.070 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung von 497 €/m<sup>2</sup> und einem Variationskoeffizient von 0,12.

Auf Grundlage der bereinigten Kaufpreisfälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts – mit Marktanpassung zum Wertermittlungsstichtag in 2021 (siehe nachfolgende Ziffer 4.5.2.1) und unter Berücksichtigung der b.o.G. - lässt sich ein Plausibilitätswert von rund 407.000 € ableiten.

## 4.5.2 Immobilienmarktberichte Frankfurt 2018-2020

### 4.5.2.1 Marktanpassung der Kauffälle

#### Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Sachsenhausen und Westhafen, Baujahr 1950 - 1977

76 Kauffälle im Jahr 2017, Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche:	3.440 €/m <sup>2</sup>		
93 Kauffälle im Jahr 2018, Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche:	3.990 €/m <sup>2</sup>		
106 Kauffälle im Jahr 2019, Preis/m <sup>2</sup> -Wohnfläche:	4.250 €/m <sup>2</sup>	≅	Ø + 7,3% p.a.

#### Bodenrichtwertentwicklung

Zeitraum 2014 bis 2020: Ø + 16,5 % p.a.

#### Auszug aus dem Halbjahresbericht 2020 des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main

##### **Dämpft COVID-19 den Frankfurter Immobilienmarkt?**

Das 1. Halbjahr 2020 zeigte auf dem Frankfurter Immobilienmarkt Licht und Schatten: Im 1. Quartal 2020 stieg der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um über 10 % an. Auch waren weiterhin Preissteigerungen zu verzeichnen. Im 2. Quartal ging der Umsatz gegenüber dem 2. Quartal 2019 um knapp 60 % zurück. Umsatzeinbußen zeigten sich sowohl im Markt der hochpreisigen Gewerbeimmobilien als auch im Wohnungsmarkt. Die in den vergangenen Jahren festgestellten Preissteigerungen von 10-15 % pro Jahr werden seit dem Lockdown in Frage gestellt, sodass einige Käufer, die diese Preissteigerungen bereits eingepreist hatten, ihre Wirtschaftlichkeitsanalysen korrigieren müssen. Die Preise von neueren Eigentumswohnungen (ohne Hochhäuser) stiegen seit dem 4. Quartal 2019 nochmals um 4% und liegen nunmehr bei ca. 7.150 €/m<sup>2</sup>. Für neuere Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern werden weiterhin Preise von ca. 11.350 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Bei Wohnungen im Bestand ist ein leichter Preisrückgang festzustellen. Bei allen Neubauinvestitionen ist von längeren Vermarktungszeiträumen auszugehen. Die Zurückhaltung trifft allerdings auch für viele Investoren zu, die beabsichtigte Projekte auf Eis legen oder sogar aus Projekten wieder aussteigen. Diese erschwerte Vermarktungslage bezieht sich primär auf den Hotelmarkt, aber auch auf den Bürosektor. Der Markt ist insgesamt stark verunsichert, da derzeit nicht abgesehen werden kann, welche Einflüsse die COVID-19-Pandemie kurz- und mittelfristig auf den Immobilienmarkt hat.

Nach wie vor trifft im Wohnungsbau eine hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot. Die zum Teil weiter steigenden Preise sind sowohl auf dieses Missverhältnis zurückzuführen, als auch auf die Zukunftsängste von Privatpersonen. Viele „Kleinanleger“ stehen vor der Frage: „Wie kann ich mein Kapital trotz der zu erwartenden Wirtschaftskrise zukunftssicher anlegen?“. Aus diesen Überlegungen heraus sehen sie die einzig sichere Kapitalanlage im Wohnungsbau. Andererseits treten einige Interessenten von Wohnimmobilien von ihrer Kaufabsicht zurück, da sie in Branchen tätig sind, die von Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit bedroht sind.

#### **Wertung**

Die Bodenrichtwertentwicklung mit Ø + 17,2% p.a. ist nicht gleichzusetzen mit der Entwicklung der mittleren Kaufpreise für Wohnungseigentum, welche nach Immobilienmarktbericht Frankfurt in Sachsenhausen und Westhafen für Bauten der Baualtersklasse 1950 - 1977 bei Ø + 7,3 % p.a. im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 liegt.

Unter Berücksichtigung der o.a. Marktentwicklungen und der Kaufpreisfälle wird zur Marktanpassung der Kauffälle eine durchschnittliche Preissteigerung von ca. 7,3 % bis 17,2% p.a. abgeleitet und über den Mittelwert mit rund + 12 % p.a. zum Ansatz gebracht.

#### 4.5.2.2 Nettoanfangsrendite für Eigentumswohnungen

##### 3.9.8.2.2 Andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage (90%-Stichprobe)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung
bis 1949	28	2,0	1,1	3,0	2,0	0,5
1950 - 1977	36	2,2	1,6	3,0	2,3	0,4
1978 - 1990	8	2,2	1,8	2,8	2,0	0,4
ab 1991 o. Neubau	5	1,9	1,6	2,3	1,9	0,3
Neubau	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt hat für Eigentumswohnungen in der zu bewertenden Baualterklasse und Wohnlage eine Nettoanfangsrendite von 1,6 % bis 3,0 % ermittelt, Mittelwert 2,2 %.

#### Wertung

Die im Ertragswertverfahren ermittelte Nettoanfangsrendite des Bewertungsobjekts mit 2,2% plausibilisiert das Ertragswertergebnis sowie die zum Ansatz gebrachten Eingangsgrößen Liegenschaftszinssatz und Rohertrag.

#### 4.5.3 Wohnungsmarktbericht IHK 2020/21

##### Mittlere Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Sachsenhausen

Kaufpreise: 2.600 € bis 8.400 €/m<sup>2</sup>-Wohnfläche      Schwerpunkt 5.400 €

#### 4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Selektionskriterien: Wohnungen zum Kauf im gesamten Stadtteil Sachsenhausen, Wohnungstyp: Etagenwohnung in einem Wohnhochhaus, Baualterklasse: 1960 bis 1980, Wohnfläche: 80 bis 120 m<sup>2</sup>.

Lfd. Nr.	Lage	Wohnfläche	Baujahr	Lage im Gebäude		Angebotspreis	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Sonstiges
1	Sachsenhausen-Süd	94 m <sup>2</sup>	1986	4.	OG	559.000 €	5.953 €/m <sup>2</sup>	3,5-Zimmerwohnung mit West-Loggia und Skylineblick. 1 TG-ST und 1 Außstellplatz als Sondernutzungsrecht.
2	Wohnanlage Sonnenring Mailänder Straße 17	96 m <sup>2</sup>	1974	3.	OG	498.000 €	5.188 €/m <sup>2</sup>	4-Zimmerwohnung mit Loggia.
	Mittelwert	95 m <sup>2</sup>	1980			528.500 €	5.566 €/m <sup>2</sup>	
	Bewertungsobjekt	100,0 m <sup>2</sup>	1972	7.	OG			

Die o.a. Angebotspreise spiegeln nicht das Preisniveau der vorliegenden Kaufpreisfälle aus der Wohnanlage wieder.

#### 4.5.5 SWOT-Analyse (Gesamtbeurteilung)

Die Vor- und Nachteile der Eigentumswohnung und des Wohnhochhauses werden stichpunktartig zusammengefasst:

##### Potentiale (Vorteile)

- Großer Nachfragedruck nach Wohnraum in Frankfurt und der Metropolregion
- Nachgefragte Stadteillage
- Südausrichtung der Wohnung mit großzügiger Südloggia

##### Defizite (Nachteile)

- Vermietet. Nach Auskunft der Miteigentümerin würden Mietrückstände bestehen, siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.

##### Chancen

- Weiterhin steigende Preise für Eigentumswohnungen aufgrund der Niedrigzinspolitik der Zentralbanken trotz Pandemielage

##### Risiken

- Sonderumlagen für die zu bewertende Wohnung aufgrund von notwendigen Sanierungsmaßnahmen - insbesondere aufgrund von brandschutzrechtlichen Vorschriften (Wohnhochhaus) und Fassadensanierung
- Strukturänderung der Wohnungseigentümergeinschaft
- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß § 194 BauGB:

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) /

#### Ertragswert inkl. b.o.G.

- entspricht €/m<sup>2</sup>-Mietfläche
- Nettoanfangsrendite (ohne b.o.G.)

rd. 360.000 €  
rd. 3.600 €/m<sup>2</sup>-WoFl.  
2,2%

Plausibilitätswert auf Grundlage der Kaufpreisfälle aus der Wohnanlage des Bewertungsobjekts inkl. Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag

rd. 407.000 €  
≙ 4.070 €/m<sup>2</sup>

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der zu bewertenden Eigentumswohnung mit **rund 360.000 € bis 410.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit 385.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergeben sich für die Bewertungsobjekte in der Mailänder Straße 18 in 60598 Frankfurt am Main – Sachsenhausen-Süd, der

### **Marktwert des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 41**

- Grundbuchblatt 4710 -

im März 2021 mit **- 385.000 € -** in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend 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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). 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 49 Seiten inklusive VI Anlagen und wurde in zweifacher Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 06. April 2021

.....  
Erich FINDER

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	33
Anlage II	Lageplan .....	34
Anlage III	Fotodokumentation .....	35
Anlage IV	Planunterlagen.....	41
Anlage V	Wirtschaftsplan 2020 .....	42
Anlage VI	Energieausweis.....	45

### **Hinweis:**

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

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

## **Anlage I    STADTPLANAUZUG**

Makrolage

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Mikrolage

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## **Anlage II LAGEPLAN**

Die Lage des Wohnhochhauses Mailänder Straße 18 ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## Anlage III FOTODOKUMENTATION

- 1) Gesamteindruck des Wohnhochhauses Mailänder Straße 18. Die zu bewertende Wohnung liegt im 7. Obergeschoss.



- 2) Gepflegter Hauseingangsbereich – wurde nach Auskunft der Hausverwaltung und Miteigentümerin erneuert.



3) Modernisierte, innen liegende Briefkastenanlage.



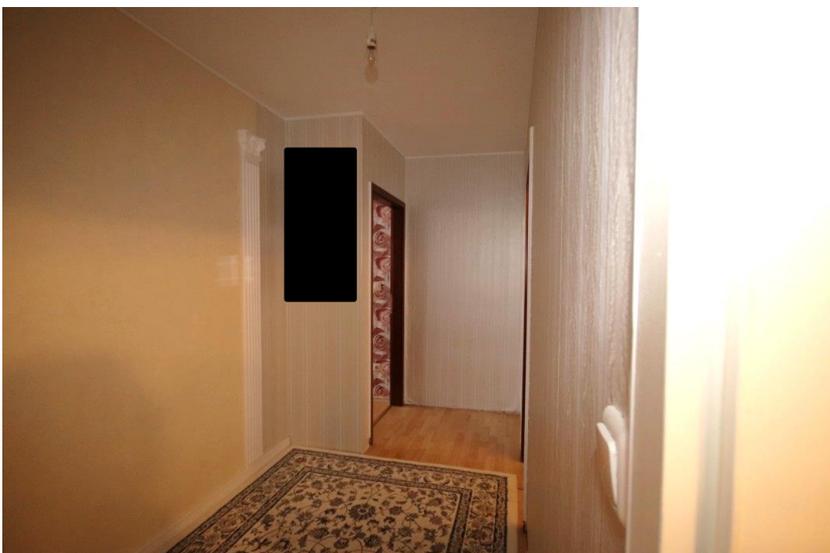
4) Modernisierte Aufzugsanlage.



5) Wohnungseingangstür im 7. Obergeschoss.



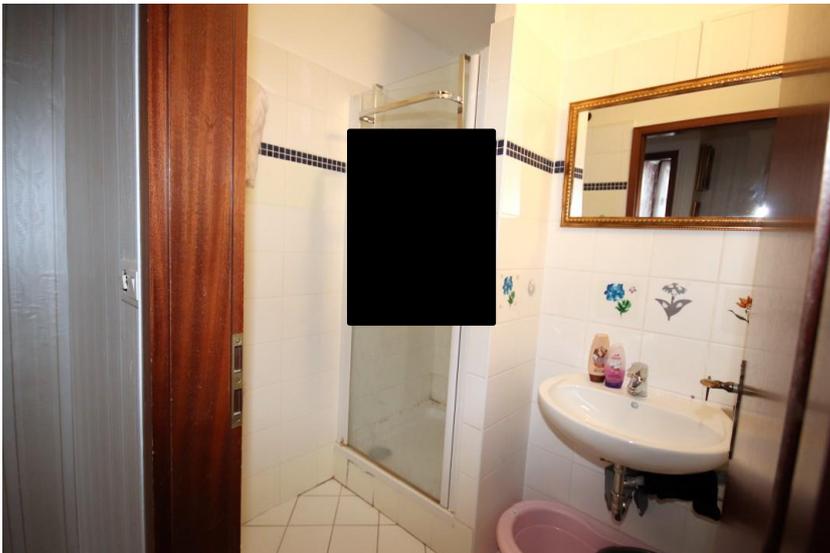
6) Sondereigentum Nr. 41: Wohnungsflur.



7) Innen liegendes Badezimmer – nicht modernisiert.



8) Weiteres innen liegendes Duschbadezimmer.



9) Separates WC – wurde mal modernisiert.



10) Fehlstellen im Bodenbelag / Laminat.



11) Loggia zur Südseite im gepflegten Zustand.



- 12) An der darüber liegenden Loggiaplatte leichte Farbabplatzungen sichtbar. Insgesamt jedoch ohne Befund – keine massiven Feuchtigkeitsschäden sichtbar.

