

Oliver M. Margraf

Sachverständiger für Immobilienbewertungen

Dipl. - Immobilienwirt (DIA)

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Zertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17 024

(DIA Consulting AG Zert. Nr.2004-02-002)



Von der IHK Offenbach a. M.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Be-
wertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken

Friedrichstraße 4 a
D-63110 Rodgau

Mob.: 0178 / 88 88 5 88

Tel.: 06106 / 666 111

Fax.: 06106 / 6398544

oliver-margraf@t-online.de

Aktenzeichen des Gerichts: **084 K 414/05**

im Januar 06

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Hinweis: Innenbesichtigung war nicht möglich!!!

172 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrfamilienhaus** bebaute **Grundstück Mittlerer Hasenpfad 39 - 41 und Großer Hasenpfad 52 - 56 in 60598 Frankfurt a. M.**, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2009 des Aufteilungsplans im Erdgeschoss, bestehend aus einer Einzimmerwohnung mit Kochnische und Bad, Baujahr ca. 1972, Größe 31,30 m².

23 / 100.000 Miteigentumsanteil an der Hof- und Gebäudefläche **Mittlerer Hasenpfad 37 - 39 und Großer Hasenpfad 52 – 54 in 60598 Frankfurt a. M.**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz in der Tiefgarage Nr. 6001/123.

Grundbuch: Frankfurt; Bezirk 32
Blatt 5325, 6422

Kataster: Gemarkung 1,
Flur 498, Flurstück 1/2

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 20.01.2006 ermittelt mit:

Wohnungseigentum 40.000,- EUR Garagenstellplatz 9.000,- EUR

Ausfertigung Nr. _____. Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 37 Seiten inkl. Anlagen. Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. ZUSAMMENFASSUNG DER WERTERMITTLUNGSERGEBNISSE | 3 |
| 2. ALLGEMEINE ANGABEN | 4 |
| 2.1 Objektbezogene Unterlagen und Informationen | 5 |
| 3. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES | 6 |
| 3.1 Grundbuchdaten und Katasterbezeichnungen | 6 |
| 3.2 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Situation | 10 |
| 3.3 Marktsituation, in der sich die Immobilie befindet | 11 |
| 3.4 Makro- und Mikrolage | 13 |
| 3.5 Beschreibung des Grundstücks | 14 |
| 3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen und des Sondereigentums | 15 |
| 3.7 Beurteilung | 16 |
| 4. WERTERMITTLUNG | 17 |
| 4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 18 |
| 4.2 Ermittlung des Bodenwertes | 18 |
| 4.3 Ermittlung des Vergleichswertes | 20 |
| 4.4 Ermittlung des Ertragswertes | 21 |
| 5. VERKEHRSWERT | 24 |
| 6. ANLAGEN | 26 |
| 6.1 Umgebungskarte / Stadtkarte | 26 |
| 6.2 Lageplan nicht maßstabsgetreu | 27 |
| 6.3 Bilder | 28 |
| 6.4 Grundrissplan mit Wohnflächenangaben | 31 |
| 6.5 Berechnung Maß der baulichen Nutzung | 32 |
| 6.6 Erläuterung der Einzeldaten | 34 |
| 6.7 Auswertungstabelle der Tageszeitungen | 36 |
| 6.8 Literaturverzeichnis und Abkürzungen | 37 |



1. Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Beschreibung der Bewertungsobjekte:

Bei dem Bewertungsobjekt (Wohnungseigentum) handelt es sich um eine im Erdgeschoss gelegene Einzimmerwohnung, in einem Hochhaus mit 12 Obergeschossen. Die Wohnung ist rd. 31 m² groß, hat eine Kochnische, ein innenliegendes Bad und einen Balkon. Die Lage in Frankfurt Sachsenhausen, Mittlerer Hasenpfad 39, kann als gut bezeichnet werden.

Die Wohnanlage besteht aus fünf Wohnblöcken mit 5 bis 12 Obergeschossen und insgesamt 371 Wohneinheiten.

Bei dem Bewertungsobjekt (Teileigentum) handelt es sich um den Tiefgaragenstellplatz Nr. 6001/123.

| | |
|---|-----------------------|
| Grundstücksfläche: | 11.760 m ² |
| Wohnfläche: | 31,30 m ² |
| Baujahr des Gebäudes: | ca. 1972 |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer: | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer: | 46 Jahre |
| Miteigentumsanteile Wohnungseigentum: | 172/100.000 |
| Miteigentumsanteile Teileigentum (Garage): | 23/100.000 |
| Anteiliger Bodenwert | 3.230,- EUR |
| Jahresrohertrag: | 3.000,- EUR |
| Bewirtschaftungskosten: | 725,- EUR |
| Jahresreinertrag | 2.087,- EUR |
| Liegenschaftszins: | 5% |
| Vervielfältiger: | 17,88 |
| Vergleichswert: | 40.000,- EUR |
| Ertragswert: | 40.000,- EUR |
| Verkehrswert Wohnung: | 40.000,- EUR |
| Verkehrswert Garage: | 9.000,- EUR |



2. Allgemeine Angaben

- Auftraggeber:** Amtsgericht Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 34
60256 Frankfurt am Main
- Zweck der Wertermittlung:** Die Erstattung dieses Gutachtens wurde am 22.12.2005 in Auftrag gegeben. Zweck der Ermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG. Beschluss AG Frankfurt am Main vom 07.10.2005, Aktenzeichen 084 K 414/05.
- Wertermittlungstichtag:** Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 20.01.2006 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.
- Tag der Ortsbesichtigung:** 18. Januar 2006.
- Teilnehmer am Ortstermin:** Die Parteien wurden mit Schreiben vom 02.01.2006 zum Ortstermin eingeladen. Zum Ortstermin war keiner der Eingeladenen anwesend.
Herr Oliver M. Margraf (Sachverständiger).
- Eigentümer lt. Grundbuch:** Herr Marcel Delaistre
- Hausverwaltung:** Wohnungsverwaltungsgesellschaft mbH
Klagenfurter Ring 1
65187 Wiesbaden

Zuständig Herr A. Schnabel
Tel.: 0611 / 81 26 27
Fax: 0611 / 81 26 28
- Mieter:** Letzter bekannter Mieter am 31.12.2004, lt. Auskunft der Hausverwaltung, Herr Galli. Der Sachverständige konnte am 04.01.2005 mit dem Nachbarn, Herrn Karkoulik, Tel. 069 / 62 58 63, sprechen. Die Auskunft ergab, dass die Telefonnummer des Mieters 0172 / 31 59 065 sei. Der für den 18.01.2005 vereinbarte Ortstermin wurde vom Mieter nicht wahrgenommen.
- Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:** Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalischen oder chemischen Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Es werden in diesem Gutachten ungestörte, altlastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse des Grundstücks unterstellt. Ferner erfolgten keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien. Sollten solche dennoch vorhanden sein, wären ihre Auswirkungen nur in einem gesonderten Gutachten von einem hierfür ge-



eigneten Institut oder Sachverständigen festzustellen. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Die Funktionsfähigkeit technischer Einrichtungen wurde nicht geprüft.

Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten sondern als Grobübersicht.

Urheberrecht: Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt. Eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

2.1 Objektbezogene Unterlagen und Informationen

Unterlagen, Informationen: Für die Unterlagen sowie für die erteilten Auskünfte wurde zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen. Bei der Erstellung des Gutachtens wurden dem Sachverständigen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Beglaubigtes Grundbuchblatt vom 11.10.2005

Unterlagen die vom Sachverständigen beschafft wurden:

- Teilungserklärung Ur. Nr. 951/1972 V, vom Notariat Pünder, Volhard & Weber Frankfurt am Main, vom 21. September 1972, nebst Nachtrag UR 998/1972 vom 2. Oktober 1972.
- Ansichten, Grundrisszeichnung mit Wohnflächenangaben.
- Amtlicher Lageplan
- Beschlussprotokoll der Eigentümerversammlung Nr. 37 vom 28.06.2005 sowie Nr. 36 vom 21.12.2004.

Erkundigungen:

- Bodenrichtwertauskunft
- Bebauungsplan
- Baulastenverzeichnis
- Grundstücksmarktbericht 2004 / 2005 Frankfurt am Main
- Mietspiegel 2004 Frankfurt am Main
- Eigene Kenntnisse und Recherchen

Wertermittlungsgrundlagen:

- Wertermittlungsrichtlinien 2002 (WertR 2002) i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. Juli 2002 (Bundesanzeiger Beilage 238 a vom 20.12.2002).
- Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 06.12.1988 zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zu Änderung des



Baugesetzbuchs und Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seite 2081).

- BauGB, Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.97 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.97.

3. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

3.1 Grundbuchdaten und Katasterbezeichnungen

Hinweis: Die Grundakte beim Grundbuchamt wurde vom Sachverständigen am 04.01.2005 eingesehen.

Amtsgericht: Frankfurt am Main

Grundbuch von: Frankfurt Bezirk 32

Wohnungseigentum:

Blatt : 5325 (Wohnungsgrundbuch)

Bestandsverzeichnis:

| Lfd. Nr. d. Grdst. | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe m ² |
|---|--|-----------|--|----------------------|
| 1 | 172/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | |
| | 498 | 1/2 | Hof- und Gebäudefläche Großer Hasenpfad 52 – 56 und Mittlerer Hasenpfad 37 – 41 | 11.760 |
| <p>Verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2009 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch Einräumung, der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen in Band 155 bis 167 Blätter 5229 bis 5599 insgesamt gehörende Sondereigentumsrechte, beschränkt. Die Weiterveräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Die Zustimmung ist nicht erforderlich im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Die Beschränkung ist weiter für den Fall ausgeschlossen, dass ein Kreditinstitut, das durch ein Grundpfandrecht gesichert ist, das Wohnungseigentum erwirbt oder ersteigert und später weiterveräußert. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Teilungserklärung vom 21. September 1972 2.Oktober 1972/ 7.Mai 1973 eingetragen am 6. August</p> | | | | |



| | |
|--------|---|
| | 1973. |
| 3 | Das Miteigentum ist weiter durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen, eingetragen Band 192 bis 197 Blätter 6320 bis 6497, gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt. Unter Bezugnahme auf die weitere Teilungserklärung vom 19.06./08.08.1974 eingetragen am 04.10.1974 |
| 4 | Die Teilungserklärung vom 21.09.1972/02.10.1972/07.05.1973/19.06.1974/08.08.1974 ist hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums dahin ergänzt, dass die Benutzung der oberirdischen PKW-Abstellplätze geregelt ist. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.02.1975 eingetragen am 24.04.1975. |
| 5 zu 1 | Das Grundstück Flur 498 Flurstück 1/1 gemäß Veränderungsnachweis Nr. 87/1973 vom 14.11.1973 und Nr. 18/1978 vom 31.01.1979 fortgeschrieben in die Grundstücke, Flur 498, Flurstücke 1/2 . (Siehe lfd. Nr. 1) |

**Erste Abteilung
Eigentümer:**

Marcel Delaistre, geb. am 17.08.1966 Frankfurt am Main

Zweite Abteilung:

| Lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen |
|----------|---|
| 3 | Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Frankfurt (Main) Flur 499, Flurstück 17/2, eingetragen im Grundbuch Bezirk 32 Blatt 3363, bestehend in einem Wegerecht (uneingeschränktes Gehrecht) in einer Breite von drei Metern. Für die Unterhaltung der Wegeanlage gilt § 1021 BGB. Eine Über- und Unterbauung ist zulässig. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. März 1973 eingetragen am 4. Juni 1973 in Blatt 4159, hierher und zu den übrigen Miteigentumsblättern übertragen am 06. August 1973. |
| 4 | Grunddienstbarkeit (eingeschränktes Fahrrecht) an dem Grundstück Flur 498 Flurstück 1/1 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 499 Flurstück 17/4 - eingetragen im Grundbuch Bezirk 32 Blatt 3363 - eine Über- und Unterbauung des Weges ist zulässig; gemäß Bewilligung vom 12./13.07.1977; hier und in den übrigen aufgrund der Teilungserklärung vom 21.09.1972/02.10.1972/07.05.1973 angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 20.09.1977. |
| 7 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 84 K 414/05) eingetragen am 11.10.2005. |



Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung der Rechte Eintragung in Abt. II 3, 4 und 7: Folgende Nachteile können wertbeeinflussend sein:

- Durch das Geh- und Fahrrecht wird das belastete Grundstück in seiner Nutzung eingeschränkt.

Das Recht nimmt jedoch nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein. Die bauliche Nutzbarkeit wird hierdurch nicht eingeschränkt. Insofern ist dieses Recht, wie auch der Zwangsversteigerungsvermerk, nicht wertbeeinflussend.

Garagenstellplatz:

Amtsgericht: Frankfurt am Main
Grundbuch von: Frankfurt Bezirk 32
Blatt : 6422 (Teileigentum)

Bestandsverzeichnis:

| Lfd. Nr. d. Grdst. | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe m ² |
|---|---|-----------|--|----------------------|
| 1 | 23/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück | | | |
| | 498 | 1/2 | Hof- und Gebäudefläche Großer Hasenpfad 52 – 56 und Mittlerer Hasenpfad 37 – 41 | 11.760 |
| <p>Verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garagenstellplatz in der Tiefgarage Nr. 6001/123 des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechten beschränkt (eingetragen in Band 155 bis 167, Band 192 bis 197):</p> <p>Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) An den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie b) Im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Konkursverwalter. c) Durch ein Kreditinstitut, das durch ein Grundpfandrecht gesichert ist und erworben oder ersteigert hat, bei späterer Weiterveräußerung. <p>Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 21.09./02.10.1972/07.05.1973 19.06./08.08.1974 Bezug genommen.</p> | | | | |



| | |
|--------|---|
| | Der Miteigentumsanteil ist bei der Anlegung dieses Blattes von Band 167 Blatt 5599 hierher übertragen. Eingetragen am 04. Oktober 1974. |
| 2 | Die Teilungserklärung vom 21.09.1972/02.10.1972/07.05.1973/19.06.1974/08.08.1974 ist hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums dahin ergänzt, dass die Benutzung der oberirdischen PKW-Abstellplätze geregelt ist. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27.02.1975 eingetragen am 24.04.1975. |
| 3 zu 1 | Das Grundstück Flur 498 Flurstück 1/1 gemäß Veränderungsnachweis Nr. 87/1973 vom 14.11.1973 und Nr. 18/1978 vom 31.01.1979 fortgeschrieben in die Grundstücke (siehe lfd. Nr.1). |

**Erste Abteilung
Eigentümer:**

Marcel Delaistre, geb. am 17.08.1966 Frankfurt am Main

Zweite Abteilung:

| Lfd. Nr. | Lasten und Beschränkungen |
|----------|---|
| 3 | Grunddienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Frankfurt (Main) Flur 499, Flurstück 17/2, eingetragen im Grundbuch Bezirk 32 Blatt 3363, bestehend in einem Wegerecht (uneingeschränktes Gehrecht) in einer Breite von drei Metern. Für die Unterhaltung der Wegeanlage gilt § 1021 BGB. Eine Über- und Unterbauung ist zulässig. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. März 1973 eingetragen am 4. Juni 1973 in Blatt 4159, hierher und zu den übrigen Miteigentumsblättern übertragen am 06. August 1973. |
| 4 | Grunddienstbarkeit (eingeschränktes Fahrrecht) an dem Grundstück Flur 498 Flurstück 1/1 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 499 Flurstück 17/4 - eingetragen im Grundbuch Bezirk 32 Blatt 3363 - eine Über- und Unterbauung des Weges ist zulässig; gemäß Bewilligung vom 12./13.07.1977; hier und in den übrigen aufgrund der Teilungserklärung vom 21.09.1972/02.10.1972/07.05.1973 angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 20.09.1977. |
| 7 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 84 K 414/05) eingetragen am 11.10.2005. |



Dritte Abteilung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein könnten, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Berücksichtigung der Rechte: Wie zuvor bereits ausgeführt.

3.2 Öffentlichrechtliche und privatrechtliche Situation

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 05.01.2006 eingesehen. Folgende Baulast besteht:

- Die Eigentümer an dem Sondernutzungsrecht an den acht oberirdischen PKW-Einstellplätzen Nr. 31 bis 36 und 77, 81, verpflichten sich, diese Stellplätze für die Liegenschaft Walldorfer Str. 5 und Walldorferstraße 4 - 6 laufend nutzungs-fähig zur Verfügung zu halten.

Das Recht nimmt jedoch nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein. Die bauliche Nutzbarkeit wird hierdurch nicht eingeschränkt. Insofern ist das Recht als nicht wertbeeinflussend zu beurteilen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs wird kein Denkmalschutz unterstellt.

Altlastenverzeichnis: Die Recherchen ergaben keinen Verdacht auf Altlasten. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt, das Altlastenverzeichnis wurde nicht eingesehen.

Beitrags- und Abgabensituation: Es wird davon ausgegangen, dass für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen aufgrund des Baujahres nicht mehr zu zahlen sind.

Mietvertrag: Ein Mietvertrag lag nicht vor. Lt. Auskunft der Hausverwaltung war die Wohnung bis zum 31.12.2004 an Herrn Galli vermietet. Inwieweit die Wohnung zum Wertermittlungsstichtag vermietet ist, konnte der Sachverständige abschließend nicht feststellen.



3.3 Marktsituation, in der sich die Immobilie befindet

Situation des Gesamtmarktes:

Dem bundesweiten Trend folgend, war die Neubautätigkeit seit 1998 rückläufig. Im Jahr 2003 sind die Fertigstellungszahlen mit ca. 2.600 neu errichteten Wohnungen erstmals wieder angestiegen. Im vergangenen Jahr sank die Zahl jedoch wieder auf rd. 1.400 Einheiten. Räumlich ist eine Konzentration der Neubauproduktion auf die Randlagen im Norden und Westen der Stadt auszumachen (u.a. »Riedberg«, »Frankfurter Bogen«, »Friedberger Warte«, »Rebstockpark«, »Bonames-Ost«). Die Ausweisung mehrerer Neubaugebiete hat zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes beigetragen, wenngleich in den guten und sehr guten innenstadtnahen Lagen nach wie vor ein Nachfrageüberhang zu beobachten ist. Die schwierige konjunkturelle Situation und die damit einhergehende Verunsicherung potenzieller Immobilienerwerber führen insgesamt zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung. Infolgedessen waren in allen Lagen leichte Preiskorrekturen auszumachen.

Mietmarkt in Frankfurt:

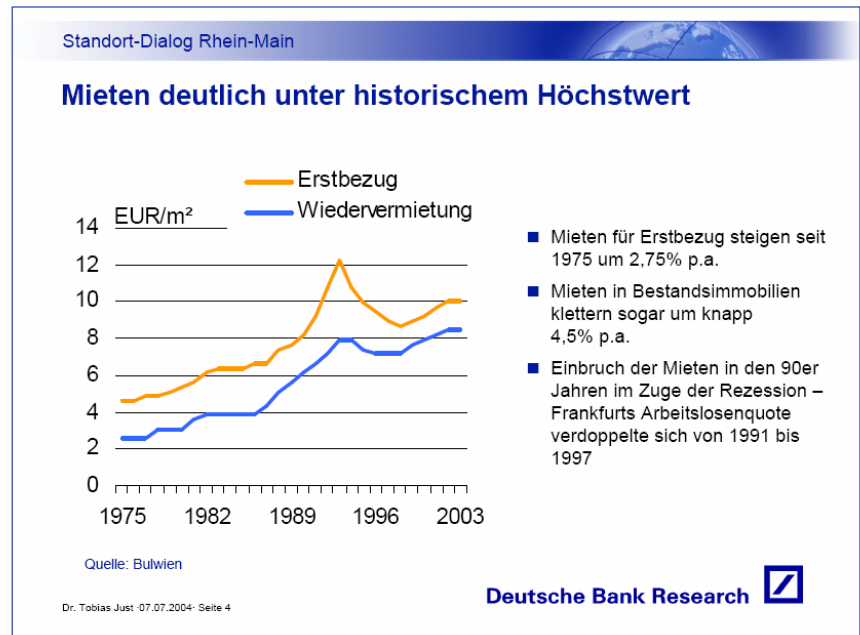
Der Mietwohnungsmarkt ist insbesondere in den zentrumsnahen Lagen sowie bei preiswerten, familiengerechten Objekten von Angebotsengpässen geprägt. Insgesamt ist die Konkurrenz der Interessenten um freie Wohnungen aber kleiner geworden. Die Wohnungsmieten erweisen sich in allen Teilräumen als weitgehend stabil. Der Schwerpunktpreis (Neuvermietung gute Lage) liegt gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 9,- EUR /m². Die stabile Einwohnerentwicklung gewährleistet eine konstante Nachfrage auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt. In den guten bis sehr guten Lagen ist abzusehen, dass sich die Mieten und Preise stabil bis leicht steigend entwickeln werden. Voraussetzung ist jedoch eine spürbare konjunkturelle Belebung. Im einfachen bis mittleren Preissegment sind durch die anhaltende Angebotsausweitung weitere Rückgänge sowie längere Vermarktungszeiten zu erwarten.

Quelle: September 2005





Mietentwicklung:



Quelle: Deutsche Bank Research

Perspektiven des Wohnungsmarktes:

Die Eigentümerquote liegt in Frankfurt nur bei 13 Prozent. Das ist auch im innerdeutschen Vergleich sehr niedrig. Rund 13.000 Menschen ziehen pro Jahr von Frankfurt ins Umland, darunter viele junge Familien. Im Gegensatz zu vielen anderen deutschen Großstädten sagt man Frankfurt eine positive demografische Entwicklung voraus. Daher ist in der Mainmetropole auch zukünftig mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen. Die Stadt Frankfurt am Main hat im Jahr etwa 45.000 Zuzüge zu verzeichnen. Die Mehrzahl der Zuziehenden suchen Mietwohnungen. Die Modellrechnungen zur Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2020 gehen im Mittel von einer Zunahme von etwa 1,5 Prozent p.a. aus.

Bisher war das Rhein-Main-Gebiet ein wirtschaftliches Schwergewicht, das nationaler Wanderungsgewinner war. Davon haben auch die Immobilienmärkte profitiert. Bei Fortschreibung der Entwicklung wird das Rhein-Main-Gebiet auch in Zukunft Wanderungsgewinner sein. Die Lasten der demografischen Entwicklung sind deutlich geringer als im westdeutschen Durchschnitt. Die Wohnflächennachfrage wird aufgrund von steigender Bevölkerungszahl, zunehmenden Haushaltszahlen und größerem Flächenverbrauch pro Kopf bis 2030 weiter wachsen. Es gibt auch Risiken, denn das Rhein-Main-Gebiet hängt noch sehr stark von der Entwicklung einer einzigen Branche (Finanzdienstleistung) ab.

Quelle: Internet Recherchen



3.4 Makro- und Mikrolage

Makrolage:

Frankfurt am Main ist das Zentrum einer der produktivsten und dynamischsten Regionen im Herzen Europas. Frankfurt ist der Kern der Rhein-Main-Region. In der Rhein-Main-Region leben rund 4,9 Millionen Menschen. 320.000 Unternehmen mit 2,2 Millionen Arbeitnehmern erwirtschaften ein jährliches Bruttoinlandsprodukt von 145,5 Milliarden Euro. Als internationales Finanzzentrum nimmt Frankfurt in Kontinentaleuropa die führende Rolle ein. Zum Jahresende 2004 lebten 646 889 Personen in der Stadt. Frankfurt bietet rund 600.000 Menschen Arbeit. Die Stadt hat in ihrer Entwicklung stets von der gesunden Mischung aus Industrie und Handwerk, Handel und Dienstleistung profitiert. Trotz der starken Veränderungen in den letzten Jahren ist die Region Frankfurt Rhein-Main noch immer eine der produktivsten und dynamischsten Industriestandorte Deutschlands. Die Region ist Spitzenreiter in Deutschland bei den „Headquarters“ weltweit operierender Unternehmen. Von den 100 größten Industrieunternehmen Deutschlands haben 20 ihre Firmenzentralen im Großraum Frankfurt. Insgesamt verzeichnet der Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen das stärkste Wachstum mit mehr als 15.000 Firmen. Auf den Dienstleistungssektor entfallen über 80 % der Arbeitsplätze und der Bruttowertschöpfung.

| | 2005 | Trend |
|--|---------|-------|
| Einwohnerstand (12/2004) | 646 889 | ↔ |
| Arbeitslosenquote (07/2005) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen) | 10,5 % | ↔ |
| Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100) | 110,4 | ↔ |
| Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2004) | 1 431 | ↔ |

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

Verkehrsanbindung

Entfernung = Luftlinie

Flughafen ca. 12 km

Autobahnanschluss ca. 2 km

Hauptbahnhof Frankfurt ca. 3 km

Frankfurt Innenstadt ca. 3 km

Bus- und Straßenbahnhaltestelle ca. 500 m

Entfernung = Luftlinie

Das öffentliche Nahverkehrsmittelnetz verfügt über eine gute Linienführung. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich in der Nähe des Objektes der Wertermittlung. Das



regionale und überregionale Straßennetz in und um Frankfurt am Main ist gut. Nicht nur die Bundesautobahnen sind leicht zu erreichen, auch die Bundes- und Landesstraßen im Bereich um Frankfurt am Main haben eine gute Ausbaustufe.

Mikrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Sachsenhausen in guter Wohnlage, rund drei Kilometer von der Frankfurter City entfernt. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch die massive Bebauung (Hochhäuser) geprägt. Schulen, kulturelle Einrichtungen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden.

Bewohnerzahl in Sachsenhausen
ca. 28.259 (Nord)
ca. 25.887 (Süd)
Fläche ca. 5.919,2 ha

3.5 Beschreibung des Grundstücks

Flächennutzungsplan: Gemäß Flächennutzungsplan 2003 ist das Gebiet als (W) Wohnbaufläche dargestellt.

Bauplanungsrecht: Die Beurteilung der Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB. Telefonische Auskunft Bauamt Frankfurt am Main, Herr Margraf Tel. 069/212-33567 vom 28.12.2005.

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Typografische Grundstückslage: Das 11.760 m² Große ebene Grundstück hat einen parallelogrammförmigen Zuschnitt. Die westliche Straßenbreite beträgt ca. 120 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 110 m. Der Gehweg ist mit Knochensteinen befestigt. Angrenzend zum Gehweg befinden sich PKW-Parkbuchten.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Elektrischer Strom, Wasser aus der öffentlichen Versorgung, Kanalanschluss.

Straßenausbau: Voll ausgebaute Fahrbahn.

Straßenart: Durchgangsstraße mit mäßigem Verkehr.

Immissionen: Keine erkennbaren Beeinträchtigungen vorhanden.

Lagebeurteilung: Gute Lage.



3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen und des Sondereigentums

Beschreibung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Einzimmerwohnung im Erdgeschoss mit Kochnische und innenliegendem Bad, in guter Lage von Frankfurt Sachsenhausen. Die Wohnanlage besteht aus fünf Wohnblöcken mit 5 bis 12 Obergeschossen und insgesamt 371 Wohneinheiten. Das Haus ist unterkellert, hat ein Flachdach und 13 Vollgeschosse. Die Wohnfläche beträgt lt. Teilungserklärung 31,30 m². Das Gemeinschaftseigentum ist gepflegt und zeigt augenscheinlich keinen über das normale Maß hinausgehenden Sanierungsstau auf.

Nachfolgende Renovierungsarbeiten sind gemäß dem Beschlussprotokoll 36 und 37 vom 21.12.2004 bzw. 28.06.2005 geplant bzw. bereits ausgeführt:

- Erneuerung der Warm- und Kaltwasserleitungen in den Häusern 52 und 54.
- Weitere Fenstererneuerungen in 2005. veranschlagten Kosten ca. 105.000,- EUR. Diese Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage entnommen.
- Erneuerung der Heizkesselanlage.

Die zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Instandhaltungsrücklagen konnten vom Sachverständigen nicht ermitteln werden. Inwieweit die beschlossenen Maßnahmen durch die Instandhaltungsrücklage gedeckt sind wurde nicht geprüft.

Baubeschreibung: Grundlage ist die ursprüngliche Baubeschreibung.
Quelle: Hausverwaltung

Konstruktion: Massivbauweise (Mauerwerk und Stahlbeton)

Decken: Stahlbeton

Dach: Flachdach als Wannenwarmdach mit unlaufender Eternit-Blende.

Kellergeschoss: Fußboden mit Zementfarbe gestrichen. Wände und Decken geweißt. Elektroinstallation auf Putz verlegt. Haushaltskeller durch Lattenverschlänge abgetrennt. Fahrrad- und Kinderwagenraum. Waschraum Boden und Wände mit Keramikfliesen elfenbeinfarbig gefliest.

Außenanlagen: Knochensteine, Rasen, Ziersträucher, Kinderspielplatz, Mülltonnenanlage.

Ausbau

Hauszugang: Geschosshoch mit Travertinplatten verkleidet. Sichtbeton gespachtelt und gestrichen. Briefkastenanlage mit Klingel und Gegensprechanlage. Hauseingangstür in Stahl-Alu-Konstruktion mit Glaseinsatz.

Elektroanlagen: Ausreichend



Heizung: Wurde gemäß Eigentümerbeschluss 6/2005 erneuert.
Treppen: Stahlbeton
Fenster: Teilweise erneuert Kunststofffenster bzw. Holzfenster.
Innenwände: Tapeziert, gestrichen.
Böden: PVC
Innentüren: Holztüren in weiß.
Deckenflächen: Tapeziert, gestrichen.

Wohnung Konnte nicht besichtigt werden.

Flächen lt. Grundrissplan:

| | |
|------------|----------------------|
| Zimmer | 21,01 m ² |
| Flur | 2,66 m ² |
| Bad | 3,27 m ² |
| Kochnische | 1,50 m ² |
| Balkon | 2,86 m ² |
| Gesamt: | 31,30 m ² |

3.7 Beurteilung

Ohne Innenbesichtigung

Die Prüfung von Mietrückständen oder anhängigen Rechtsstreiten erfolgte nicht. Der Mietvertrag lag nicht vor. Eine Prüfung der Mietvertragsdauer, evtl. Staffelmietvereinbarungen konnte nicht durchgeführt werden. Baumängel, Bauschäden am Gemeinschaftseigentum sind augenscheinlich nicht vorhanden.

Grundlage der Beurteilung ist die ausgehändigte Grundrisszeichnung. Die Wohnung hat eine zweckmäßige Funktions- und Grundrissgestaltung. Die Belichtungsverhältnisse sind durch die großen Fenster und Freiflächen zwischen den Baukörpern gut. Die Vermietbarkeit ist gut. Nach eigenen Erfahrungen werden jedoch Wohnungen in Hochhäusern von Kaufinteressenten nur gering nachgefragt. Die Verkäuflichkeit bzw. Marktgängigkeit ist deshalb eingeschränkt.



4. Wertermittlung

Beschreibung der Verfahren:

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Wertermittlungsverordnung festgelegt. Vorgesehen sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Welches Wertermittlungsverfahren hierbei zugrunde zu legen ist, ergibt sich unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls. Die Verfahrenswahl ist zu begründen (§ 7 Abs. 2 WertV).

Das Vergleichswertverfahren (§§ 13 -14 WertV) leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 13 Abs. 1 WertV). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren (§§ 15 – 20 WertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist.

Das Sachwertverfahren (§§ 21 – 25 WertV) findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall.



4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Begründung der Wahl:

Die Verkehrswerte von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen werden überwiegend auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Voraussetzung ist, dass eine genügende Anzahl von zeitnahen Kaufpreisen zur Verfügung steht. Vergleichspreise sind Kaufpreise von Grundstücken, die mit dem Objekt der Wertermittlung in den wertbeeinflussenden Merkmalen und hinsichtlich des Wertermittlungsstichtages im Kriterium allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt hinreichend übereinstimmen. Hinreichend Übereinstimmung ist gegeben, wenn keine Abweichungen vorliegen (direkter Vergleich) oder diese durch Zu- und Abschläge sicher erfasst werden können (indirekter Vergleich). Neben den eigenen Erfahrungen und Aufzeichnungen stützt sich der Sachverständige bei der Ableitung des Vergleichswerts auf die Marktdaten des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt. Zu Kontrollzwecken wird das Ertragswertverfahren angewendet. Das Sachwertverfahren ist ungeeignet, da es in der Regel nicht möglich ist, die Substanz von Räumen im Sondereigentum genau von der Substanz des Hauses zu trennen.

4.2 Ermittlung des Bodenwertes

Beschreibung:

Der Bodenrichtwert wird definiert als durchschnittlicher Lagewert für unbebaute, lastenfreie Grundstücke, wobei als maßgebliche, wertbestimmende Merkmale unter anderem Entwicklungs- und Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit als auch Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt zu berücksichtigen sind. Nach § 193 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Kaufpreissammlungen einzurichten. Sofern Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB ermittelt wurden, werden diese herangezogen.

Bodenwert:

Die lagetypische Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2003 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main gibt den Bodenwert mit 1.100,- EUR / m² an. Telefongespräch mit Frau Annette Gothe Tel. 0-9001-100832, vom 28.12.2005.



| | | |
|--|---|----------------|
| Definition des Richtwertgrundstücks | Wohnbaufläche | Baureifes Land |
| | Entwicklungsstufe: | ebf |
| | Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Gute Lage |
| | Lage: | 2,0 |
| | GFZ: | |

Maß der baulichen Nutzung: Die Flächen wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt: (Berechnung siehe Anlage).

| | |
|-----------------|---------------------------|
| Grundstückgröße | 11.760 m ² |
| Grundfläche | ca. 2.400 m ² |
| Geschossfläche | ca. 21.200 m ² |
| GRZ | 0,20 |
| GFZ | 1,80 |

Die tatsächliche Nutzung unterschreitet die rechtlich mögliche Nutzung. Dies hat jedoch keinen signifikanten Einfluss auf die Wertermittlung. Ich gehe deshalb davon aus, dass die Zustandsmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend genau übereinstimmen. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne weitere Korrektur zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Hinweis: Wird der gemäß § 15 Abs. 2 WertV im Wege des Vergleichswertverfahrens ermittelten Bodenwerte in die Ertragswertermittlung nach den §§ 15 ff. WertV eingebracht, so kann auf eine übergenaue Bodenwertermittlung verzichtet werden, wenn die bauliche Anlage eine Restnutzungsdauer von über 40 bis 50 Jahre aufweist.

(Kleiber/Simon/Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken Bundesanzeiger Verlag Köln, 4. Auflage, 2002; Seite 1080, Rn. 51)

Somit erhält man folgenden anteiligen Bodenwert:

| | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------|---|----------------------------|---|------------------|-----------|
| Bodenwert: | Grundstücksfläche | 12.753 m ² | x | 1.100 EUR / m ² | = | 14.028.300,- EUR | |
| | Miteigentumsanteil | 23/100.000 | | | | | |
| | Anteiliger Bodenwert gerundet | | | | | = | 3.230 EUR |



4.3 Ermittlung des Vergleichswertes

Grundlage Grundstücksmarktbericht 2004/2005: Der aktuelle Grundstücksmarktbericht für Frankfurt am Main 2005 wurde im März 2005 veröffentlicht. Der Marktbericht wurde aus den Daten der Kaufpreissammlungen der Jahre 2003 und 2004 abgeleitet. Aus dem Marktbericht ist zu entnehmen, dass der mittlere Preis für Eigentumswohnungen in Sachsenhausen, Baujahrsklasse 1970 – 1999, zwischen 1.700,- und 1.750,- EUR / m² ist.

Die Objektgröße schlägt sich jedoch auf die Preise nieder. Im Vergleich zu Wohnungen in Objekten mit bis zu 6 Einheiten werden für Wohnungen in Objekten mit 7 – 19 Einheiten rd. 4% niedrigere, in Objekten mit 20 – 99 Einheiten rd. 21% niedrigere und in Objekten ab 100 Einheiten rd. 25% niedrigere Preise pro m² Wohnfläche bezahlt.

Quelle: Grundstückmarktbericht

Danach ergibt sich folgender Vergleichspreis / m²:

| | | | | |
|--------------------------|---|------|---|----------------------------|
| 1.725 EUR/m ² | x | 0,75 | = | 1.294 EUR / m ² |
|--------------------------|---|------|---|----------------------------|

Unterstützende Maßnahme: Zu Vergleichszwecken bietet sich unter anderem das Auswerten des Immobilianteils der regionalen Tageszeitungen an.
(Kleiber / Simon / Weyers a. a. O. Seite 943 Rn 171).

Die Firma Immobilien Marktdaten Vertrieb (IMV) wertet den Immobilienteil der wichtigsten Zeitungen im Rhein-Main-Gebiet aus. Die aktuellen Daten mit insgesamt 186.610 Zeitungsangeboten (stand 14.01.2006) liegen dem Sachverständigen vor und sind geeignet, die aktuelle Marktsituation widerzuspiegeln.

Auswertungstabelle Zeitungsangebote: In der Anlage befindet sich die Auswertungstabelle. Ausgewertet wurden Eigentumswohnungen in Frankfurt – Sachsenhausen, mit einem Zimmer, Baujahr 1970 bis 1975, Größe zwischen 32 und 42 m², in dem Zeitraum vom 17.03. 2001 bis 26.11.2005. Insgesamt sind im Immobilienteil der ausgewerteten Zeitungen 9 vergleichbare Immobilienangebote gezählt worden. Der durchschnittliche Angebotspreis beträgt demnach 1.417 € / .

Auf dem Grundstücksmarkt werden – von den Bauträgerobjekten einmal abgesehen – vom Anbieter Preisvorstellungen geäußert, die als Verhandlungsbasis dienen. Die Preise selbst werden in der Regel durch den jeweiligen Nachfrager bestimmt, der in den Augen des Anbieters die günstigsten Bedingungen bietet. Erfahrungsgemäß liegen die tatsächlichen Kaufpreise rd. 10% unter den Angebotspreisen.



Danach ergibt sich folgender Vergleichspreis / m²:

| | | | | |
|--------------------------|---|------|---|----------------------------|
| 1.417 EUR/m ² | x | 0,90 | = | 1.275 EUR / m ² |
|--------------------------|---|------|---|----------------------------|

Preisfestlegung und Begründung:

Der Vergleichspreis beträgt lt. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses 1.294 EUR / m². Verifiziert wird dieser Preis durch die o. g. Zeitungsauswertung. Bei der indirekten Vergleichswertermittlung wurde die Größe der Wohnung sowie der Wohnanlage berücksichtigt. Erdgeschosswohnungen haben erfahrungsgemäß ein erhöhtes Einbruchrisiko. Bei vergleichbaren Angeboten ist zu beobachten, dass der Markt mit einer gewissen Kaufzurückhaltung reagiert. Der Sachverständige würdigt diesen Umstand durch einen Abschlag. Die Korrektur wird sachverständlich auf 5% - auf den durch den Gutachterausschuss ermittelten Vergleichswert - geschätzt. Danach ergibt sich folgender Vergleichswert 1.294 € x 0,95 = rd. 1.230,-€):

Vergleichswert:

| | | | | |
|----------------------|---|----------------------------|---|---------------------|
| 31,30 m ² | x | 1.230 EUR / m ² | = | 38.499,- EUR |
| Gerundet | | | | 40.000,- EUR |

4.4 Ermittlung des Ertragswertes

Beschreibung:

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann. Bei der Ermittlung der Barwerte ist zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks:

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist. Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, die aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinerträge für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem man zunächst den Bodenwert des Grundstücks ermittelt und daraus als Jahresbetrag einer ewigen Rente den Reinertragsanteil des Bodens errechnet. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem der Gebäudeertragswert



ermittelt wird. Der Ertragswert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände, die bei der bisherigen Ermittlung noch nicht erfasst worden sind. Insbesondere sind Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltung zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines Geringeren, als dies bei ordnungsgemäßem Zustand nachhaltig erzielbaren Ertrages, oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Begründung:

Das Ertragswertverfahren bietet sich im vorliegenden Bewertungsfall unterstützend an. Die Wertigkeit des Miteigentumsanteils mitsamt des damit verbundenen Sondereigentums an einer Wohnung, kann auch durch die Miete zum Ausdruck gebracht werden. Da Eigentumswohnungen als Anlageobjekt gehalten werden und damit auch vermietet sind, lässt sich in der Regel eine Miete unschwer feststellen oder als vergleichbar heranziehen. Kaufentscheidungen hinsichtlich einer Eigentumswohnung werden oftmals vor dem Hintergrund einer „ersparten Miete“ gefällt; auch insofern ist also ein Ertragswertdenken nicht fern.

**Rohrertrag
Mietspiegel Frankfurt am Main:**

Der Mietspiegel ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in Frankfurt am Main. Er ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558 d BGB. Der Mietspiegel für Frankfurt am Main 2004 hat den Stand von Juni 2004 und läuft vom 01.06.2004 bis 31.05.2006. Er enthält Tabellen zur Bestimmung der Basismiete und von eventuellen erforderlichen Zu- oder Abschlägen sowie von durchschnittlichen Betriebskosten. Die im Mietspiegel aufgeführten Werte gelten ausschließlich für nicht preisgebundene Wohnungen zwischen 20 – 150 m² in Mehrfamilienhäusern. Grundsätzlich sind die Wohnungen in die Baualterklasse einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Das fiktive Baujahr bleibt unberücksichtigt.

Danach ergibt sich nachfolgender Jahresrohertrag:

Jahresrohertrag:

| | |
|---|-------------------|
| Basis-Nettomiete (interpoliert) | 10,29 € |
| Abschläge: | |
| 1-Zimmer Wohnungen | - 1,06 € |
| Kochnische | - 0,93 € |
| Wohnlage | - 0,26 € |
| Ortsübliche Vergleichsmiete/m ² rd | 8,00 € |
| Größe | 31,30 € |
| Nachhaltige Vergleichsmiete | 250,40 € |
| Jahresrohertrag rd. | 3.000,00 € |



Berechnung des Ertragswertes:

| | | | |
|---|--|-----------|-----|
| | Rohertrag | 3.000,- | EUR |
| | Bewirtschaftungskosten WertR Nr. 3.5.2.2. | | |
| - | Verwaltungskosten | 240,- | EUR |
| - | Instandhaltungskosten 31,30 m ² x 12,50 inkl. Aufzug | 391,25 | EUR |
| - | Mietausfallwagnis | 120,- | EUR |
| = | Reinertrag | 2.248,75 | EUR |
| - | Bodenwertverzinsungsbetrag 3.230 x 5 % | 161,50 | EUR |
| = | Gebäudereinertrag | 2.087,25 | EUR |
| x | Vervielfältiger p= 5%; RND= 46 Jahre | 17,880 | |
| - | Sonstige wertbeeinflussende Umstände | Keine | EUR |
| = | Gebäudeertragswert | 37.320,03 | EUR |
| + | Bodenwert | 3.230,- | EUR |
| | Ertragswert | 40.550,03 | EUR |
| | Ertragswert gerundet | 40.000,- | EUR |

Hinweis: Erläuterungen und Begründung der Einzeldaten im Anhang.



5. Verkehrswert

Wohnungseigentum

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen. Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Da als Eingangsgröße marktnahe Daten gewählt wurden, spiegelt sich in dem ermittelten Vergleichswert die Marktsituation wieder. Dies wird durch den ermittelten Ertragswert bestätigt. Weitere Zu- oder Abschläge zum ermittelten Vergleichswert sind demnach nicht mehr vorzunehmen.

Teileigentum Garage

Die Tiefgaragenstellplätze werden nach eigenen Erfahrungen und Auskunft der Hausverwaltung für 50 – 80 EUR im Monat vermietet. 50 EUR/ Mt. werden als sachgerecht angesehen. Unter Berücksichtigung der geschätzten Instandhaltungskosten von 100 EUR wird der Jahresreinertrag in Höhe von 500 EUR /p.a. kapitalisiert.

Danach ergibt sich folgender Wert:

| | | | | |
|---------|---|----------------------|---|-------------|
| 500 EUR | x | 17,88 (RND 46; p 5%) | = | 8.940,- EUR |
| rd. | | | | 9.000,- EUR |

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert für das Wohnungseigentum, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen zu

40.000,- EUR

(in Worten: vier-null-null-null-null- EUR,

für das Teileigentum (Garage)

9.000,- EUR

(in Worten: neun-null-null-null- EUR) abgeleitet.



Das Wertermittlungsobjekt wurde am 18.01.2006 von mir besichtigt;
das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung er-
stellt.

| | | |
|------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Plausibilitäts- prüfung | Verkehrswert / Wohnfläche | 1.278 EUR / m ² |
| | Verkehrswert / Rohertrag | 13,33 |
| | Verkehrswert / Reinertrag | 19,16 |

Rodgau, 20. Januar 2006

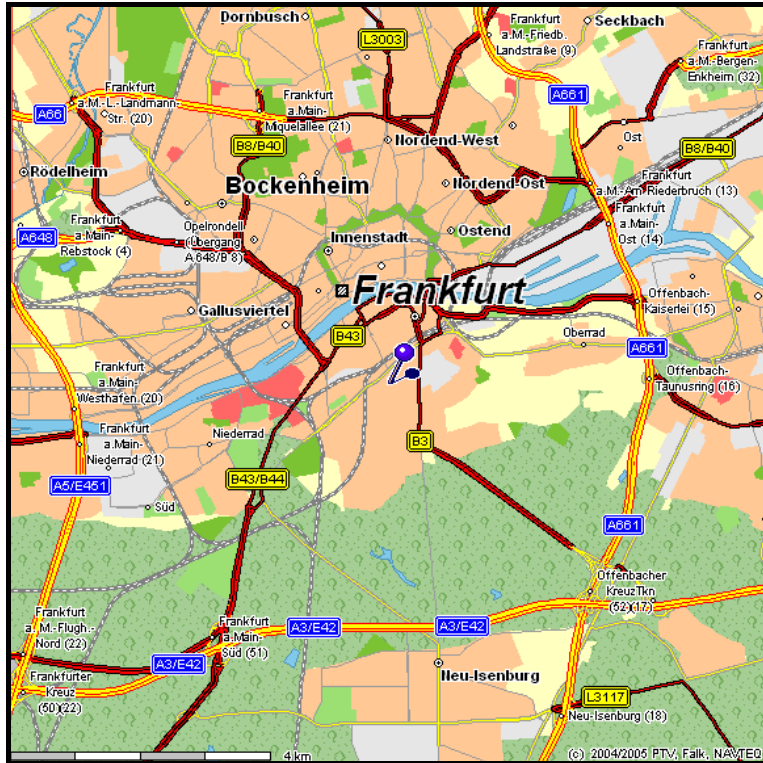
Oliver M. Margraf



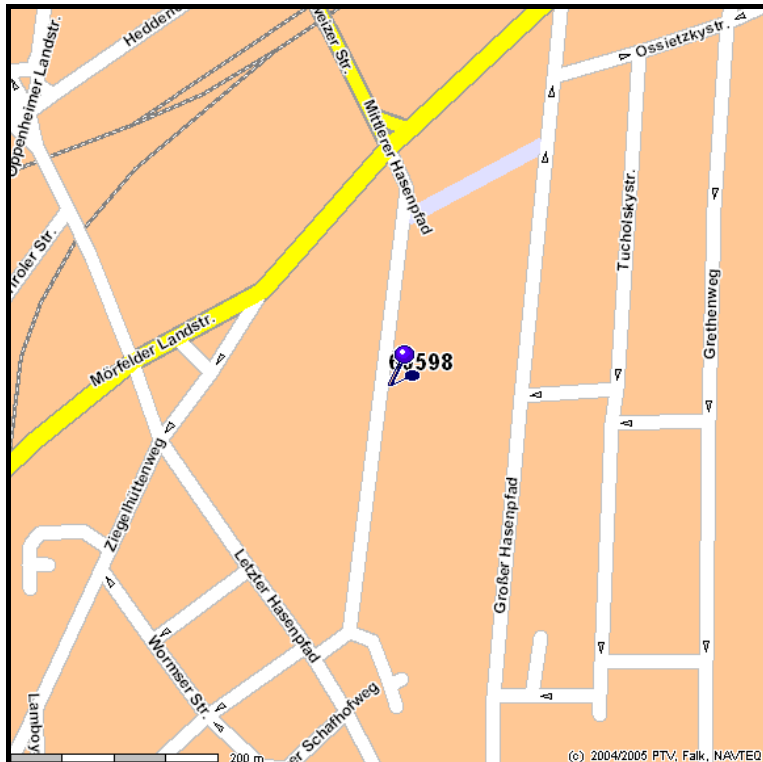
6. Anlagen

6.1 Umgebungskarte / Stadtkarte

Umgebung:

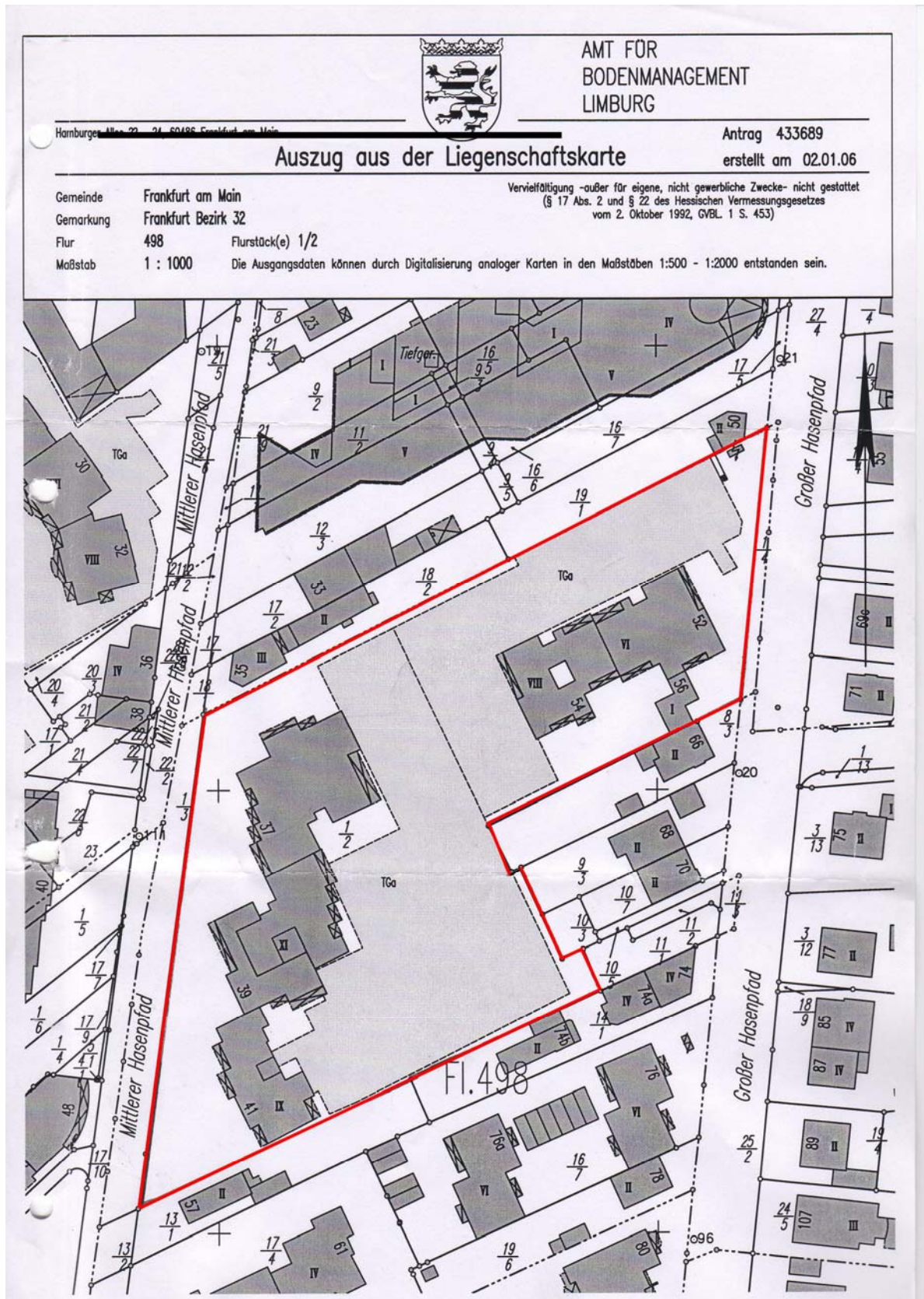


Straßenkarte:





6.2 Lageplan nicht maßstabsgetreu





6.3 Bilder

**Östliche Ansicht
mit Hauszugang:**



Hauszugang:

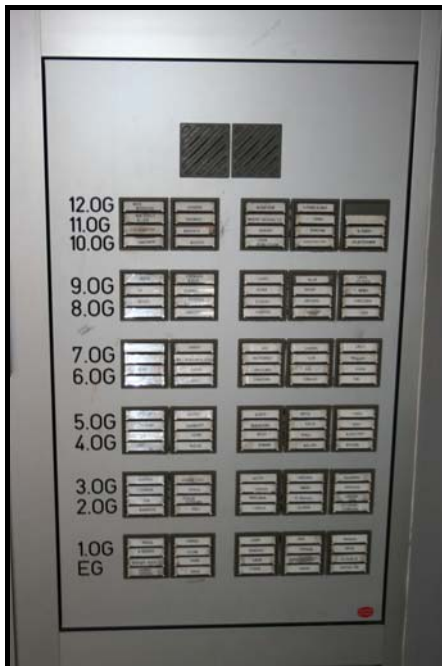




**Briefkasten-
anlage:**



**Gegensprech-
anlage und
Treppenhausflur:**





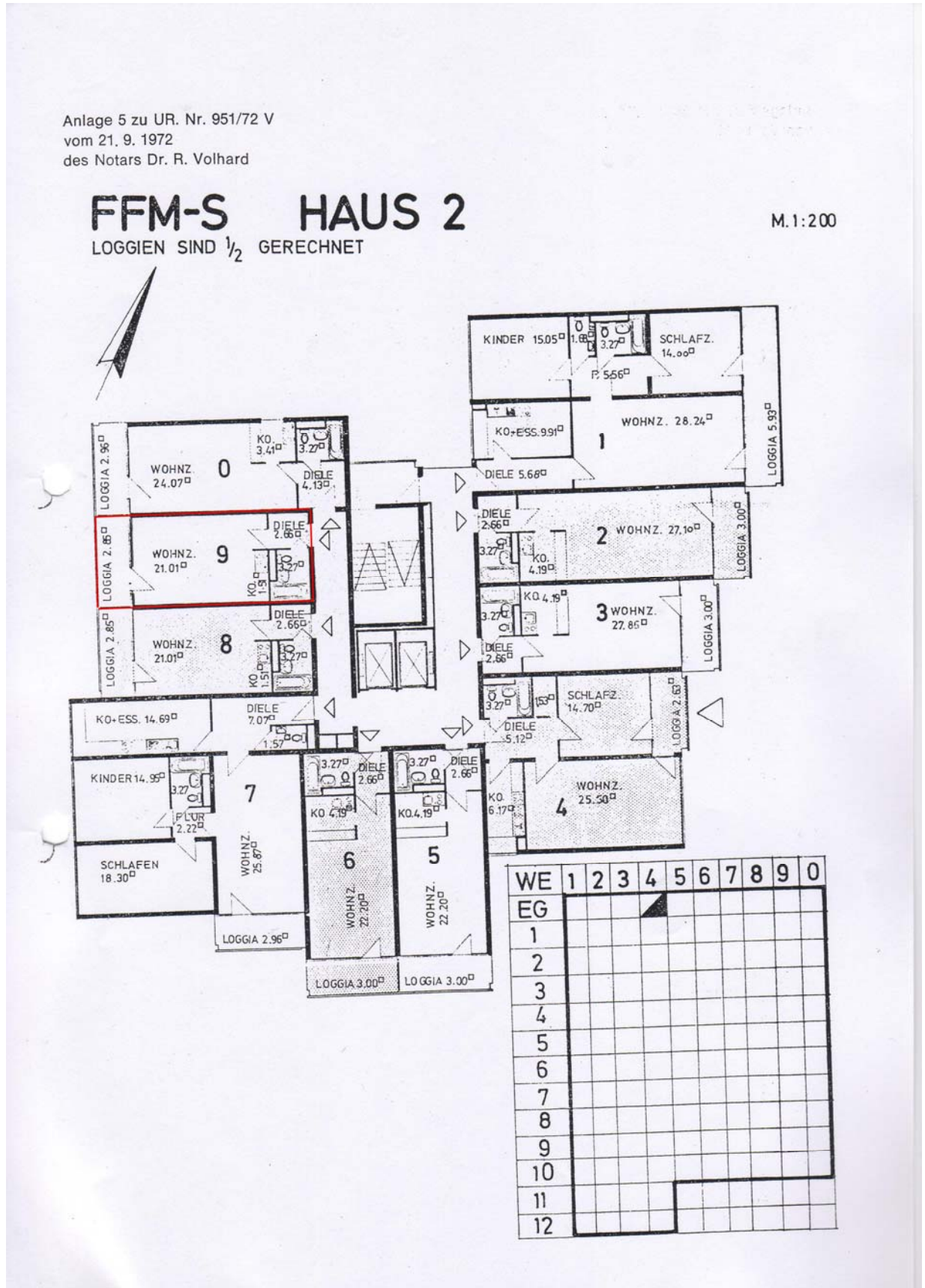
6.4 Grundrissplan mit Wohnflächenangaben

Anlage 5 zu UR. Nr. 951/72 V
vom 21. 9. 1972
des Notars Dr. R. Volhard

FFM-S HAUS 2

LOGGIEN SIND 1/2 GERECHNET

M.1:200





6.5 Berechnung Maß der baulichen Nutzung

| Haus Nr. 1 | Wfl. Etage | NFF | BGF | Wfl./Etage | Wfl./Etage | |
|--------------|------------|-----|--------------------------------|---------------|---------------|--|
| EG | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 89,32 | 89,32 | |
| 1. | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 40,22 | 40,22 | |
| 2. | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 34,98 | 34,98 | |
| 3. | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 58,92 | 58,92 | |
| 4. | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 35,32 | | |
| 5. | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 35,32 | | |
| 6. | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 90,90 | | |
| 7. | 485,42 | 0,8 | ca. 607 m ² | 31,30 | | |
| 8. | 223,54 | 0,8 | ca. 279 m ² | 31,30 | | |
| 9. | 223,54 | 0,8 | ca. 279 m ² | 37,84 | | |
| Summe | | | ca. 5.413 m² | 485,42 | 223,44 | |

| Haus Nr. 2 | Wfl. Etage | NFF | BGF | Wfl./Etage | Wfl./Etage | |
|--------------|------------|-----|--------------------------------|---------------|---------------|--|
| EG | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 89,32 | 89,32 | |
| 1. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 40,22 | 40,22 | |
| 2. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 34,98 | 24,98 | |
| 3. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 31,49 | 58,92 | |
| 4. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 35,32 | | |
| 5. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 35,32 | | |
| 6. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 90,90 | | |
| 7. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 31,30 | | |
| 8. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 31,30 | | |
| 9. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | 37,84 | | |
| 10. | 457,99 | 0,8 | ca. 572 m ² | | | |
| 11. | 213,44 | 0,8 | ca. 267 m ² | | | |
| 12. | 213,44 | 0,8 | ca. 267 m ² | | | |
| Summe | | | ca. 6.831 m² | 457,99 | 213,44 | |

| Haus Nr. 3 | Wfl. Etage | NFF | BGF | Wfl./Etage | | |
|--------------|------------|-----|--------------------------------|---------------|--|--|
| EG | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | 60,90 | | |
| 1. | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | 60,90 | | |
| 2. | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | 31,40 | | |
| 3. | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | 85,86 | | |
| 4. | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | 32,43 | | |
| 5. | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | 65,53 | | |
| 6. | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | | | |
| 7. | 337,02 | 0,8 | ca. 421 m ² | | | |
| Summe | | | ca. 3.370 m² | 337,02 | | |



| Haus Nr. 4 | Wfl. Etage | NFF | BGF |
|--------------|------------|-----|--------------------------------|
| EG | 387,02 | 0,8 | ca. 484 m ² |
| 1. | 387,02 | 0,8 | ca. 484 m ² |
| 2. | 387,02 | 0,8 | ca. 484 m ² |
| 3. | 387,02 | 0,8 | ca. 484 m ² |
| 4. | 387,02 | 0,8 | ca. 484 m ² |
| 5. | 183,62 | 0,8 | ca. 230 m ² |
| 6. | 183,62 | 0,8 | ca. 230 m ² |
| Summe | | | ca. 2.878 m² |

| Wfl./Etage | Wfl./Etage | |
|---------------|---------------|--|
| 65,53 | 65,33 | |
| 32,43 | 32,43 | |
| 85,86 | 85,86 | |
| 81,40 | | |
| 60,90 | | |
| 60,90 | | |
| | | |
| 387,02 | 183,62 | |

| Haus Nr. 5 | Wfl. Etage | NFF | BGF |
|--------------|------------|-----|--------------------------------|
| EG | 263,79 | 0,8 | ca. 330 m ² |
| 1. | 246,68 | 0,8 | ca. 308 m ² |
| 2. | 246,68 | 0,8 | ca. 308 m ² |
| 3. | 246,68 | 0,8 | ca. 308 m ² |
| 4. | 246,68 | 0,8 | ca. 308 m ² |
| 5. | 246,68 | 0,8 | ca. 308 m ² |
| 6. | 246,68 | 0,8 | ca. 308 m ² |
| 7. | 208,49 | 0,8 | ca. 261 m ² |
| 8. | 208,49 | 0,8 | ca. 261 m ² |
| Summe | | | ca. 2.701 m² |

| Wfl./Etage | Wfl./Etage | Wfl./Etage |
|---------------|---------------|---------------|
| 27,34 | 27,34 | 27,34 |
| 27,34 | 27,34 | 27,34 |
| 27,34 | 27,34 | 27,34 |
| 27,34 | 27,34 | 27,34 |
| 27,34 | 27,34 | 27,34 |
| 27,34 | 27,34 | 71,79 |
| 27,96 | 27,96 | |
| 71,79 | 27,34 | |
| | 27,34 | |
| 263,79 | 246,68 | 208,49 |

| | | |
|-------------------------|---|-------------------|
| Grundstücksgröße | = | 11.760 |
| Grundfläche | = | ca. 2.414 |
| Geschossfläche | = | ca. 21.193 |
| GRZ | = | 0,20 |
| GFZ | = | 1,80 |



6.6 Erläuterung der Einzeldaten

- Bewirtschaftungskosten:** Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Betriebskosten Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallene Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung des auf das Grundstück entfallenden Reinertragsanteiles rechnerisch im Vervielfältiger (Anlage 1, WertV) berücksichtigt.
- Betriebskosten:** Betriebskosten waren nicht anzusetzen, weil diese vom Mieter selbst zusätzlich zur Miete getragen werden (bei entsprechender Mietvertragsgestaltung).
- Instandhaltungskosten:** Für Wohnfläche, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres min. 32 Jahre zurückliegen werden gemäß § 28 Abs. II. BV 12.50 EUR (inkl. Aufzug) empfohlen.
- Verwaltungskosten:** Verwaltungskosten (§ 26 II. BV) sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräften und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die Verwaltungskosten dürfen mit rd. 240 Euro jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufeigenheimen und Kleinsiedlungen je Wohngebäude angesetzt werden.
- Mietausfallwagnis:** Mietausfallwagnis (§ 29 II BV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung.
- Liegenschaftszins:** Der Liegenschaftszinssatz (p) ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf Grund und Boden entfallender Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag



auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins wird im o. g. Grundstücksmarktbericht mit 4,7%, bei einer Streuung von 3,0 bis 6,7%, für Wohnhäuser angegeben. Aufgrund des der Gebäudeart und des allgemeinen Zustandes werden 5 Prozent als sachgerecht angesehen.

Restnutzungsdauer (RND):

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Gebäudeertragswert. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage ermittelt. Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern bei 60 bis 80 Jahren. Im vorliegenden Fall scheint die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren als angemessen.

Vervielfältiger:

Der Vervielfältiger (Produkt aus Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) wurde der WertV entnommen.



6.7 Auswertungstabelle der Tageszeitungen

Seite: 1

Datum: 18.01.2006 Uhrzeit: 23:26:23 Uhr

Objekt-Liste HAUSER/WOHNUNGEN (HW 1)

| PLZ | Stadt/Gemeinde | Typ | Zi. Wfl. m² | Grd. m² | Kaufpreis € | €/m² | BJ | Sonstiges Vermietet | Telefon/Chiffre Name | JA/KW von/bis Wochen/Inser. | Quelle Datum | Minpr. € | Maxpr. € | Diff. € | |
|----------------------------|-------------------|---------------------|-------------|---------|--------------|---------------|-------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|--------------|----------|----------|---------|----------|
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 40 | 0 | 53.686 | 1.342 | 1970 HP | 069-288958 | 2001/11 2001/11 | FrRu | 53.686 | 53.686 | 0 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | keine Angaben | PEIDA | 1/ 1 | 17.03.2001 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 34 | 0 | 62.350 | 1.834 | 1973 GG, BLK | 069-787030 | 2002/10 2002/15 | FrRu | 62.350 | 62.350 | 0 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | keine Angaben | BALLWANZ | 6/ 2 | 13.04.2002 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 32 | 0 | 55.000 | 1.719 | 1975 BAD, BLK | 069-624700 | 2004/9 2004/10 | FrRu | 55.000 | 59.000 | 4.000 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | nicht vermietet | SCHMIDT-WESTE | 2/ 2 | 06.03.2004 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 36 | 0 | 54.000 | 1.500 | 1975 BLK, BAD, FREI AB | 069-624700 | 2004/12 2004/12 | FrRu | 54.000 | 54.000 | 0 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | keine Angaben | SCHMIDT-WESTE | 1/ 1 | 20.03.2004 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 42 | 0 | 57.000 | 1.357 | 1974 BLK | 069-624700 | 2004/30 2004/30 | FrRu | 57.000 | 57.000 | 0 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | keine Angaben | SCHMIDT-WESTE | 1/ 1 | 24.07.2004 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 35 | 0 | 46.000 | 1.314 | 1970 BLK, STUD | 069-9550500 | 2005/8 2005/11 | FrRu | 46.000 | 46.000 | 0 | |
| F | Sachsenhausen | Mittlerer Hasenpfad | | | | | | keine Angaben | DEUTSCHE | 4/ 2 | 19.03.2005 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 36 | 0 | 41.200 | 1.144 | 1974 REN | 069-624700 | 2005/9 2005/29 | FrRu | 41.200 | 52.000 | 10.800 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | nicht vermietet | SCHMIDT-WESTE | 21/ 7 | 23.07.2005 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 36 | 0 | 42.000 | 1.167 | 1974 | 0177-3339112 | 2005/30 2005/30 | FrRu | 42.000 | 42.000 | 0 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | nicht vermietet | PRIVAT | 1/ 1 | 30.07.2005 | | | | |
| 6059 | Frankfurt am Main | ETW | 1,0 | 36 | 0 | 52.000 | 1.444 | 1974 | 069-624700 | 2005/47 2005/47 | FrRu | 52.000 | 52.000 | 0 | |
| F | Sachsenhausen | | | | | | | nicht vermietet | SCHMIDT-WESTE | 1/ 1 | 26.11.2005 | | | | |
| Summenwerte: | | | | | Wfl.: | 327 m² | Kaufpreis: | 463.236 € | | | | | | | |
| Durchschnittswerte: | | | | | Wfl.: | 36 m² | Kaufpreis: | 51.471 € | | | | | | | |
| | | | | | | | je m²: | 1.417 €/m² | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | Anzahl Objekte: | | | | | 9 |

Quelle: IMV GmbH - Tel. 0 84 41 - 80 54 83 - www.imv-gmbh.com - Alle Angaben ohne Gewähr



6.8 Literaturverzeichnis und Abkürzungen

- Ralf Kröll
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Luchterhand Verlag,
2. Auflage 2004
- Kleiber/Simon/Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlag Köln,
4. Auflage, 2002
- MinRat. Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber
Prof. Dipl.-Ing. Jürgen Simon
Dipl.- Ing. (FH) Gustav Weyers
GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Luchterhand Verlag Ausgaben 1990 – 2005

| | | |
|------------------|----------|----------------------------|
| Soweit verwendet | a. a. O | am angegebenen Ort |
| | Anl. | Anlage |
| | BauGB | Baugesetzbuch |
| | Bd. | Band |
| | BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| | BGF | Brutto-Grundfläche |
| | DG | Dachgeschoss |
| | ebf | erschließungsbeitragsfrei |
| | EG | Erdgeschoss |
| | GF | Geschossfläche |
| | GFZ | Geschossflächenzahl |
| | GND | Gesamtnutzungsdauer |
| | Grdst. | Grundstücks |
| | GRZ | Grundflächenzahl |
| | i.d.F. | in der Fassung |
| | KG | Kellergeschoss |
| | Lt. | Laut |
| | lfd. Nr. | laufende Nummer |
| | NFF | Nutzflächenfaktor |
| | Nr. | Nummer |
| | OG | Obergeschoss |
| | p | Liegenschaftszinssatz |
| | PKW | Personenkraftwagen |
| | Rn. | Randnummer |
| | RND | Restnutzungsdauer |
| | SV | Sachverständiger |
| | vergl. | vergleiche |
| | V | Vervielfältiger |
| | WertR | Wertermittlungsrichtlinien |
| | WertV | Wertermittlungsverordnung |
| | Wfl. | Wohnfläche |