

GUTACHTEN 23-11-20 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks
Odenwaldstraße 3 in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad.



Westfassade zur Odenwaldstraße.

Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **841 K 7/23**

Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN	4
1.1 Hinweise zu dieser Wertermittlung	5
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung	6
1.3 Gewährleistung	6
1.4 Haftung	6
1.5 Datenschutz	7
1.6 Salvatorische Klausel	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung	7
2.2 Informationsquellen	9
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren	9
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten	11
2.5 Mieten und Mietverträge	12
2.6 Grundbuchauszug	12
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	15
2.8 Baulasten	15
2.9 Altlastenauskunft	15
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie	16
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse	16
2.12 Baugenehmigung	17
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins	18
2.14 Energieausweis und energetischer Bautenzustand	21
2.15 Brandschutz	21
2.16 Liegenschaftskennwerte	22
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	23
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung	23
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	23
3.3 Umstände des Einzelfalls	23
3.4 Ertragswertverfahren	23
3.5 Plausibilitätsbetrachtung	23
4 WERTERMITTLUNG	24
4.1 Bodenwert	24
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)	27
4.3 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
4.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30

4.5	Ertragswertverfahren.....	32
4.6	Plausibilitätsbetrachtung	37
5	MARKTWERTABLEITUNG	47

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	49
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	50
Anlage III	Fotodokumentation	51
Anlage IV	Planunterlagen	62
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	64
Anlage VI	Altlastenauskunft	65
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	66
Anlage VIII	Bewilligung vom 09.10.1969	68
Anlage IX	Bewilligung vom 16.03.1972	74
Anlage X	Energieausweis	84

Hinweis:

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

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

1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich FINDER
Lage	Odenwaldstraße 3 in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem zweiseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main.
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwerts im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Hinweise und den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 und 1.2 im Gutachten.
Eigentümer gemäß Grundbucheintragung	Lfd. Nr. 5.1: [anonymisiert] Lfd. Nr. 5.2: [anonymisiert] Lfd. Nr. 5.3: [anonymisiert] - Lfd. Nr. 5.1-5.3 als Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft bR zu 1/2 - Lfd. Nr. 5.4: [anonymisiert] Lfd. Nr. 5.5: [anonymisiert] - Lfd. Nr. 5.4-5.5 in Erbengemeinschaft zu 1/2 Anteil -
Tatsächliche Nutzung	Wohnnutzung.
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung.
Mietstatus	Vollständig vermietet, siehe auch Mietaufstellung unter Ziffer 2.5 des Gutachtens.
Ortstermin	<u>29. August 2023 in Anwesenheit der Bewohner/Mieter und:</u> Antragstellerseite lfd. Nr. 5.1: [anonymisiert] Hausverwaltung zu 5.1: [anonymisiert] Gesetzlicher Vertreter der Antragsgegner lfd. Nr. 5.4 und 5.5: [anonymisiert] Sachverständiger: Herr FINDER Mitarbeiter des SV: Herr Dipl.-Ing. Schmidt Die Wohneinheit im Erd- und Obergeschoss wurde am 13. November 2023 in Anwesenheit des Mieters aufgemessen.
Wertermittlungsstichtag	29. August 2023, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätsstichtag	29. August 2023. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.

Grundstücksgröße gemäß Grundbucheintragung	Flurstück 16/2: 166 m ²
Baujahr	Ca. 1900 gemäß Energieausweis und 1907 nach Entwässerungsplan.
Mietflächen	Gesamt ca. 311 m ² aufgeteilt auf vier Wohneinheiten, siehe auch Flächenaufstellung unter Ziffer 2.16.3 des Gutachtens.
PKW-Stellplätze	Das zu bewertende Grundstück verfügt im baulichen Ist-Zustand über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück. Zugleich sind nach Mietaufstellung zwei Pkw-Stellplätze vermietet. Diese liegen außerhalb des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 16/2, siehe hierzu auch Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.
Bautenzustand	Insgesamt gepflegter Bautenzustand, siehe Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 des Gutachtens.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis wurde durch die Antragstellerseite zur Verfügung gestellt, siehe Anlage X des Gutachtens. Putzfassade mit Sandsteingesimsen ohne Wärmedämmung. Die isolierverglasten Kunststofffenster weisen unterschiedliche Baujahre auf (u.a. 2004, 2009, 2012 nach Rahmenstempel). Die Wohneinheiten im Erd- und 1. OG werden elektrisch über ein Klimagerät beheizt. Die übrigen Wohnungen verfügen über Gasetagenheizungen. In der Wohnung 2. OG ist im Wohnraum ein Festbrennstoffofen installiert.
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Sicherheitsabschlag: Neue Heizung für die Wohnung im EG und OG I: ./. 50.000 € Mietmindertrag für die Wohnung im EG und OG I: ./. 86.000 €
Marktwert	rund 800.000 € bis 860.000 € ausgewiesen mit 830.000 €

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

1.1 HINWEISE ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Pkw-Stellplätze

Das zu bewertende Flurstück 16/2 verfügt im Ist-Zustand über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück. Zugleich sind nach Mietaufstellung zwei Pkw-Stellplätze vermietet. Nach Ortsbegehung liegen beide Stellplätze außerhalb des bewertungsgegenständlichen Flurstücks 16/2. Ein Stellplatz im Bereich der Hofdurchfahrt auf dem Flurstück 16/1, welches dem Nachbargrundstück

Odenwaldstraße 1 zugehörig ist und ein Stellplatz auf dem östlich angrenzenden Flurstück 14/3, welches ebenfalls nicht Bewertungsgegenstand des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens ist. Beide Flurstücke sind in einem anderen Grundbuchblatt (Blatt 2451) eingetragen. Bei der vorliegenden Wertermittlung bleiben die beiden Pkw-Stellplätze unberücksichtigt.

1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

1.3 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

1.4 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung für des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

1.5 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

1.6 SALVATORISCHE KLAUSEL

Sollten einzelne Bestimmungen der vorgenannten Regelungen jetzt oder später, ganz oder teilweise nicht rechtswirksam sein, oder ihre Rechtswirksamkeit nachträglich verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt.

2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELNS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

2.2 INFORMATIONSQUELLEN

- Ortstermin.
- Amtsgericht FFM: Auftrag vom 20.06.2023, Beschluss vom 08.02.2023, Grundbuchauszug, Lageplan, Grundbuchamt (Bewilligungen).
- Unterlagen der Antragstellerseite: Mietaufstellung, Energieausweis.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2022.
- Stadt Frankfurt am Main: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bauaktenarchiv
- Angebotsresearch: ImmobilienScout.

2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Lage	Mittlere Wohnlage im Stadtteil Niederrad südwestlich der Innenstadt von Frankfurt am Main.								
Umliegende Bebauung	Wohnbebauung überwiegend mit zwei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td>S-Bahn-Haltestelle Niederrad:</td> <td style="text-align: right;">ca. 1 km</td> </tr> <tr> <td>Frankfurt Innenstadt, Hauptwache (via Fahrrad):</td> <td style="text-align: right;">ca. 5 km</td> </tr> <tr> <td>A5 Anschlussstelle FFM- Niederrad:</td> <td style="text-align: right;">ca. 2 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen Frankfurt International:</td> <td style="text-align: right;">ca. 8 km</td> </tr> </table>	S-Bahn-Haltestelle Niederrad:	ca. 1 km	Frankfurt Innenstadt, Hauptwache (via Fahrrad):	ca. 5 km	A5 Anschlussstelle FFM- Niederrad:	ca. 2 km	Flughafen Frankfurt International:	ca. 8 km
S-Bahn-Haltestelle Niederrad:	ca. 1 km								
Frankfurt Innenstadt, Hauptwache (via Fahrrad):	ca. 5 km								
A5 Anschlussstelle FFM- Niederrad:	ca. 2 km								
Flughafen Frankfurt International:	ca. 8 km								
Infrastruktur	<p>Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes.</p> <p>Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.</p>								
Pkw-Stellplatz	<p>Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze in begrenzter bis unzureichender Anzahl vorhanden. Das zu bewertende Grundstück verfügt im baulichen Ist-Zustand über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück. Zugleich sind nach Mietaufstellung zwei Pkw-Stellplätze vermietet. Diese liegen außerhalb des bewertungsgegenständlichen Flurstückes 16/2, siehe hierzu auch Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.</p>								

Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.
Himmelsrichtung	Die Wohnungen werden über die West- und Ostseite belichtet. Terrasse und Balkone sind zur Ostseite ausgerichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.
Lärmimmissionen	Lärmimmissionen, die über das durchschnittliche Maß einer Großstadt hinausgehen, wurden während des Ortstermins nicht wahrgenommen. Je nach Betriebsrichtung des Frankfurter Flughafens sind temporäre Fluglärmimmissionen nicht auszuschließen.

2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 764.141 (Stand 30.06.2022)
 Stadtteil Niederrad: ca. 29.184 (Stand 31.12.2022)

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 (zum Vergleich: Hessen: + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Landkreis Offenbach + 4,9 %, Wiesbaden + 5,4 %, Bad Homburg vor der Höhe + 7,3 %).

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

Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab.1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040

Bevölkerungsgruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
17 Niederrad	23 773	26 248	25 802	25 740	26 059	26 545

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnen

Anzahl der Geschosse: Kellergeschoss, Erdgeschoss, OG I, OG II, ausgebautes Dachgeschoss und nicht zu Wohnzwecken ausgebauter Dachstuhl.



Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans F1670 vom 27.09.1954. Fluchtlinienpläne waren die Vorläufer der heutigen Bebauungspläne und ein historisches Werkzeug der Bauleitplanung.

Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Erhaltungssatzungen	
E13, rechtsverbindlich	
Stellplatzsatzung	
Stellplatzeinschränkung gem. § 3: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %	

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

Nach § 3 Abs. 1 der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Mietverträge liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Gemäß Mietaufstellung der Antragstellerseite bestehen folgende Mietkonditionen:

MIETAUFSTELLUNG Odenwaldstr. 3 in 60528 Frankfurt Stand 11.08.2023								
Etage	Wohnung/Gewerbe	Vertragsbeginn	Nettomiete	VZ NK	Gesamtmiete	ZW	Mietpreis /m²	Modernisiert JA / NEIN
EG	001	01.02.2002	340,00 €	40,00 €	380,00 €	3	k.a	NEIN
1. OG	101	01.07.1993	355,00 €	97,15 €	452,15 €	4	k.a	NEIN
2. OG	201	01.04.2016	870,00 €	80,00 €	950,00 €	3	k.a	NEIN
3. OG	301	15.12.2005	618,00 €	93,00 €	711,00 €	4	k.a	NEIN
Stellplätze								
Hof	Stellplatz 1	01.06.1994	40,00 €		40,00 €			
Torbogen	Stellplatz 2	01.06.1994	40,00 €		40,00 €			
Gesamt			2.263,00 €	310,15 €	2.573,15 €			

HINWEIS: Die Stellplätze liegen nicht auf dem zu bewertenden Grundstück und sind nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten.

2.6 GRUNDBUCHAUZUG

2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung

Lfd. Nr. 6 zu 5

Das Geh- und Fahrrecht über das zur Nordostseite gelegenen Flurstückes 14/1, siehe auch Lageplan unter Anlage II, ist die Zufahrt zu der rückwärtigen Hoffläche der Nachbarliegenschaft Odenwaldstraße 1 / Schwanheimer Straße 51 zum Flurstück 15 und 14/3. Das Objekt Odenwaldstraße 1 / Schwanheimer Straße 51 ist nicht Bewertungsgegenstand im vorliegenden Gutachten und ist unter dem Aktenzeichen 841 K 9/23 des Amtsgerichts in der Zwangsversteigerung.

Lfd. Nr. 7 zu 5

Der Hauseingang des zu bewertenden Objekts Odenwaldstraße 3 liegt zur Nordseite zum Flurstück 16/1. Eine Erschließung des Wohnhauses ist nur über dieses Nachbargrundstück Flurstück 16/1 möglich. Gemäß Bewilligung vom 16. März 1973, besteht zugunsten der Liegenschaft Odenwaldstraße 3 ein unentgeltliches Wegerecht, siehe auch § 7 der Bewilligung vom 16. März 1973 unter Anlage IX des Gutachtens.

Gemäß Mietaufstellung und Ortsbegehung ist im Bereich dieser Hofdurchfahrt ein Pkw-Stellplatz vermietet. Das Recht zum Abstellen eines Pkws ist in der Bewilligung nicht erwähnt. Der Stellplatz bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 1.1 Hinweise zur Markttableitung.

2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Wertung

Zu lfd. Nr. 1:

Das Vorkaufsrecht bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Zu lfd. Nr. 2:

Die vollständige Bewilligung ist dem Gutachten unter Anlage VIII beigelegt. Auszug aus der Bewilligung §8 Grunddienstbarkeit:

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Die Bewilligung vom 09.10.1969 bezieht sich auf das ursprüngliche Flurstück 16, Odenwaldstraße 3, eingetragen unter lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses mit 225 m². Das Flurstück 16 später in die heute vorliegenden Flurstücke 16/1 und 16/2 aufgeteilt, siehe Lageplan unter Anlage II. Das in der o.a. Bewilligung erwähnte Flurstück 16 existiert in der Form nicht mehr.

Bewertungsgegenstand im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren ist nur das Flurstück 16/2 mit 166 m², bebaut mit der Liegenschaft Odenwaldstraße 3. Eine Hoffläche zum Abstellen von Pkws existiert nach Flurstücksteilung auf dem zu bewertenden Flurstück 16/2 nicht mehr.

Inwieweit die Grunddienstbarkeit im Rahmen der Zwangsversteigerung bestehen bleibt oder erlischt ist eine Rechtsfrage, die seitens des Unterzeichners nicht beantwortet werden kann. Sollte die Grunddienstbarkeit gelöscht werden und ein Wertersatz seitens der Rechtspfleger/in festgelegt werden, wird dies in der Regel bei der Versteigerung verkündet.

Die im Grundbuch unter lfd. Nr. 2 eingetragene Grunddienstbarkeit bleibt bei der vorliegenden Wertermittlung monetär unberücksichtigt.

2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

2.7 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 angestellt.

2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 05.10.2023 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage V im Gutachten.

2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 05.09.2023 ist *das angefragte Grundstück weder als Altlast noch als altlastenverdächtige Fläche erfasst. Altablagerungen (Abfallentsorgungsanlagen), verfüllte Gruben oder Bombenrichter sind von der Fläche nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen.* Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen dem Umweltamt von der Fläche nicht vor, siehe auch Anlage VI des Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor.

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich.

2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine funktionale, rechteckige Grundstücksgestalt auf, siehe Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 06.09.2023 sind für die Erschließungsanlage keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Anlage VII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

2.12 BAUGENEHMIGUNG

Eine vollständige Bauakte mit Bauschein oder Baugenehmigung liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

Das Bauaktenarchiv wurde während des Zweiten Weltkrieges zerstört und die dortigen Bauakten sind verbrannt.

Im Stadtarchiv der Stadt Frankfurt am Main (Karmeliterkloster) konnten die Bewässerungspläne der Liegenschaft, datiert mit vom 08.05.1907, eingesehen werden.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Gebäudeschnitt aus dem Entwässerungsplan vom 08.05.1907, Quelle Stadtarchiv.

Ob die vorhandene Wohnnutzung genehmigt ist, kann abschließend nicht beurteilt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus in der am Ortstermin angetroffenen Art, Umfang und Ausführung von den zuständigen Behörden genehmigt ist oder geduldet wird.

2.13 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.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Datum des Ortstermins: 29. August 2023
Technische Festlegung der Himmelsrichtung: Odenwaldstraße = Westseite

Allgemein

Grundstück bebaut mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten - bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, OG I, OG II, zu Wohnzwecken ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Dachstuhl.

AUSSENBEGEHUNG

Fassade

Putzfassade. Sandsteingesimse in relativ gutem Zustand. Zur Westfassade (Odenwaldstraße) leichte Farbabplatzungen oberhalb der Briefkastenanlage. Der Sockelputz ist dunkel abgesetzt. Gesamte Fassade im gepflegten Allgemeinzustand. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung gemäß Rahmenstempel unterschiedliche Baujahre (u.a. 2004, 2006, 2009).

Dach

Dachdeckung: Bitumenschindeln. Gauben und Schornsteine mit Zinkblech verkleidet. Die Dachentwässerung und Fallrohre wurden augenscheinlich erneuert.

INNENBEGEHUNG

Hauseingangsbereich und Treppenhaus

Hauszugangstür: einfache Aluminiumtür mit Drahtglasfüllung. Zweiläufige Holzterrasse, viertelgewandelt. Barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss nicht gegeben – vier Steigungen vorhanden. Schönes schmiedeeisernes Geländer mit Holzhandlauf. Treppenhaus im gepflegten Zustand. Wohnungseingangstüren: alte optisch ansprechende Holzrahmentüren. Im Bereich des Dachgeschosses manuell zu öffnendes großes Dachflächenfenster im Treppenhaus.

Kellergeschoss

Zugang zum KG über einläufige massive Treppe. Kellerraum zur Südwestseite ist Hausanschlussraum mit Gasanschluss und Hauptwasseranschluss. Nach Auskunft des Bewohners EG/ OG sind die Wasser- und Elektrosteigleitungen erneuert worden. Jede Wohnung verfügt über einen Kellerabstellraum. Weiterer Kellerraum über Kelleraußentreppe von Osten zugänglich. Vermoosung/ Feuchtigkeitsschäden an den Stützwänden deutlich sichtbar.

Im vorgenannten Kellerraum sind noch alte Blei- und asbesthaltige Leitungen sichtbar, die nicht mehr funktionstüchtig wären, nach Auskunft des Bewohners/ehemaliger Hausmeister im Erdgeschoss.

Wohnung EG

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer, einem ehemals separatem WC-Raum, welcher den Elektroboiler für die Warmwasserbereitung der EG und OG I Wohnung beherbergt, einer überdachten Terrasse zur Ostseite. Die Wohnung weist keine Heizkörper auf und wird elektrisch über ein Klimagerät beheizt und gekühlt. Das Klimagerät sei mieterseits eingebaut worden.

Terrasse zur Ostseite

Die Terrasse zur Ostseite überdacht mit Scobalitplatten und die Verglasung seitlich ist alt, weist teilweise Schäden auf. Terrasse würde sich setzen.

Wohnungseingang

Flurbereich mit Granitfliesen versehen. Wohnungseingangstür von innen mit OSB-Platten aufgedoppelt.

Ausstattung der Wohnräume

Bodenbelag Granitfliesen, Decke wurde mit Holzpanelen verkleidet und die lichte Raumhöhe reduziert. Im Wohnraum zur Südwestseite ein Festbrennstoffofen vorhanden. Die alten Holzrahmentüren, teilweise mit alten Griffgarnituren, sind noch vorhanden.

Badezimmer

Fliesenboden, Eckbadewanne, Pissoir, wandhängendes WC, abgemauerte Dusche, Decke abgehängt mit integrierten Downlights

Wohnung 1.Obergeschoss

Allgemein

3-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, separaten WC-Raum (wird als Hauswirtschaftsraum genutzt), Tageslichtbadezimmer und überdachtem Balkon zur Ostseite. Die Wohnung wird wie die darunter liegende Wohnung über ein Klimagerät elektrisch beheizt und gekühlt (das Split-Außengerät befindet sich auf dem Balkon). Die Warmwasserversorgung erfolgt über den elektrischen Boiler im Erdgeschoss. Videogegensprechanlage vorhanden. Gesamte Wohnung im gepflegten Zustand.

Badezimmer

Wandhängendes WC, Einbauwanne, zwei Waschtische. Wände vierseitig 1,4m hoch gefliest.

Ausstattung Wohnräume

Laminatboden, Decke wurde mit Holzpanelen verkleidet bzw. abgehängt und die lichte Raumhöhe reduziert. Altbau-Charme nicht mehr vorhanden. In der Decke integrierte Downlights, Wände tapeziert. Kunststofffester Isolierverglast, Baujahr 2004 nach Rahmenstempel. Innentüren furnierte Holzblatttören in Holzfutter.

Küche zur Ostseite

Fliesenboden, Fliesenspiegel, ehemalige Nische des Frankfurter Bads wie auch im OG II in die Küche integriert.

Wohnung 2. Obergeschoss

Allgemein

Drei-Zimmer-Wohnung mit Flur, Küche, Tageslichtbadezimmer, separates WC, überdachter Balkon zur Ostseite. Gastherme älteren Baujahres, Fabrikat Junkers. Fenster: Kunststofffenster Rahmenstempel 2004.

Plattenheizkörper. Am Wohnungseingang ist eine Glasscheibe beschädigt. Gegensprechanlage vorhanden. Innentüren Holzrahmentüren teilweise mit schönen alten Griffgarnituren.

Die Wohnung weist unter anderem folgende Ausstattung auf: Überdachter Balkon, Festbrennstoffofen, modernisiertes Badezimmer mit Einbauwanne und Duschwanne.

Küche zur Ostseite

Bodenbelag Fliesen. Nische mit Fliesenspiegel, ansonsten Raufasertapete. Einbauküche ist bewegliches Mobiliar und nicht Bewertungsgegenstand.

Badezimmer zur Ostseite

Bodenbelag: Fliesen, Wände in Teilbereich mit zeitlosen weißen Fliesen versehen. Decke mit integrierten Downlights. Sanitäre Ausstattung: wandhängendes WC, Einbauwanne, Duschwanne, Waschtisch. Waschmaschinenanschluss. Badezimmer wurde in der Vergangenheit modernisiert und weist einen gepflegten Zustand auf.

Wohnräume

Älterer Holzdielenboden in Nadelholz in den Wohnräumen. Wände- und Decke mit Raufasertapete ausgestattet. Festbrennstoffofen im Wohnzimmer zur Straßenseite/ Südseite.

Balkon zur Ostseite

Balkon mit Flüssigabdichtung abgedichtet und mit Siebdruckplatten verkleidet, Edelstahlgeländer, Überdachung.

Separates WC

Wird als Abstellraum genutzt und ist überwiegend nicht einsehbar. Kleiner Waschtisch und Fliesenspiegel vorhanden.

Wohnung Dachgeschoss

Allgemein

Vier-Zimmer-Wohnung mit Küche, Flur, Badezimmer und separaten WC. Innentüren: furnierte Holzblatttüren in Buche Holzfutter. Heizkörper: Plattenheizkörper. Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt, Fabrikat Junkers. Elektrounterverteilung wurde mal modernisiert.

Küche zur Ostseite

Bodenbelag Fliesen. Fliesenspiegel vorhanden, darüber Raufasertapete. Waschmaschinenanschluss. Einbauküche ist bewegliches Mobiliar und nicht Bewertungsgegenstand.

Separates WC

Zur Ostseite gelegen und mit Glasbausteinen belichtet. Wandhängendes WC, vor längerer Zeit modernisiert.

Badezimmer

Bodenbelag: Fliesen, Wände und Dachschrägen mit Raufasertapete ausgestattet - im Wannbereich gefliest. Sanitäre Ausstattung: Einbauwanne, Waschtisch. Zwei Dachausstiegsluken einfachverglast sind vorhanden.

Wohnräume zur Westseite

Laminatboden. Wände und Decke mit Raufasertapete ausgestattet. Dachschrägen oberhalb des Drepfels.

Dachstuhl

Dachstuhl nicht zu Wohnzwecken ausgebaut mit geringer Grundfläche aufgrund der steil zulaufenden Dachform. Eine Zwischensparrendämmung ist nicht ausgeführt.

Weitergehend ist die Liegenschaft in den Anlagen des Gutachtens beschrieben und dokumentiert.

2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Ein Energieausweis wurde seitens der Antragsteller zur Verfügung gestellt und ist dem Gutachten unter Anlage X beigefügt.

2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

2.16.1 Flurstückfläche

Flurstück 16/2

166 m²

2.16.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung im baulichen Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wurde und anhand eines digitalen Lageplans überschlägig ermittelt.

	Geschossfläche ca.
Erdgeschoss (exkl. Terrasse)	109 m ²
Obergeschoss I (exkl. Balkon)	109 m ²
Obergeschoss II (exkl. Balkon)	109 m ²
Dachgeschoss (zu 75 % nach Vorgabe Gutachterausschuss)	82 m ²
Gesamt, ca.	409 m ²
Grundstücksgröße	166 m ²
W-GFZ, gerundet	2,5

2.16.3 Mietfläche

Eine Flächenaufstellung oder vermaßte Planunterlagen liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Während der Ortstermine wurden sämtliche Wohneinheiten in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung mit einem Laserdistanzmessgerät (Fabrikat Leica) aufgemessen. Im Dachgeschoss sind aufgrund der Grundrissgestalt mit abgewinkelten Wänden und Dachschrägen Maßungenaugkeiten nicht ausgeschlossen.

Geschosslage	Anmerkung	Mietfläche ca.
Erdgeschoss	Nach örtlichem Aufmaß, Terrasse anteilig zu 25% der Nettogrundfläche.	81,5 m ²
Obergeschoss I	Nach örtlichem Aufmaß, Balkon anteilig zu 25% der Nettogrundfläche.	80,6 m ²
Obergeschoss II	Nach örtlichem Aufmaß, Balkon anteilig zu 25% der Nettogrundfläche.	80,5 m ²
Dachgeschoss	Nach örtlichem Aufmaß.	68,2 m ²
Gesamt, rd.		311 m²

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können. Die o. a. Wohnflächen dienen nur der Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten und sind nicht für etwaige Mietänderungsverlangen, Grundsteuerangaben oder Ähnliches heranzuziehen.

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. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem beidseitig angebauten Mehrfamilienhaus bebaut.

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. Eine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen für eine Bewertung ausschließlich im Vergleichswert liegt nicht vor.

Das zu bewertende Objekt kann als klassisches Renditeobjekt gesehen werden. Renditeobjekte werden i. d. R. auf Grundlage des Jahresrohertrags über das Ertragswertverfahren bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Heranziehung marktspezifischer Veröffentlichungen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt ermittelt.

Die vorliegenden Kaufpreisfälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung 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 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), (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

4 WERTERMITTLUNG

4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.

(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.

(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:

1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;

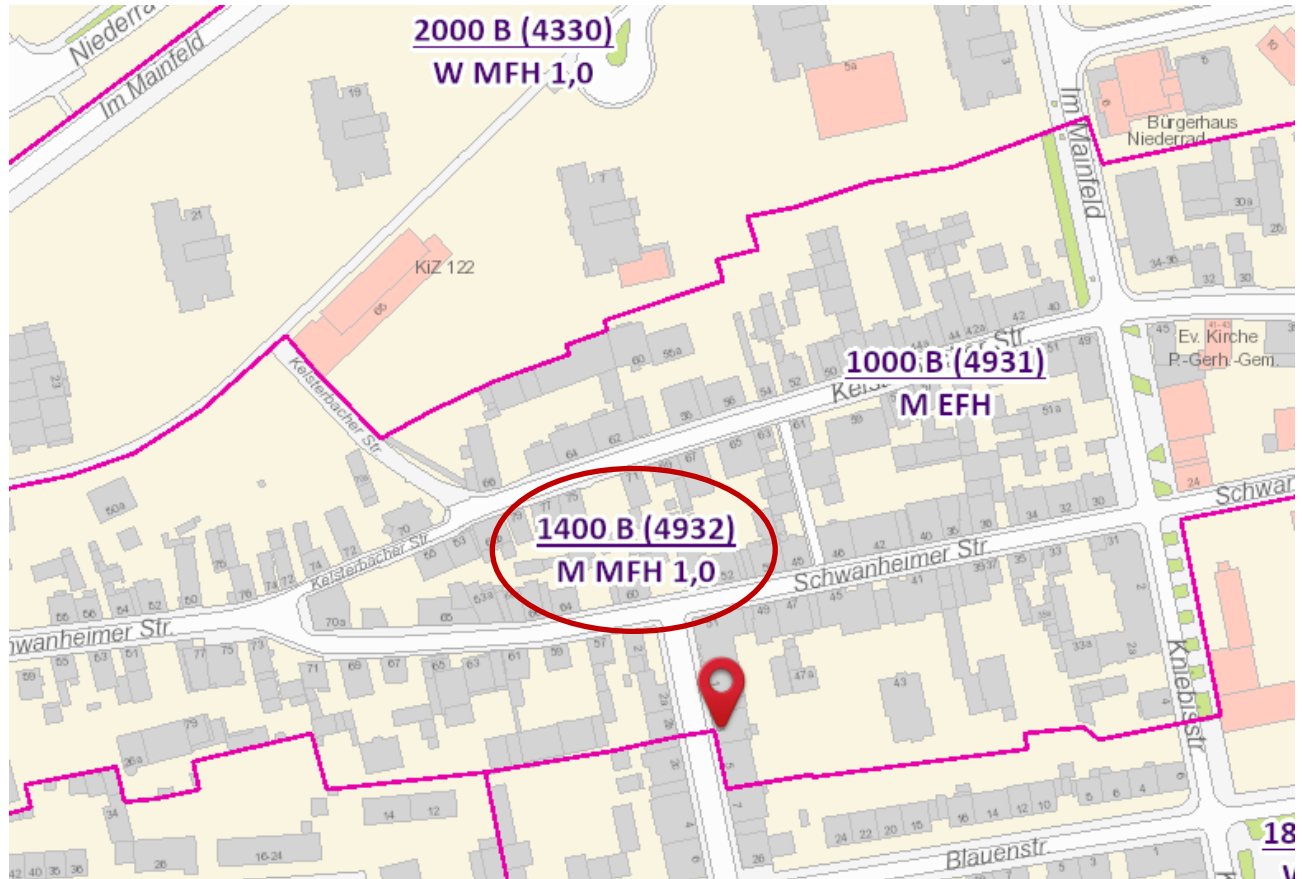
2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;

3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

4.1.1 Bodenrichtwert

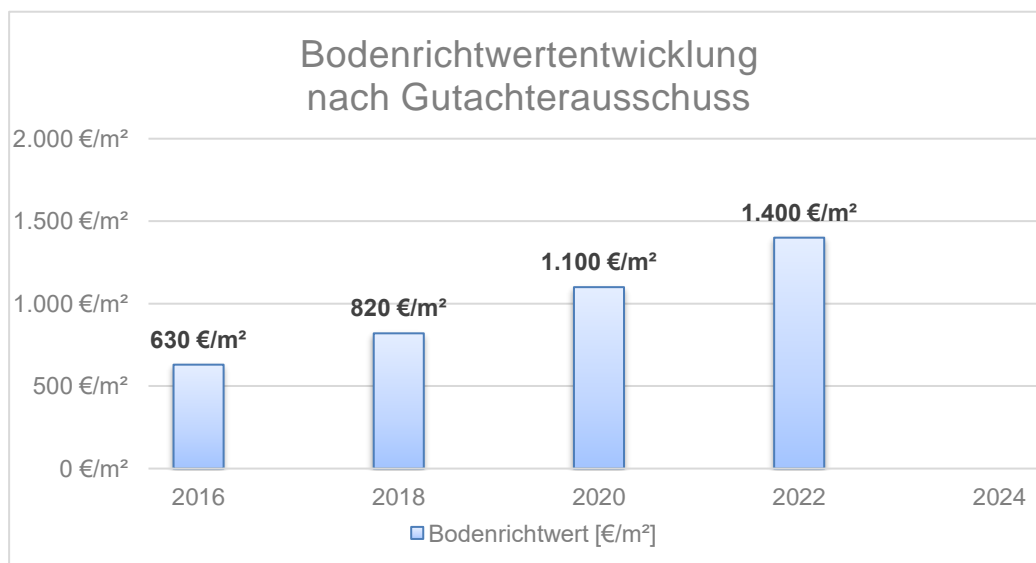
Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 1.400 €/m² für Mischgebiete, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage, erschließungsbeitragsfrei



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

4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: = ca. + 12,8 % p.a.

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2016 bis 01/2022: = ca. + 14,2 % p.a.

4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts, in welchem das zu bewertende Gebäude gelegen ist.

Lage

Durchschnittliche Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone. Das Bewertungsobjekt weist keine signifikant wertrelevanten Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren und die Sachwertfaktoren für die Sachwertberechnungen sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Maß der baulichen Nutzung (W-GFZ)

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 2,5 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig. Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt.

Bodenwertableitung

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	2,50	=	1,810	Baulicher Ist-Zustand
	WGfZ		1,00	=	1,000	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert bei WGfZ 1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktoren	=	angepasster Bodenwert
1.400 €/m ²	x	1,810 /	1,000	x	1,00	= rund 2.534 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks
166 m ²	x	2.534 €/m ²			=	rund 421.000 €

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten. Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4.2.1 Mietminderertrag

Wohneinheit im Erdgeschoss

Die Wohnung im Erdgeschoss ist zu einem Mietzins von ca. 4,17 €/m² vermietet und liegt damit deutlich unter marktüblichem Niveau. Im Rahmen der Wertermittlung wird die marktübliche Miete mit 8,99 €/m²-WoFl. nach Mietspiegel zzgl. 10 % bewertet, siehe Ziffer 4.5.1.5 „Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlung“.

Zur Erzielung eines marktüblichen Mietertrags wird der vertraglich vereinbarte Mietzins an den marktüblichen Mietzins angepasst. Gemäß § 558 BGB kann der Mietzins im Turnus von 3 Jahren um maximal 20% angehoben werden. Innerhalb der Stadt Frankfurt gilt eine Kappungsgrenze von 15%. Der über die Zeitdauer anfallende Mietminderertrag ist bei der Marktwertermittlung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt § 566 BGB „Kauf bricht nicht Miete“.

Wohneinheit im Erdgeschoss							
Mietfläche					81,5 m ²		
Vertraglich vereinbarter Mietzins nach Auskunft des AG					4,17 €/m ²		
Marktüblich erzielbarer Mietzins					9,99 €/m ²		
Liegenschaftszinssatz					1,50%		
Jahr	Miete/Monat	Miete in €/m ²	Miete/Jahr	Miete / marktüblich	Differenz	Abzinsungs-faktor	Mietminderertrag
1. Jahr	390,83 €	4,80 €	4.690,00 €	9.671,44 €	- 4.981,44 €	0,985	- 4.908 €
2. Jahr	390,83 €	4,80 €	4.690,00 €	9.671,44 €	- 4.981,44 €	0,971	- 4.835 €
3. Jahr	390,83 €	4,80 €	4.690,00 €	9.671,44 €	- 4.981,44 €	0,956	- 4.764 €
4. Jahr	449,46 €	5,51 €	5.393,50 €	9.671,44 €	- 4.277,94 €	0,942	- 4.031 €
5. Jahr	449,46 €	5,51 €	5.393,50 €	9.671,44 €	- 4.277,94 €	0,928	- 3.971 €
6. Jahr	449,46 €	5,51 €	5.393,50 €	9.671,44 €	- 4.277,94 €	0,915	- 3.912 €
7. Jahr	516,88 €	6,34 €	6.202,52 €	9.671,44 €	- 3.468,92 €	0,901	- 3.126 €
8. Jahr	516,88 €	6,34 €	6.202,52 €	9.671,44 €	- 3.468,92 €	0,888	- 3.079 €
9. Jahr	516,88 €	6,34 €	6.202,52 €	9.671,44 €	- 3.468,92 €	0,875	- 3.034 €
10. Jahr	594,41 €	7,29 €	7.132,90 €	9.671,44 €	- 2.538,54 €	0,862	- 2.187 €
11. Jahr	594,41 €	7,29 €	7.132,90 €	9.671,44 €	- 2.538,54 €	0,849	- 2.155 €
12. Jahr	594,41 €	7,29 €	7.132,90 €	9.671,44 €	- 2.538,54 €	0,836	- 2.123 €
13. Jahr	683,57 €	8,39 €	8.202,84 €	9.671,44 €	- 1.468,60 €	0,824	- 1.210 €
14. Jahr	683,57 €	8,39 €	8.202,84 €	9.671,44 €	- 1.468,60 €	0,812	- 1.192 €
15. Jahr	683,57 €	8,39 €	8.202,84 €	9.671,44 €	- 1.468,60 €	0,800	- 1.175 €
16. Jahr	786,11 €	9,65 €	9.433,26 €	9.671,44 €	- 238,18 €	0,788	- 188 €
17. Jahr	786,11 €	9,65 €	9.433,26 €	9.671,44 €	- 238,18 €	0,776	- 185 €
18. Jahr	786,11 €	9,65 €	9.433,26 €	9.671,44 €	- 238,18 €	0,765	- 182 €
Mietminderertrag gesamt abgezinst rund							- 46.000 €

Wohnung im 1. Obergeschoss

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist zu einem Mietzins von 4,40 €/m² vermietet und liegt damit deutlich unter marktüblichem Niveau. Im Rahmen der Wertermittlung wird die marktübliche Miete mit 9,01 €/m²-WoFl. nach Mietspiegel zzgl. 10 % bewertet, siehe Ziffer 4.5.1.5 „Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlung“.

Zur Erzielung eines marktüblichen Mietertrags wird der vertraglich vereinbarte Mietzins an den marktüblichen Mietzins angepasst. Gemäß § 558 BGB kann der Mietzins im Turnus von 3 Jahren um maximal 20% angehoben werden. Innerhalb der Stadt Frankfurt gilt eine Kappungsgrenze von 15%. Der über die Zeitdauer anfallende Mietminderertrag ist bei der Marktwertermittlung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt § 566 BGB „Kauf bricht nicht Miete“.

Wohnung im 1. Obergeschoss							
Mietfläche						80,6 m ²	
Vertraglich vereinbarter Mietzins nach Auskunft des AG						4,40 €/m ²	
Marktüblich erzielbarer Mietzins						9,91 €/m ²	
Liegenschaftszinssatz						1,50%	
Jahr	Miete/Monat	Miete in €/m ²	Miete/Jahr	Miete / marktüblich	Differenz	Abzinsungsfaktor	Mietminderertrag
1. Jahr	407,84 €	5,06 €	4.894,03 €	9.585,92 €	- 4.691,89 €	0,985	- 4.623 €
2. Jahr	407,84 €	5,06 €	4.894,03 €	9.585,92 €	- 4.691,89 €	0,971	- 4.554 €
3. Jahr	407,84 €	5,06 €	4.894,03 €	9.585,92 €	- 4.691,89 €	0,956	- 4.487 €
4. Jahr	469,01 €	5,82 €	5.628,14 €	9.585,92 €	- 3.957,78 €	0,942	- 3.729 €
5. Jahr	469,01 €	5,82 €	5.628,14 €	9.585,92 €	- 3.957,78 €	0,928	- 3.674 €
6. Jahr	469,01 €	5,82 €	5.628,14 €	9.585,92 €	- 3.957,78 €	0,915	- 3.620 €
7. Jahr	539,36 €	6,69 €	6.472,36 €	9.585,92 €	- 3.113,56 €	0,901	- 2.805 €
8. Jahr	539,36 €	6,69 €	6.472,36 €	9.585,92 €	- 3.113,56 €	0,888	- 2.764 €
9. Jahr	539,36 €	6,69 €	6.472,36 €	9.585,92 €	- 3.113,56 €	0,875	- 2.723 €
10. Jahr	620,27 €	7,70 €	7.443,21 €	9.585,92 €	- 2.142,71 €	0,862	- 1.846 €
11. Jahr	620,27 €	7,70 €	7.443,21 €	9.585,92 €	- 2.142,71 €	0,849	- 1.819 €
12. Jahr	620,27 €	7,70 €	7.443,21 €	9.585,92 €	- 2.142,71 €	0,836	- 1.792 €
13. Jahr	713,31 €	8,85 €	8.559,69 €	9.585,92 €	- 1.026,23 €	0,824	- 846 €
14. Jahr	713,31 €	8,85 €	8.559,69 €	9.585,92 €	- 1.026,23 €	0,812	- 833 €
15. Jahr	713,31 €	8,85 €	8.559,69 €	9.585,92 €	- 1.026,23 €	0,800	- 821 €
16. Jahr	820,30 €	10,18 €	9.843,65 €	9.585,92 €	257,73 €	0,788	203 €
17. Jahr	820,30 €	10,18 €	9.843,65 €	9.585,92 €	257,73 €	0,776	200 €
18. Jahr	820,30 €	10,18 €	9.843,65 €	9.585,92 €	257,73 €	0,765	197 €
Mietminderertrag gesamt abgezinst rund							- 40.000 €

Zusammenfassung

Mietminderertrag Wohnung OG	- 46.000 €
Mietminderertrag Wohnung DG	- 40.000 €
Summe	- 86.000 €

4.2.2 Sicherheitsabschlag: Neue Heizung für die Wohnung im EG und OG I

Die Wohneinheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss verfügen im baulichen Ist-Zustand über keine eigene Heizung. Heizkörper sind augenscheinlich nicht mehr vorhanden.

Mieterseits wurden in den Wohneinheiten jeweils ein Klimagerät installiert und die Wohnungen werden derzeit elektrisch über das Klimagerät beheizt. Bei einem Mieterwechsel ist nicht auszuschließen, dass die mieterspezifischen Installationen rückgebaut werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag von rund 50.000 € für den Einbau einer neuen Gasetagenheizung für die o.a. Wohneinheiten zum Ansatz gebracht.

4.3 WIRTSCHAFTLICHE GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

4.4.1 Alter

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Baujahr gemäß Entwässerungsplan:	ca. 1907
Bewertungsstichtag:	August 2023
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	>100 Jahre

4.4.2 Gesamtnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen - abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

4.4.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Die Bewertung von getätigten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie: Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden unter Berücksichtigung der Feststellungen während des Ortstermins und der zur Verfügung gestellten Informationen

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungsobjekt
Dacherneuerung*	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage**	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Bodenbeläge	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt***	2	1
Summe	20	8

*Hier Dachgauben mit Zinkblech und Kaminverkleidung mittels Zinkblech.

**Insbesondere unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages für eine neue Gasetagenheizung der Wohnung im EG und OG I, siehe Ziffer 4.2.2

**Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken

ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

- 0 - 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

Gebäudealter	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
40 Jahre	30	32	37	45	53
30 Jahre	40	40	43	49	55
20 Jahre	50	50	51	54	58
10 Jahre	60	60	60	60	62
0 Jahre	70	70	70	70	70

Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des o.a. Punktwerts mit **rund 28 Jahren** zum Ansatz gebracht.

4.5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

4.5.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

4.5.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Mietverträge liegen dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Gemäß Mietaufstellung der Antragstellerseite, siehe auch Ziffer 2.5 des Gutachtens, bestehen folgende Mietkonditionen:

Wohnung EG:	340 €/Monat Netto-Kaltmiete, \triangleq 4,17 €/m ² -Wohnfläche
Wohnung OG I:	355 €/Monat Netto-Kaltmiete, \triangleq 4,40 €/m ² -Wohnfläche
Wohnung OG II:	870 €/Monat Netto-Kaltmiete, \triangleq 10,81 €/m ² -Wohnfläche
Wohnung DG:	618 €/Monat Netto-Kaltmiete, \triangleq 9,06 €/m ² -Wohnfläche

4.5.1.2 Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der IHK und Frankfurter Immobilienbörse

Preise in Euro**	von	bis	Schwerpunkt
Niederrad, Lyoner Quartier, Schwanheim			
Eigentumswohnungen (m ²)	2.800	6.500	4.500
Reihenhäuser | Doppelhaushälften	230.000	700.000	450.000
Einfamilienhäuser | Größere Doppelhaushälften	285.000	1.000.000	600.000
Wohnungsmieten (m ²)	8,75	15,50	11,25
Jahresmietfaktor	20	31	26

4.5.1.3 Mietpreisangebote Wohnen

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Lage: Umkreis 1km; Wohnfläche: 50 - 100 m²; Baujahr: bis 1945; nicht möbliert, keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, keine Tauschwohnung, Stand: 10/2023:

Odenwaldstraße 6:	85 m ² , 1.200 €/Monat, entspricht 14,12 €/m ²
Niederrad:	58 m ² , 1.200 €/Monat, entspricht 20,69 €/m ²
Niederrad:	59 m ² , 947 €/Monat, entspricht 16,05 €/m ²
Schwanheimer Str. 104:	57m ² , 720 €/Monat, entspricht 12,63 €/m ²
Niederrad:	90 m ² , 1.250 €/Monat, entspricht 13,89 €/m ²

4.5.1.4 Frankfurter Mietspiegel 2022

Nachfolgend ist die ortsübliche Vergleichsmiete nach Mietspiegel Frankfurt 2022 aufgeführt. Die Einbauküche werden als bewegliches Mobiliar bewertet und sind nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die mieterspezifischen Einbauten in der Wohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Klimageräte und Videogegensprechanlage). Für die beiden Wohnungen wird ein Sicherheitsabschlag zum Einbau einer neuen Gasetagenheizung berücksichtigt, siehe Ziffer 4.2. des Gutachtens.

Wohneinheit	Mietfläche ca.	Basis-Mietzins nach Mietspiegel	Zu- und Abschläge nach Mietspiegel	Netto-Mietzins nach Mietspiegel
Erdgeschoss	81,5 m ²	8,53 €/m ²	0,46 €/m ²	8,99 €/m ²
OG I	80,6 m ²	8,55 €/m ²	0,46 €/m ²	9,01 €/m ²
OG II	80,5 m ²	8,56 €/m ²	0,46 €/m ²	9,02 €/m ²
Dachgeschoss	68,2 m ²	8,96 €/m ²	0,17 €/m ²	9,13 €/m ²
Gesamt, ca.	310,8 m ²			

4.5.1.5 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlung

Nach Immobilienmarktbericht der IHK liegen Wohnungsmieten in der zu bewertenden Stadtteillage in einer Spanne von 8,75 bis 15,50 €/m², Schwerpunkt 11,25 €/m².

Mietpreisangebote für Neuvermietungen liegen in einer Spanne von 11,60 bis 18,34 €/m² Wohnfläche.

Wohnung Erdgeschoss

Die Wohnung im Erdgeschoss ist mit ca. 4,13 €/m²-WoFl. deutlich unter marktüblichem Niveau vermietet. Die marktüblich erzielbare Miete wird nach Mietspiegel 2022 herangezogen, zzgl. eines Zuschlags von 10 % aufgrund der aktuell steigenden Mieten = 9,89 €/m² Wohnfläche. Ein Mietminderertrag ist zu ermitteln, siehe Ziffer 4.2.1 des Gutachtens.

Wohnung 1. Obergeschoss

Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist mit ca. 4,41 €/m²-WoFl. deutlich unter marktüblichem Niveau vermietet. Die marktüblich erzielbare Miete wird nach Mietspiegel 2022 herangezogen, zzgl. eines Zuschlags von 10 % aufgrund der aktuell steigenden Mieten = 9,91 €/m² Wohnfläche. Ein Mietminderertrag ist zu ermitteln, siehe Ziffer 4.2.1 des Gutachtens.

Wohnung 2. Obergeschoss

Die Ist-Miete nach Mietaufstellung für die Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 10,18 €/m²-WoFl. wird als marktüblich bewertet und zum Ansatz gebracht.

Wohnung Dachgeschoss

Die Wohnung im Dachgeschoss liegt mit einer Ist-Miete von ca. 9,06 €/m²-WoFl. annähernd im Bereich des Mietspiegels und wird unter Berücksichtigung der Grundrissgestalt ohne Loggia oder Dachterrasse als marktüblich bewertet.

Pkw-Stellplätze

Das zu bewertende Grundstück verfügt im baulichen Ist-Zustand über keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück. Zugleich sind nach Mietaufstellung zwei Pkw-Stellplätze vermietet. Diese liegen außerhalb des bewertungsgegenständlichen Flurstückes 16/2, siehe hierzu auch Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.

4.5.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Mehrfamilienhäuser

3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung (bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021 und 2022)								
Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m ²]
2021 und 2022								
sehr gut	13	2,1	1,0	3,3	2,3	0,7	32	662
gehoben	58	2,0	0,3	3,7	2,0	0,8	32	583
mittel	67	1,8	0,2	3,8	1,8	0,9	33	638
einfach/ sehr einfach	30	1,6	0,1	3,1	1,4	0,9	32	403
1. Halbjahr 2022								
sehr gut	3	1,1	1,0	1,2	1,1	0,1	36	719
gehoben	14	1,8	0,8	2,6	1,7	0,6	34	660
mittel	22	1,6	0,2	3,0	1,4	0,9	34	837
einfach/ sehr einfach	6	1,7	1,0	2,7	1,3	0,8	32	422
2. Halbjahr 2022								
sehr gut	5	2,8	2,5	3,3	2,7	0,3	31	737
gehoben	9	2,9	1,8	4,0	3,0	0,9	31	564
mittel	10	2,7	1,5	3,8	2,8	0,7	36	653
einfach/ sehr einfach	6	1,9	0,9	3,1	1,5	0,8	29	500

Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2¹ ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1² zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3³ an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der Gutachterausschuss weist für das 2. Halbjahr 2022 für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz im Mittel von 2,7% aus, bei einer Standardabweichung von 0,7. Der Median liegt bei 2,8%.

Die Auswertung des Gutachterausschusses basiert auf 10 Kauffällen mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer mittleren Wohnfläche von 653 m².

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle, der Marktlage und der deutlich geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts im Vergleich zu den Objekten, auf denen die Liegenschaftszinssätze ermittelt wurden (Liegenschaftszinssatz fällt) wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 1,25 bis 1,75 % bewertet und über den Mittelwert mit **1,5 %** zum Ansatz gebracht.

¹ § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

² §9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

³ §9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Bodenwert:	421.000 €		
Jahresrohertrag:	37.115 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m ² -MiFl.	MiFl.
Wohnung Erdgeschoss	806 €	9,89 €/m ²	81,5 m ²
Wohnung Obergeschoss I	799 €	9,91 €/m ²	80,6 m ²
Wohnung Obergeschoss II	870 €	10,81 €/m ²	80,5 m ²
Wohnung Dachgeschoss	618 €	9,06 €/m ²	68,2 m ²
	Σ	3.093 €	311 m ²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	17,5%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	1,50%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	28	Jahre	
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):</u>			
>Mietmindererträge der Wohnungen EG + OG I	-86.000 €		
>Sicherheitsabschlag für den Einbau einer Gasetagenheizung in der Wohnung EG + OG I	-50.000 €		
Nettomiete/Monat		3.093 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	37.115 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	17,5%	-6.500 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		30.615 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,50%	-6.315 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		24.300 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	28		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	22,73		
Gebäudeertragswert		552.256 €	
Bodenwert		421.000 €	
Vorläufiger Ertragswert		973.256 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		3.131 €	
n-facher-Jahresrohertrag		26,2	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,9%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-136.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		837.256 €	
	Rundung	837.000 €	
△ €/m ² -Mietfläche rund		2.693 €	

*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 13,50 €/m²-Mietfläche p.a., Verwaltungskosten: 344 €/Wohneinheit p.a., nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

4.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

4.6.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt

Selektionskriterien:

Gebäudetypus: Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegender Wohnnutzung; **Baujahr:** vor 1945; **Wohnfläche:** 200 m² bis 800 m²; **Lage:** gesamt Frankfurt; **Zeitraum:** 2022 bis 2023

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufdatum	Grundstücksgröße*	Mietfläche	Wohnungsgrößen in m ²	Mieten in €/m ²	Baujahr	Gebäude-typ**	BRW 01/2022 €/m ² / WGfZ / Wohnlage	Kaufpreis absolut	Kaufpreis marktan-gepasst***	entspricht in €/m ² Mietfläche
1	Am Weißen Stein	1/ 2022		400 m ²	100,00 m ²	12 - 18	1912	WuG 21-50%	2.200 € / MFH m / 1,2	2.058.000 €	2.058.000 €	5.145 €/m ²
2	Nordendstraße	2/ 2022		426 m ²	35,5 - 76	7,26 - 25,03	1905	WuG < 20%	4.200 € / MFH m / 2,0	2.200.000 €	2.200.000 €	5.164 €/m ²
3	Nauheimer Straße	2/ 2022		477 m ²	35 - 94	6,28 - 7,13	1906	WuG < 20%	3.800 € / MFH m / 1,8	1.640.000 €	1.640.000 €	3.438 €/m ²
4	Lahnstraße	3/ 2022		442 m ²	41 - 45	8,49 - 13,33	1900	MFH	2.200 € / MFH m / 1,6	1.750.000 €	1.750.000 €	3.959 €/m ²
5	Eschersheimer Landstr	3/ 2022		346 m ²	76 - 106	12,55 - 15,85	1910	WuG	2.300 € / MFH m / 1,2	2.100.000 €	2.100.000 €	6.069 €/m ²
6	Ginnheimer Landstraße	4/ 2022		404 m ²	40,5 - 107	4,39 - 9,44	1937	MFH	1.800 € / MFH m / 1,0	1.500.000 €	1.500.000 €	3.713 €/m ²
7	Schwalbacher Straße	4/ 2022		514 m ²	37 - 92	8,66 - 13,19	1905	MFH	2.300 € / MFH m / 1,2	1.550.000 €	1.550.000 €	3.016 €/m ²
8	Niddagastraße	5/ 2022		285 m ²	71,30 m ²	7,37 - 8,49	1910	MFH	1.800 € / MFH m / 1,0	1.000.000 €	1.000.000 €	3.506 €/m ²
9	Antoninusstraße	6/ 2022		272 m ²	54 - 55	8,15 - 8,89	1929	MFH	1.250 € / MFH m / 0,8	695.000 €	695.000 €	2.555 €/m ²
10	Cohausenstraße	6/ 2022		392 m ²	58,5 - 72,7	5,23 - 7,77	1913	MFH	1.250 € / MFH m / 0,8	970.000 €	970.000 €	2.473 €/m ²
11	Eckenheimer Landstr.	6/ 2022		215 m ²	53 - 81	k.A.	1880	WuG < 20%	1.400 € / MFH m / 1,0	950.000 €	950.000 €	4.419 €/m ²
12	Arnoldshainer Straße	6/ 2022		306 m ²	38 - 72	8,47 - 10,79	1900	MFH	1.800 € / MFH m / 1,0	930.000 €	930.000 €	3.039 €/m ²
13	Antoninusstraße	7/ 2022		309 m ²	34 - 103	k.A.	1906	MFH	1.250 € / MFH m / 0,8	950.000 €	950.000 €	3.074 €/m ²
14	Fachfeldstraße	7/ 2022		371 m ²	28,3 - 94,2	7,13 - 12,37	1921	MFH	1.100 € / MFH m / 0,8	920.000 €	920.000 €	2.483 €/m ²
15	Alexanderstraße	5/ 2022		665 m ²	31,73 - 62,25	9,96 - 16,24	1900	MFH	1.800 € / MFH m / 1,0	2.650.000 €	2.650.000 €	3.987 €/m ²
16	Schenckstraße	3/ 2022		269 m ²	37 - 60	10,42 - 13,51	1910	MFH	1.700 € / MFH m / 1,0	1.400.000 €	1.400.000 €	5.204 €/m ²
17	Adalbertstraße	10/ 2022		600 m ²	39,5 - 132,7	3,24 - 11,53	1880	WuG < 20%	3.800 € / MFH m / 1,8	900.000 €	900.000 €	1.500 €/m ²
18	Nibelungenallee	11/ 2022		438 m ²	35,4 - 72,5	13,79 - 15,82	1905	MFH	4.200 € / MFH m / 2,0	1.800.000 €	1.800.000 €	4.111 €/m ²
19	Schweizer Straße	12/ 2022		522 m ²	58,00 m ²	k.A.	1896	WuG 21-50%	2.300 € / MFH m / 2,0	1.430.000 €	1.430.000 €	2.739 €/m ²
20	Sindlinger Straße	2/ 2023		508 m ²	508,00 m ²	k.A.	1910	MFH	2.300 € / MFH m / 1,2	1.300.000 €	1.300.000 €	2.559 €/m ²
21	Martinskirchstraße	4/ 2023		110 m ²	k.A.	k.A.	1928	WuG 21-50%	1.100 € / MFH m / 1,0	850.000 €	850.000 €	7.727 €/m ²
22	Füllerstraße	4/ 2023		355 m ²	35 - 95	6,84 - 11,43	1923	MFH	1.400 € / MFH m / 1,0	1.450.000 €	1.450.000 €	4.085 €/m ²
23	Rückertstraße	6/ 2023		593 m ²	54 - 65	4,56 - 12,31	1905	MFH	4.600 € / MFH m / 2,0	1.635.000 €	1.635.000 €	2.757 €/m ²
24	Eschersheimer Landstr.	8/ 2023		732 m ²	23 - 92,3	k.A.	1932	WuG 21-50%	2.900 € / MFH m / 1,0	2.100.000 €	2.100.000 €	2.869 €/m ²
25	Rennbahnstraße	3/ 2022		868 m ²	133,00 m ²	4,74 - 13,84	1910	WuG > 50%	1.700 € / MFH m / 0,8	3.050.000 €	3.050.000 €	3.514 €/m ²
26	Bruchfeldstraße	5/ 2022		812 m ²	40 - 101	5,3 - 20,55	1935	WuG < 20%	1.000 € / MFH sg / 1,0	2.800.000 €	2.800.000 €	3.448 €/m ²
Mittelwert				419 m ²	449 m ²		1910			1.560.692 €	1.560.692 €	3.474 €/m ²
Mittelwert bereinigt: Nur Kauffälle ab 06-2022 und nur Wohnnutzung oder WuGs mit gewerblichem Anteil kleiner 20%												
				390 m ²	376 m ²		1909			1.160.000 €	1.160.000 €	3.086 €/m ²
Bewertungsobjekt				166 m ²	311 m ²		1907		1.400 € / MFH / m			
Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen												
Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m ² -Mietfl.											3.086 €/m ²	
Marktangepasster*** Plausibilitätswert bezogen auf €/m ² -Mietfl.											3.086 €/m ²	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale											-136.000 €	
Plausibilitätswert bezogen auf €/m²-Mietfläche											rund 824.000 €	
entspricht in €/Mietfläche											2.650 €	

*Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

**Gebäudetypus: MFH = Mehrfamilienhaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus mit %gewerblichem Anteil.

***Ableitung der Marktanpassung siehe nachfolgende Ziffer 4.7.2.

Wertung

Seitens des Gutachterausschusses wurden unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien 26 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Bedingt durch die derzeitige Marktlage mit konsolidierenden Preisen, siehe auch Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 4.7.2, wurden die Kauffälle bereinigt und nur Verkäufe ab Juni 2022 betrachtet.

Die bereinigten Kauffälle liegen in einer Bandbreite hinsichtlich der Kaufpreise in €/m²-Mietfläche von 2.473 bis 4.419 €/m²-WoFl. auf, im Mittel 3.086 €/m².

Bezogen auf die Mietfläche, Baujahr und Wohnlage sind die bereinigten Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt gut vergleichbar. Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekt ist mit 166 m² unterdurchschnittlich.

Anhand der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert auf Grundlage von €/m²-Mietfläche und unter Berücksichtigung der b.o.G. von rund 824.0000 € ableiten

4.6.2 Marktanpassung der Kauffälle

Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

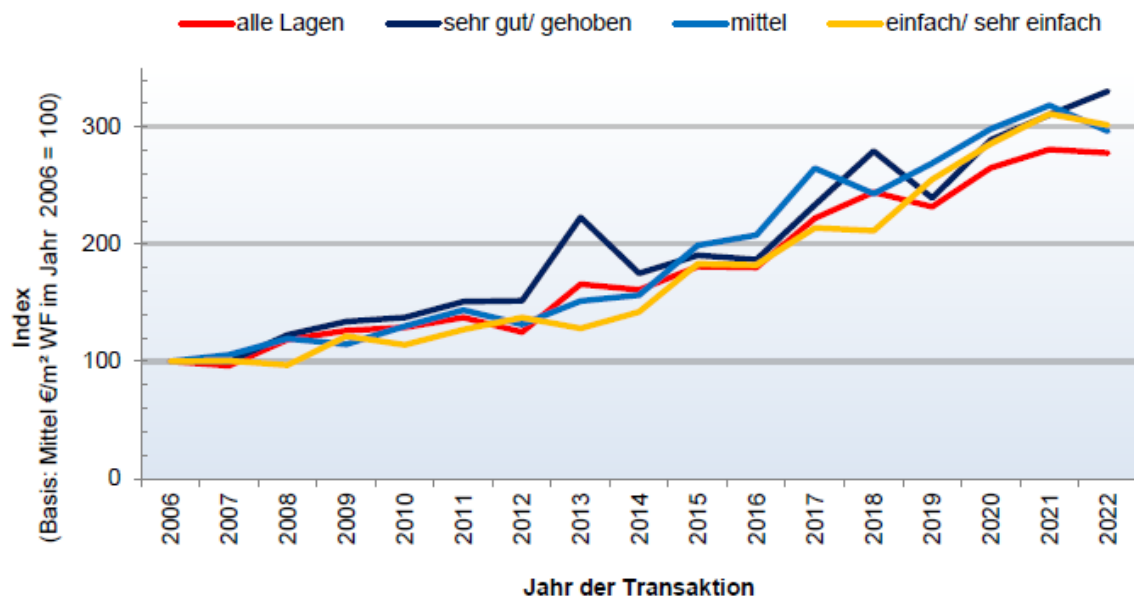
3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	265	214
2018	244	279	243	211
2019	232	239	269	255
2020	265	289	298	285
2021	281	310	318	311
2022	278	330	296	302
HJ 1	282	345	313	311
HJ 2	271	314	262*	287*

Der Index für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 wird maßgeblich von Objekten mit Baujahren vor 1918 bestimmt. Eine Aufteilung der Baujahresklassen in „vor 1919“ und „1919 bis 1949“ ist nicht möglich, da der Stichprobenumfang für Baujahre zwischen 1919 und 1949 sehr gering ist.

Der Indexwert für die sehr gute/ gehobene Lage in 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m² WF + NF) beeinflusst. In 2019 wird der Index für die sehr gute/ gehobene Lage durch einen hohen Anteil von Liegenschaften außerhalb des Innenstadtbereiches beeinflusst.

*weniger als 10 Kaufverträge



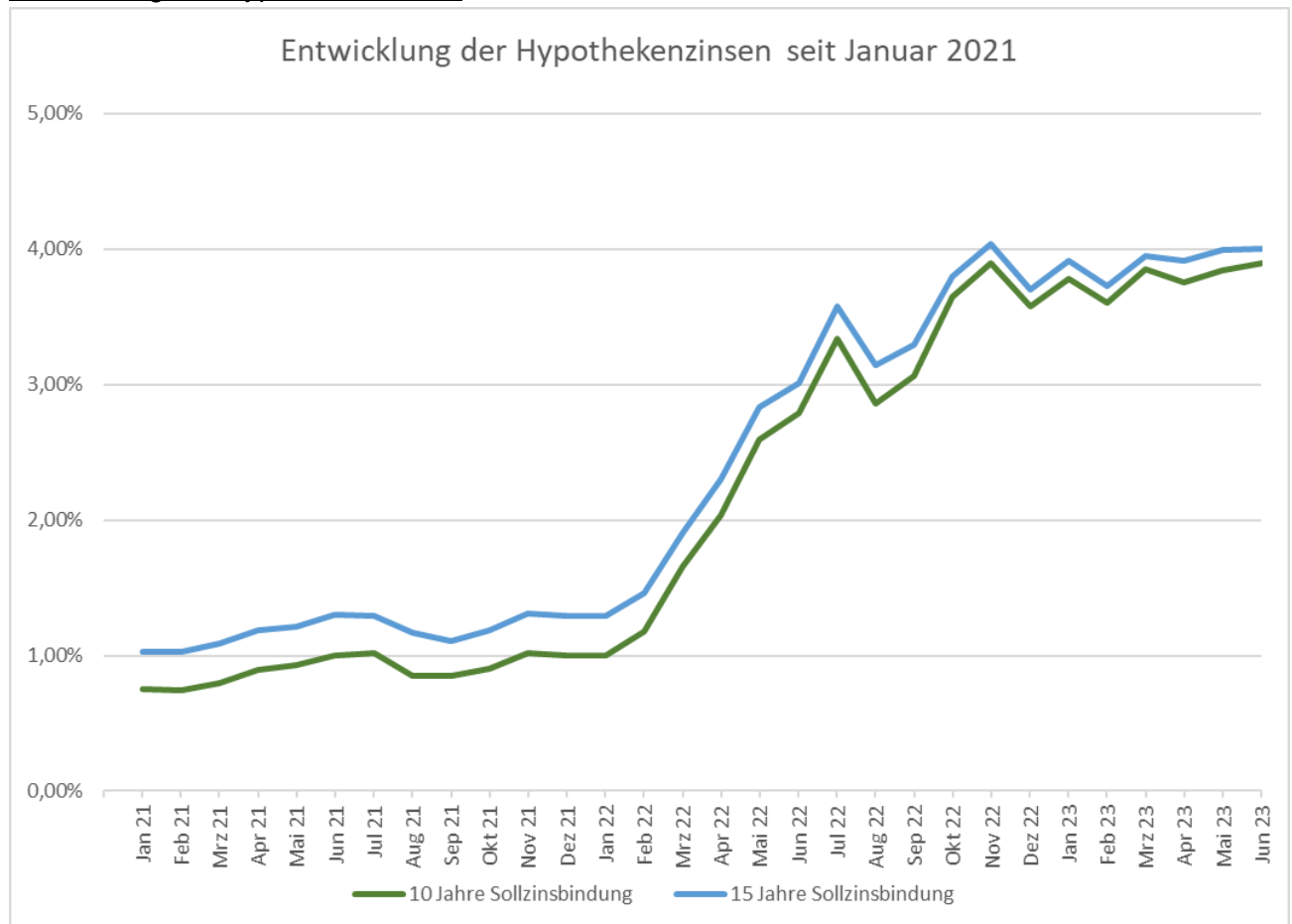
Preisentwicklung für den Zeitraum 1. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2022 für mittlere Lagen: rund - 16 %

Die Auswertung für das 2. Halbjahr basiert auf weniger als 10 Kauffällen.

Bodenrichtwertentwicklung

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: = rund + 13% p.a.

Entwicklung der Hypothekenzinsen



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

Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 4 % zum Wertermittlungsstichtag 2023 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Verkäufer möchten Preisabschläge.

Zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Konsolidierung der Nachfrage und von Preisrückgängen ausgegangen. Eine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen in der zu bewertenden Lage, die eine Ableitung der Preisrückgänge ermöglicht, liegen nicht vor. Eine Marktanpassung erfolgt nicht.

4.6.3 Immobilienangebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Mehrfamilienhäuser und Anlageobjekte Lage: Umkreis von 4 km; Baujahr: bis 1945, Wohnfläche: 250 - 400 m²; Stand 10/2023; kein Erbbaurecht.

lfd. Nr.	Lage	Grundstücksfläche	Mietfläche in m ²	Angebotspreis	Baujahr	Sonstiges	Entspricht in €/m ² Wohnfläche
1	Niederrad	245 m ²	390 m ²	1.299.000 €	1920	WuG mit 6 Wohneinheiten und 1 Gewerbe (99m ²) regelmäßige Erneuerungen	3.331 €
2	Kelsterbacher Straße 57a, Niederrad	150 m ²	429 m ²	1.290.000 €	1900	MFH mit 8 WE. Kein Instandhaltungsrückstau. Jahresrohertrag Ist:51.000 €	3.007 €
2	Sachsenhausen Nord	538 m ²	335 m ²	1.550.000 €	1875	MFH mit 8 Parteien und einem abrisssreifen Hofgebäude und 182m ² Gewölbekeller	4.627 €
3	Nordend West	304 m ²	339 m ²	1.850.000 €	1900	MFH mit 6 WE nahe Alte Oper	5.457 €
	Mittelwert	309 m ²	373 m ²	1.497.250 €			4.011 €
Bewertungsobjekt							
		166 m ²	311 m ²		1907		

Wertung

Das Angebot lfd. Nr. 2 ist am ehesten mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und liegt ca. 200m nordöstlich des Bewertungsobjekts. Die Grundstücksgröße ist mit 150 m² ähnlich gering. Die Bestandsmiete liegt durchschnittliche bei ca. 9,90 €/m²-WoFl. Der Angebotspreis liegt bei rund 3.000 €/m²-WoFl.

4.6.4 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Ertragsfaktoren

Jahr	Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Std. abw.	Ø Restnutzungsdauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)								
2022	73	31,4	16,7	47,3	30,8	7,7	33	758
1. Halbjahr	44	33,2	18,5	47,3	32,7	7,9	33	785
2. Halbjahr	28	28,9	18,1	40,2	28,8	6,2	33	729
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)								
2022	49	29,8	13,4	50,5	28,5	8,0	33	851
1. Halbjahr	28	31,1	13,4	44,8	30,9	7,7	33	908
2. Halbjahr	19	26,1	15,8	39,0	25,4	5,3	34	817
Büro- und Verwaltungsgebäude								
2022	12	26,5	16,7	35,4	26,0	6,7	37	6.811
1. Halbjahr	9	26,6	16,7	35,2	28,0	6,7	39	8.768
2. Halbjahr	4	29,5	21,4	39,6	28,4	9,5	29	2.259

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
MFH Wohnen – 2022	6,8	31,5	45,2	15,1	1,4
1. Halbjahr	-	36,4	50,0	13,6	-
2. Halbjahr	17,9	25,0	35,7	17,9	3,6
MFH gemischt gen. – 2022	6,1	30,6	38,8	12,2	12,2
1. Halbjahr	3,6	28,6	50,0	7,1	10,7
2. Halbjahr	5,3	36,8	26,3	15,8	15,8
Büro u. Verwaltung – 2022	41,7	16,7	16,7	25,0	-
1. Halbjahr	44,4	11,1	11,1	33,3	-
2. Halbjahr	25,0	25,0	50,0	-	-

Nettoanfangsrenditen

3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
2022							
sehr gut	8	1,6	1,1	2,4	1,6	0,4	7.604
gehoben	19	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.177
mittel	28	2,4	1,2	3,5	2,6	0,6	3.967
einfach	12	2,5	2,0	2,9	2,5	0,3	4.388
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
1. Halbjahr 2022							
sehr gut	4	1,5	1,1	1,8	1,5	0,3	9.823
gehoben	14	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.284
mittel	20	2,1	0,9	3,0	2,3	0,7	4.021
einfach	6	2,4	2,0	2,7	2,5	0,3	3.947
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
2. Halbjahr 2022							
sehr gut	5	2,0	1,1	2,7	2,0	0,6	5.471
gehoben	8	2,4	1,3	3,4	2,4	0,9	4.858
mittel	9	2,8	1,9	3,5	2,9	0,5	4.380
einfach	6	2,5	2,2	2,9	2,5	0,3	4.829
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-

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

Gebäundefaktoren

3.8.4 Gebäundefaktoren

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für die beiden Halbjahre separat dargestellt (s. auch Vorwort S. 6 ff. und 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022 S. 14). Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Gebäundefaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Gebäundefaktoren nach Baujahren

	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Baujahr vor 1919								
2022	37	3.908	1.909	6.087	3.927	1.062	30	505
1. HJ	20	3.924	2.521	5.518	3.878	951	30	445
2. HJ	16	3.751	1.909	5.816	3.635	1.104	29	589
Baujahr 1919 – 1949								
2022	9	3.730	1.646	10.348	2.677	2.623	30	417
1. HJ	4	3.151	1.646	4.663	3.148	1.323	31	465
2. HJ	4	2.655	2.528	2.791	2.650	110	28	399
Baujahr 1950 – 1977								
2022	27	4.044	2.301	6.661	3.705	1.219	33	651
1. HJ	19	3.912	2.301	6.661	3.584	1.183	33	640
2. HJ	8	4.357	2.447	6.016	4.315	1.327	35	675
Baujahr 1978 – 1990								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..
Baujahr ab 1991 ohne Neubauten								
2022	2	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	2	..	..	..	..	..	..	..
2. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
Baujahr Neubauten								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..

Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
Baujahr vor 1919 – 2022	5,4	32,4	29,7	29,7	2,7
1. Halbjahr	0,0	30,0	40,0	30,0	0,0
2. Halbjahr	12,5	31,3	18,8	31,3	6,3
Baujahr 1919-1949 – 2022	11,1	0,0	88,9	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Baujahr 1950-1977 – 2022	7,4	40,7	51,9	0,0	0,0
1. Halbjahr	0,0	42,1	57,9	0,0	0,0
2. Halbjahr	25,0	37,5	37,5	0,0	0,0

Gebäudedefaktoren nach Lagen								
	Anzahl	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Median [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m ²]
Sehr gute Lage								
2022	8	6.778	4.668	10.348	5.819	1.926	32	783
HJ 1	3	9.624	7.798	12.532	8.543	2.546	36	863
HJ 2	5	5.507	4.668	5.822	5.791	496	31	737
Gehobene Lage								
2022	24	4.677	3.121	6.661	4.539	1.026	32	643
HJ 1	15	4.921	3.158	6.661	4.911	997	32	631
HJ 2	8	4.044	3.121	5.406	4.017	775	31	699
Mittlere Lage								
2022	33	3.271	1.646	5.212	3.125	784	30	467
HJ 1	24	3.400	1.646	5.212	3.358	816	31	482
HJ 2	9	2.930	2.447	4.006	2.677	603	29	430
Einfache Lage								
2022	10	2.937	1.796	3.790	2.866	573	29	542
HJ 1	6	2.870	1.796	3.790	2.735	714	29	343
HJ 2	4	3.038	2.584	3.343	3.113	337	29	840
Sehr einfache Lage								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
HJ 1	0	-	-	-	-	-	-	-
HJ 2	1	..	..	..	..	..	..	..
Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]								
		vor 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 o. Neu	Neubau	
Sehr gute Lage – 2022		37,5	12,5	37,5	12,5	0,0	0,0	
	1. Halbjahr	33,3	33,3	33,3	0,0	0,0	0,0	
	2. Halbjahr	40,0	0,0	40,0	20,0	0,0	0,0	
Gehobene Lage – 2022		54,2	0,0	45,8	0,0	0,0	0,0	
	1. Halbjahr	46,7	0,0	53,3	0,0	0,0	0,0	
	2. Halbjahr	62,5	0,0	37,5	0,0	0,0	0,0	
Mittlere Lage – 2022		33,3	24,2	39,4	0,0	3,0	0,0	
	1. Halbjahr	33,3	16,7	45,8	0,0	4,2	0,0	
	2. Halbjahr	33,3	44,4	22,2	0,0	0,0	0,0	
Einfache Lage – 2022		100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	1. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	2. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Sehr einfache Lage – 2022		..	..	..	..	..	..
	1. Halbjahr	-	-	-	-	-	-	
	2. Halbjahr	..	..	..	..	..	..

4.6.5 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)

SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

Stärken

- Nachgefragte Baualtersklasse

Schwächen

- Ist-Mieten für die Wohnung im Erd- und 1. Obergeschoss deutlich unter marktüblichem Niveau.
- Keine eigenen Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.

Chancen

- Deutliches Mietsteigerungspotential bei Mieterwechsel für die o.g. Wohnungen bei Mieterwechsel.

Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Energetische Sanierungsvorgaben.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.

5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Sicherheitsabschlag: Neue Heizung in der Wohnung EG und

OG I:

./ 50.000 €

Mietminderertrag für die Wohnung im EG und OG I

./ 86.000 €

Ertragswert inkl. b.o.G.

rund 837.000 €

≙ 2.693 €/m²-WoFl.

**NAR* 2,9%

26,2-facher Jahresrohertrag*

*jeweils vor b.o.G.

**NAR = Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten) vor b.o.G.

Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten und

rund 824.000

Kauffällen inkl. b. o. G.

≙ 2.650 €/m²-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse und der Marktlage wird der Marktwert mit **rund 800.000 € bis 860.000 €** bewertet und über den Mittelwert mit rund 830.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Odenwaldstraße 3 in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad, der

Marktwert

im August 2023 mit **- 830.000 €** - in Worten: achthundertdreißigtausend Euro.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 87 Seiten inklusive X Anlagen und wurde in zweifacher Papieraufbereitung und digital im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 20.11.2023

.....

Erich FINDER

ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug	49
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild	50
Anlage III	Fotodokumentation	51
Anlage IV	Planunterlagen	62
Anlage V	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	64
Anlage VI	Altlastenauskunft	65
Anlage VII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	66
Anlage VIII	Bewilligung vom 09.10.1969	68
Anlage IX	Bewilligung vom 16.03.1972	74
Anlage X	Energieausweis	84

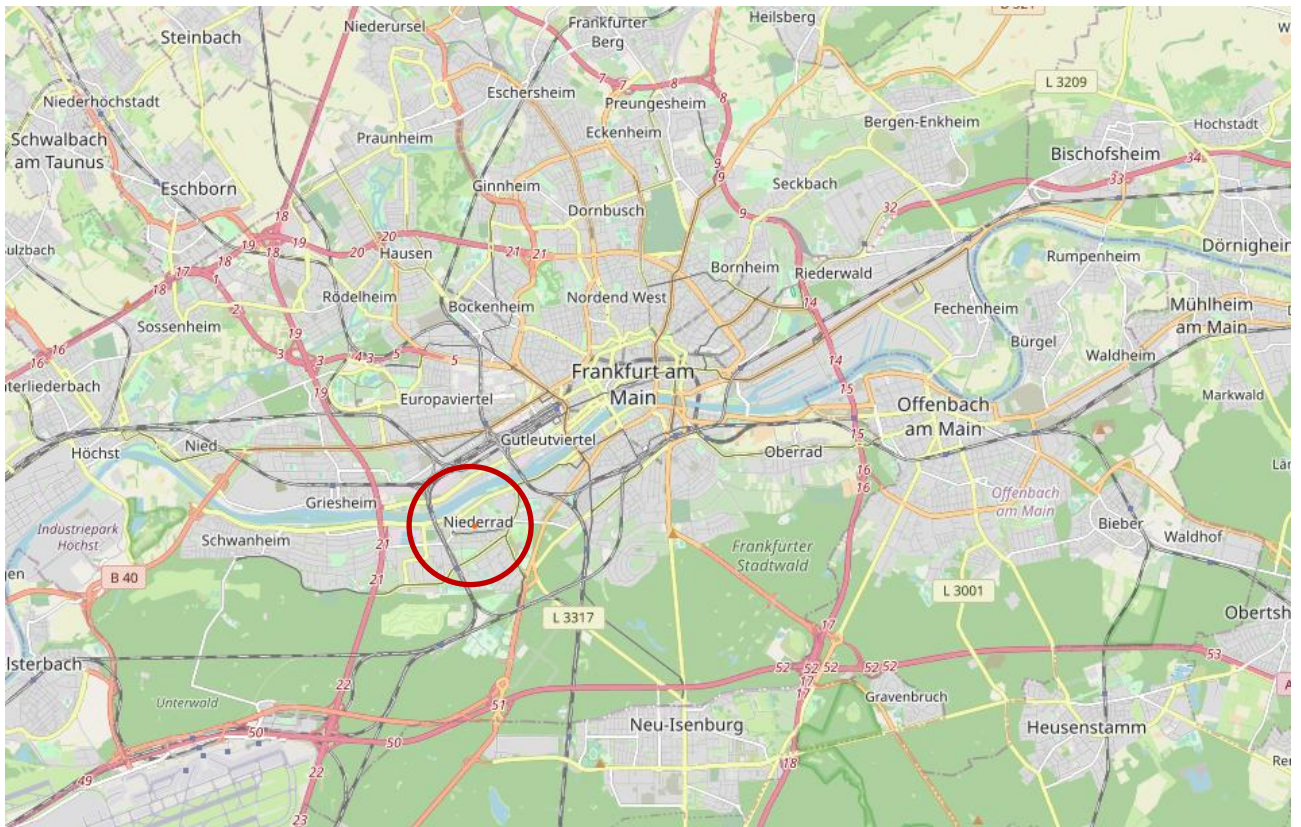
Hinweis:

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

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

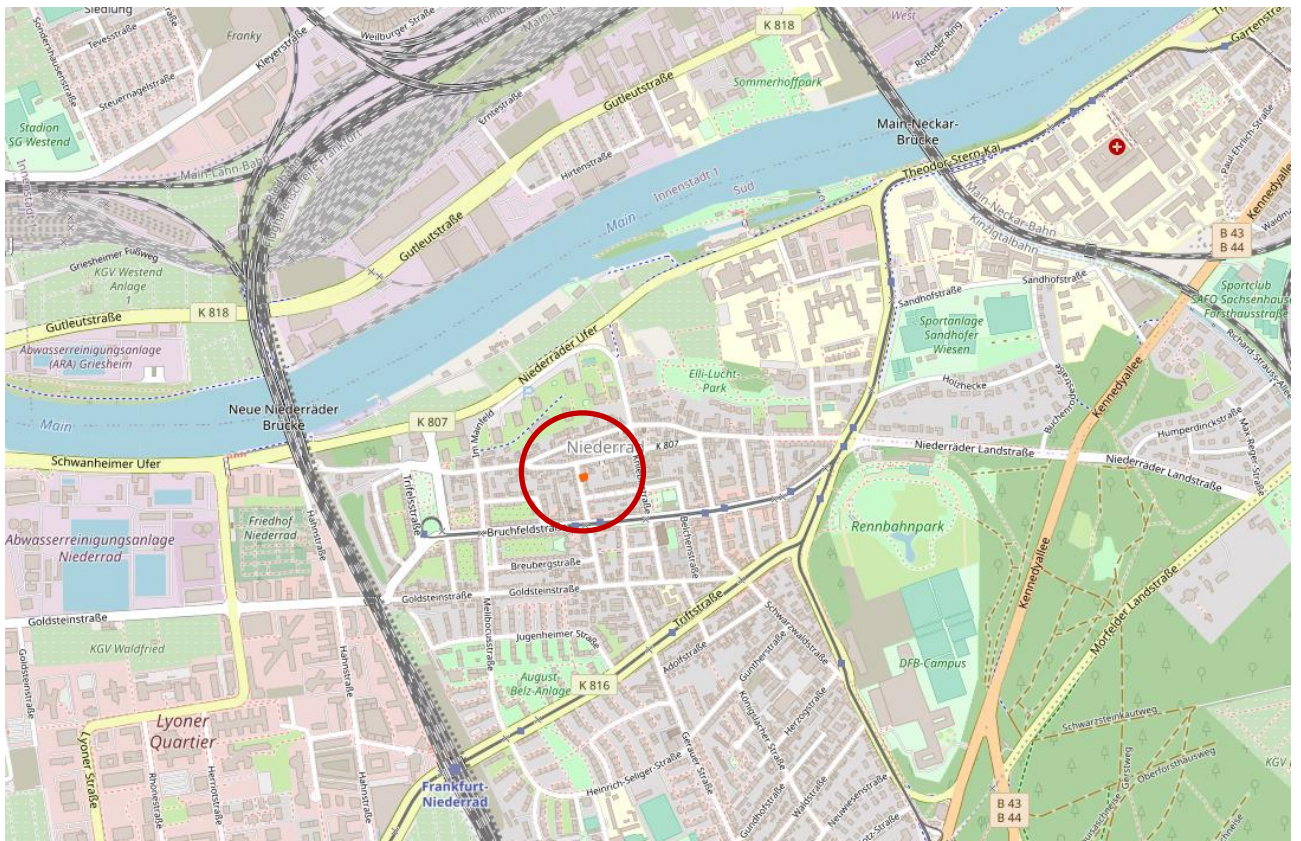
Anlage I Stadtplanauszug

Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

Anlage II Lageplan und Schrägluftbild

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Amtsgericht Frankfurt am Main

Schrägluftbild mit Blick auf die Westfassade

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal der Stadt Frankfurt.

Anlage III Fotodokumentation

- 1) Straßenfassade zur Westseite. Bewertungsobjekt mittig im Bild. Der Zugang zum Bewertungsobjekt erfolgt über den Hofdurchgang der nördlich angrenzenden Liegenschaft Odenwaldstraße 1 / Schwanheimer Straße 51 (links im Bild).



- 2) Umliegende Bebauung: Blick in die Odenwaldstraße nach Süden.



3) Umliegende Bebauung: Blick zur Nordseite.



4) In Bildmitte, Ostfassade mit Balkonen.



5) Erdgeschoss mit überdachter Terrasse der EG-Wohnung.



- 6) Blick in den Hinterhof des Nachbargebäudes Odenwaldstraße 1/ Schwanheimer Straße 51.



- 7) Eingangsbereich. Das Treppenhaus im gepflegten Zustand.



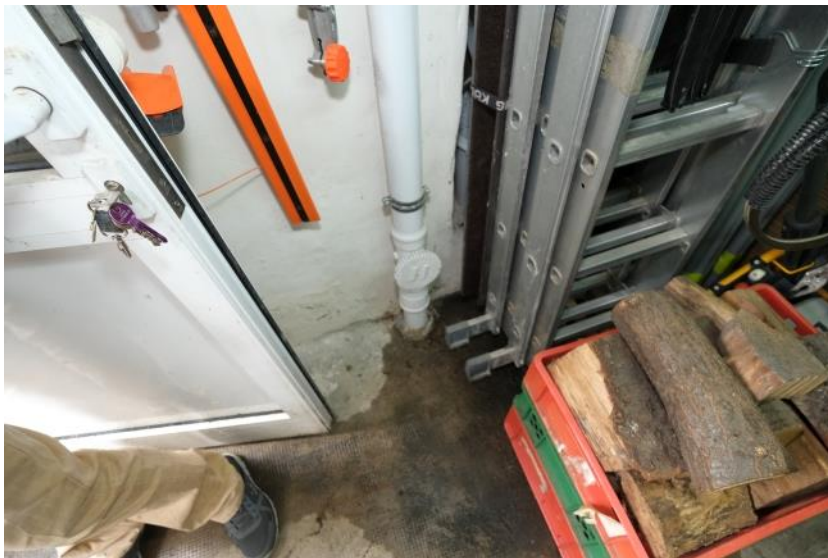
- 8) Kellergeschoss: Hausanschlussraum mit erhöhter Bauteilfeuchte.



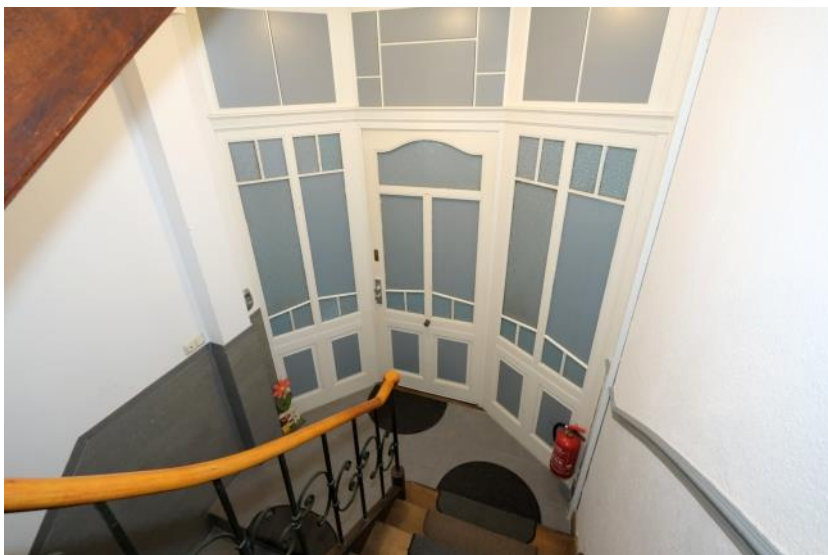
9) Erneuerte Abwasserleitung.



10) Wie vor.



11) Wohnung Erdgeschoss. Wohnungseingangstür.



- 12) Tageslichtbadezimmer.



- 13) Elektrischer Boiler zur Warmwasserbereitung des Brauchwassers.



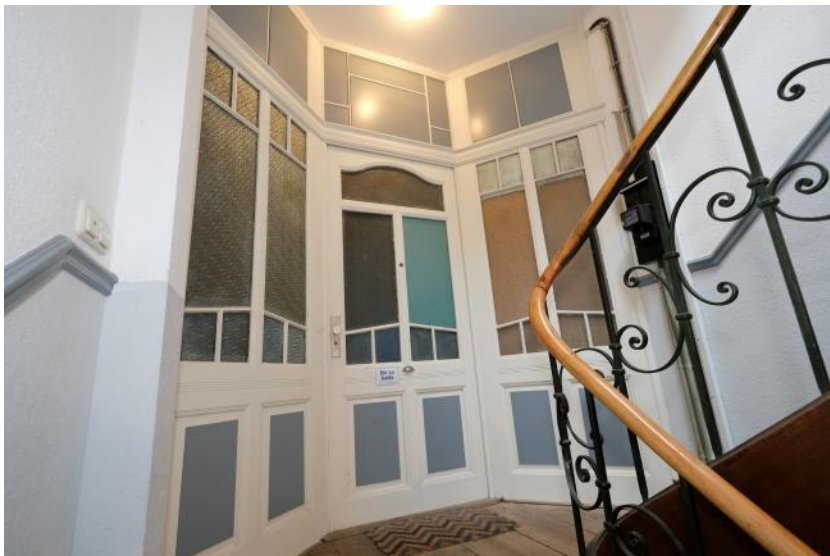
- 14) Klimagerät auf der Terrasse. Die Wohnung wird elektrisch über das Klimagerät beheizt.



- 15) Defekte Glasscheibe und Korrosion an der Terrasseneinhausung.



- 16) Wohnungseingang im 1. Obergeschoss.



- 17) Klingelanlage mit Videofunktion.



18) Zimmer angrenzend zum Balkon.



19) Klimagerät auf dem Balkon im 1. OG.



20) Tageslichtbadezimmer.



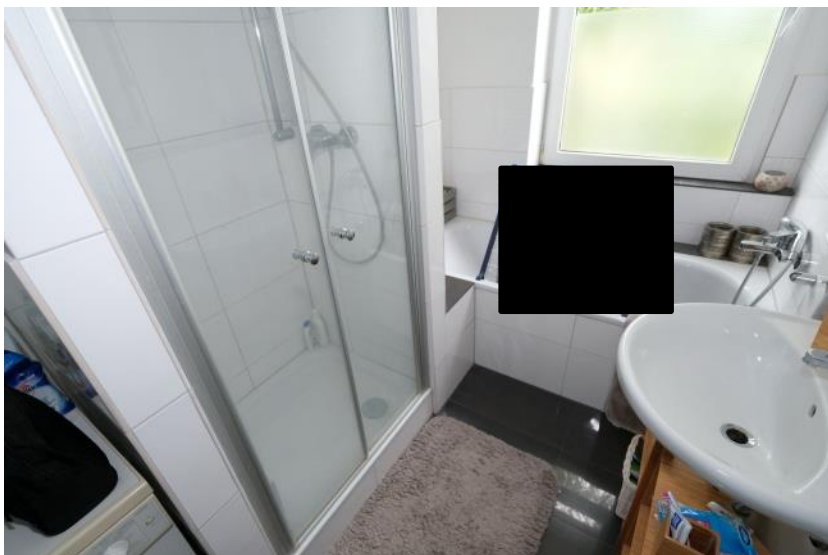
21) **Wohnung im 2. Obergeschoss. Wohnraum mit Kaminofen.**



22) **Tageslichtbadezimmer.**



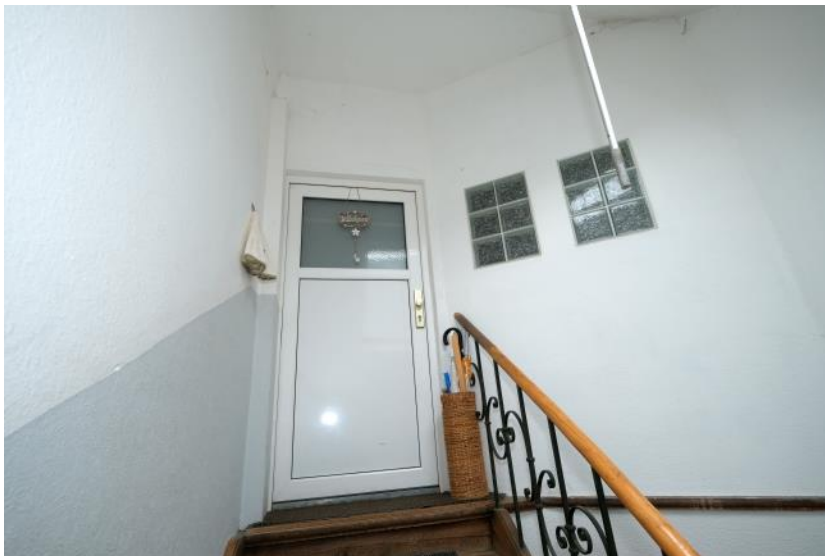
23) **Wie vor. Gepflegter Zustand.**



- 24) Küche zur Ostseite mit Gaskombitherme der Gasetagenheizung.



- 25) Treppenhaus Dachgeschoss.



- 26) Wohnung im Dachgeschoss. Modernisierte Elektrounterverteilung.



27) Küche mit Gaskombitherme.



28) Badezimmer.



29) Separates WC.



30) Dachstuhl nicht zu wohnzwecken ausgebaut.



31) Dachdeckung mittels Bitumenschindeln (dokumentiert vom Nachbarhaus aus).

