



### 5.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### 5.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### 5.3.2.4 Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.3.2.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

#### 5.3.2.5.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.  
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.  
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.  
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da



- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 5.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Grundlage: Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum ermittelt.

Die Vergleichskaufpreise wurden aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt am Main aus dem örtlichen Grundstücksmarkt selektiert und stammen aus einem Auszug vom 13.10.2025.

Die Kaufpreise für Wohnungseigentum wurden

- im Kaufzeitraum 2022 bis 02.10.2025
- im Teilmarkt Weiterverkauf und Erstverkauf
- in Frankfurt am Main, Stadtteil Höchst
- in einfacher Wohnlage
- in leichter Hanglage nahe zum Ufer der Nidda und des Mains
- in der näheren und unmittelbaren Umgebung der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung
- in Mehrfamilienhäusern der Baujahre 1850 - 2001
- für Wohnungen der Größe Ø 66 m<sup>2</sup> (Bandbreite: 46 – 86 m<sup>2</sup>)

realisiert.

Aus Gründen des Datenschutzes ist die genaue Lage anonymisiert.

Die Vergleichsobjekte sind in den wesentlichen Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar. Objektspezifische Abweichungen werden gesondert berücksichtigt.

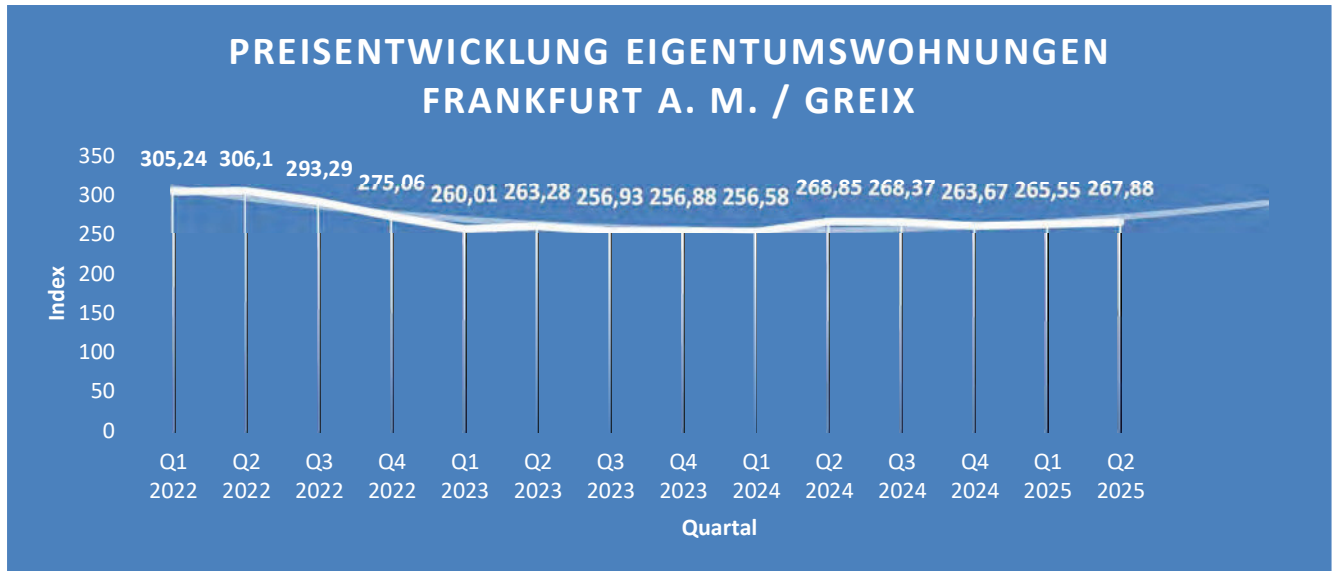
Die im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025 veröffentlichte, lage- und baujahresgegliederte Indexreihe (Basis 2006 = 100), Datenfrequenz jährlich bzw. halbjährlich, für die Objektart Eigentumswohnungen, wurde nicht verwendet, da dieser nicht aktuell genug ist.

Die **zeitliche Anpassung** der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag erfolgt

- für die vollzogene Marktentwicklung
- auf der Grundlage der im Online-Portal German Real Estate Index veröffentlichten Indexreihe (Basis 2000 = 100, lange Indexreihe, Datenfrequenz quartalsweise, Objektart Eigentumswohnungen, stadtweiter Index für Frankfurt am Main)



- Anpassung der Daten hier: quartalsweise Veränderungen im Bereich I. Quartal 2022 bis II. Quartal 2025).



Datenquelle: German Real Estate Index ([www.greix.de](http://www.greix.de))

Die **Anpassung der Geschosslage und Wohnungsgröße** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- aufgrund einer freien Schätzung
- in Anlehnung an die Fachliteratur (Sprengnetter).

Die **Anpassung des Baujahres** der Vergleichskaufpreise erfolgt

- in Anlehnung an den Mietspiegel Frankfurt 2024
- aufgrund des Baujahresclusters der Baujahresklassen
- für durchschnittliche Wohnungsgrößen
- und die damit verbundene Mietwertdifferenz im Vergleich zum Bewertungsobjekt des Baujahrs 1995



## 5.3.3.1 Vergleichskaufpreise

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	83,00	53,00	61,00	46,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.10.2025					
Kaufdatum/Stichtag	02.10.2025	04.05.2022	29.04.2022	22.08.2022	22.12.2022
zeitliche Anpassung		× 0,880	× 0,880	× 0,880	× 0,910
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	83,00	53,00	61,00	46,00
Anpassungsfaktor		× 1,010	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	4. OG	EG	2. OG	4. OG	2. OG
Anpassungsfaktor		× 1,070	× 1,020	× 1,000	× 1,020
Vermietung	k. A.	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1995	1892	1992	2001	1992
Anpassungsfaktor		× 1,090	× 1,030	× 1,000	× 1,030
Wohneinheiten	44	26	24	60	24
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

## Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 1 - 4 )

E159 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E259 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E359 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E459 Lage: Frankfurt / Höchst, Amtsgasse



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	57,00	56,00	73,00	84,00
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.10.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	02.10.2025	12.04.2023 × 1,030	14.12.2023 × 1,040	20.06.2024 × 1,040	23.07.2024 × 1,000
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	57,00	56,00	73,00	84,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,010
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	4. OG	3. OG	1. OG	EG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,010	× 1,040	× 1,070	× 1,040
Vermietung	k. A.	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Baujahr	1995	2001	1850	2001	1892
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,090	× 1,000	× 1,090
Wohneinheiten	44	60	17	60	26
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 5 - 8 )**

E159 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E259 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E359 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E459 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße



<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)</b>					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	86,00	51,00	79,00	
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	Keine Veröffentlichung im Internet.			
nicht enthaltene Beiträge [€/m <sup>2</sup> ]	-----	0,00	0,00	0,00	
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 02.10.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	02.10.2025	05.12.2024	18.03.2025	02.06.2025	
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,020	× 1,010	×
Vergleichskaufpreis Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]	am	Keine Veröffentlichung im Internet.			
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	48,00	86,00	51,00	79,00	
Anpassungsfaktor		× 1,020	× 1,000	× 1,010	×
Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	einfache Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Geschosslage	4. OG	1. OG	EG	EG	
Anpassungsfaktor		× 1,040	× 1,070	× 1,070	×
Vermietung	k. A.	vermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Baujahr	1995	1892	1850	2001	
Anpassungsfaktor		× 1,090	× 1,090	× 1,000	×
Wohneinheiten	44	26	17	60	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		Keine Veröffentlichung im Internet.			
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		Keine Veröffentlichung im Internet.			

**Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) ( 9 - 11 )**

E159 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E259 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße

E359 Lage: Frankfurt / Höchst, Bolongarostraße



### 5.3.3.2 Ausschluss von Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

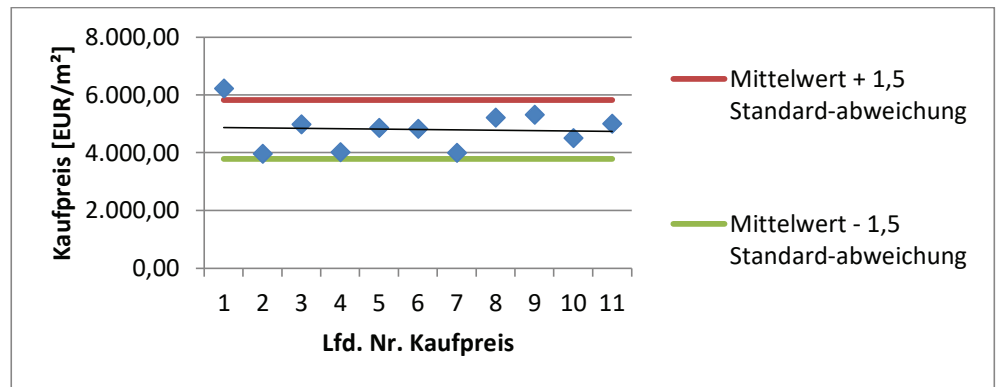
Mittelwertbildung: Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Der Mittelwert beträgt **4.805,30 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung +/-677,03 €/m<sup>2</sup>).

Ausschluss von Ausreißern: Zum Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wurde als Ausschlusskriterium das 1,5-fache zentrale Schwankungsintervall (1,5-fache Standardabweichung) gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 3.789,76 €/m<sup>2</sup> bis 5.820,85 €/m<sup>2</sup>. Einer der angepassten Vergleichswerte/-preise (Nr. 1) überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden Mittelwertbildung ausgeschlossen.

Beurteilung der Datenqualität: Nach erneuter Mittelwertbildung beträgt der Vergleichswert **4.664,00 €/m<sup>2</sup>** (Standardabweichung +/-514,60 €/m<sup>2</sup>), welcher der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Der Variationskoeffizient in Höhe von 0,11 (nach Entfernen des Ausreißers) lässt auf eine niedrige Schwankungsbreite der Kaufpreise schließen. Fünf der elf Kaufpreise sind innerhalb der Bandbreite 4.000 bis 5.000 €/m<sup>2</sup> gelegen.

Darstellung der Vergleichskaufpreise:



Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	46.638,70 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	<b>4.664,00 €/m<sup>2</sup></b>



### 5.3.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	4.664,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.664,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 48,00 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 223.872,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 223.872,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 223.872,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	+ 12.306,40 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 236.178,40 € <b>rd. 236.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd. **236.000,00 €** ermittelt.



## 5.3.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

### 5.3.5.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens nicht enthalten sind.

### 5.3.5.2 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden: Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.2.9, Ziff. 3.6.8 und Ziff. 5.3.2.5.1 verwiesen.  
Nach dem von außen ersichtlichen Gebäudezustand und der vorhandenen Instandhaltungsrücklage wird das Risiko wegen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums und damit verbundenen Sonderumlagen in der nahen Zukunft als mittel bewertet. Konkrete Sonderumlagen sind bereits beschlossen worden.

Der Zustand im Inneren des Sondereigentums ist nicht bekannt.

Der **Risiko-Abschlag für Instandsetzungsaufwendungen** am gemeinschaftlichen Eigentum und am Sondereigentum wird aufgrund einer pauschalen Schätzung mit **-5 % des vorläufigen Vergleichswerts** bestimmt und angesetzt.

**Eine Wertminderung stellt einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Vergleichswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden oder konkreten Sonderumlagen.**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag • prozentuale Schätzung: -5,00 % von 223.872,00 €	-11.193,60 €
Summe	-11.193,60 €

### 5.3.5.2.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Der Vermietungszustand ist abschließend bekannt. Mietabweichungen werden nicht berücksichtigt.

### 5.3.5.2.2 Sondernutzungsrecht Kellerraum

Kellerraum: Der Wert für das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum ist als für eine Wohnung übliches Merkmal im vorläufigen Vergleichswert bereits enthalten.

### 5.3.5.2.3 Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz

PKW-Abstellplatz: Der Wert für das zugeordnete Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz (Doppelparker, obere Plattform, laut Teilungserklärung) wird ein Wertzuschlag in Höhe einer über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierte Miete in



Höhe von rd. **23.500 €** berücksichtigt.

Die Nettokaltmiete für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz wird

- aufgrund von fünf Angebotsmieten von Stellplätzen aus 1 km Umkreis von Immobilienportalen (Immobilien Scout),
- aufgrund der Angabe im Mietspiegel Frankfurt am Main 2024 für überdachte Stellplätze in nicht zentraler Lage und
- einem stichtagsbezogenen örtlichen Mietangebot (Amtsgasse) für einen überdachten Stellplatz
- unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Beschaffenheit als Doppelparker

bestimmt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal angesetzt.

AMT01

#### Wertermittlung Sondernutzungsrecht Stellplatz

Ertragswertermittlung	Anzahl	Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M.	Betrag [EUR]	
Jahresrohertrag	Stellplatz (Angebotsmieten)	1,00	80,00	
	Abschlag wg. Doppelparker - 10 %		-8,00	
	Marktüblich erzielbare Stellplatzmiete	1,00	72,00	12,00
				864,00
Abzügl. Bewirtschaftungskosten	(ImmoWertV)			-174,60
	Verwaltungskosten		47,00	
	Instandhaltungskosten		106,00	
	Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags		17,28	
	Nicht umlegbare Betriebskosten 0,5 % des Jahresrohertrags		4,32	
Jahresreinertrag	jährlich			689,40
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	40 Jahre, 0,8 % (ImmoWertV)			34,116
Barwert				23.519,57
<b>Wertzuschlag Stellplatz</b>				<b>23.500,00</b>

#### 5.3.5.2.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risiko-Abschlag Instandsetzungsaufwendungen -5 %</li> <li>• Sondernutzungsrecht Stellplatz</li> </ul>	<p>-11.193,60 €</p> <p>23.500,00 €</p>
Summe	<b>12.306,40 €</b>



## 5.4 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Jahresrohertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.

AMT01

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Vergleichswert (ohne Stellplatz) [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			5.767,37
Vergleichswert (ohne Stellplatz) [EUR]			223.872,00
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{5.767,37}{246.259} = 2,3 \%$
Nettoanfangsrendite Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025) 1,7 % (10,9 - 2,6 %)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			7.044,48
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{223.872,00}{7.044,48} = 31,8$
Ertragsfaktor Wohnungseigentum, andere Stadtlagen, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr ab 1991 o. Neubau (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2025) 44,2 (21,6 - 73,1)			

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebädefaktor	=		$\frac{\text{Vergleichswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			48,00
Gebädefaktor [EUR/m <sup>2</sup> WF]	=		$\frac{223.872,00}{48,00} = 4.664$
Vergleichsfaktor Wohnung unter 50 m <sup>2</sup> , einfache/sehr einfache Lage, Baujahr 1991-2021 [EUR/m <sup>2</sup> ] (Faktoren nach dem BewG Frankfurt am Main 2025) 5.700			



## 6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, sowohl zu Renditezwecken als auch zur Eigennutzung geeignete Bewertungsobjekt in dezentraler, einfacher Lage in Frankfurt am Main im Stadtteilzentrum von Höchst, wird von einer vorhandenen Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem begrenzten Angebot von vergleichbaren Eigentumswohnungen der Baujahresklasse der 1990er Jahre ausgegangen. Der **Verkehrswert für das Sondereigentum** wird aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Bewertungs-gegenstand	Markt-angepasster vorläufiger Vergleichswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Vergleichswert	Gebäudedefaktor (ohne boG)	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Wohnung Nr. 21	223.872 €	12.306 €	236.000 €	4664 €/m <sup>2</sup>	-1.000 €	<u>235.000 €</u>

Der Vergleichswert für das Wohnungseigentum inklusive Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz unter Berücksichtigung eines Risiko-Abschlags für Instandsetzungsaufwand wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 236.000,00 € ermittelt. Der für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentum ermittelte Vergleichswert (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) entspricht einem relativen Wert von 4.664 €/m<sup>2</sup> (ausgehend von ca. 48,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche laut Bauakte).

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, nach einem Zu- / Abschlag zur Rundung, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 02.10.2025 für angemessen:

Der Verkehrswert für den 13,930/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in  
65929 Frankfurt, Amtsgasse 1, 3, 5, Bolongarostraße 103,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 4. OG Haus Amtsgasse 5, im Aufteilungsplan mit Nr. 21 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Abstellraum im Keller, im Aufteilungsplan mit A 21 bezeichnet, und dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit S 65 bezeichnet,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Höchst	3141	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Höchst	3	150/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd.

**235.000 €**

in Worten: zweihundertfünfunddreißigtausend Euro geschätzt.

Die Sachverständige



## 6.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**ErbbauRG:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**HBO:**

Hessische Bauordnung



---

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 25. Auflage, Essen, 2024
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



---

## 8 Anlagen

### 8.1 Liegenschaftskarten

#### 8.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**8.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

(Quelle: Geodaten online. Keine Veröffentlichung im Internet.)



---

## 8.2 Luftbild

### 8.2.1 Luftbild 2024

(Quelle: Geoportal Hessen. Keine Veröffentlichung im Internet.)



---

## 8.3 Bauzeichnungen

### 8.3.1 Grundriss Untergeschoss

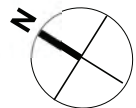
(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





### 8.3.2 Teilgrundriss Untergeschoss

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





### 8.3.3 Amtsgasse 5 / Grundriss 4. Obergeschoss mit Darstellung der gegenständlichen Einheiten

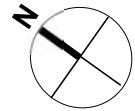
(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)





#### **8.3.4 Amtsgasse 5 / Teilgrundriss 4. Obergeschoss / gegenständliche Einheit**

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



#### **8.3.5 Ansicht von Westen / Bolongarostraße 103, Amtsgasse 1, 3 und 5**

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)



### 8.3.6 Ansicht von Osten / Amtsgasse 5, 3, 1 und Bolongarostraße 103,

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 8.3.7 Ansicht von Süden / Amtsgasse 5

(Quelle: Bauakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 8.3.8 Schnitt Amtsgasse 3/ Ansicht von Norden Amtsgasse 5

(Quelle: Grundakte. Keine Veröffentlichung im Internet.)