

# 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



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: [info@rost-wolf.de](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache	
Objektart	Bürogebäude und Einfamilienhaus	
Adresse	60437 Frankfurt, Tempelgasse 9 + Reginastraße 1a	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 8/24	
Projektnummer / Stichtag	24024_TEM09	18.07.2024
Verkehrswert	<u>1.000.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



**Zusammenfassung der Ergebnisse**

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main		
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache		
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	18.07.2024 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)		
<b>Liegenschaft</b>	60437 Frankfurt am Main, Tempelgasse 9 + Reginastraße 1 a		
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Gebäude- und Freifläche		
<b>Objektart</b>	Bürogebäude, Einfamilienhaus		
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Harheim, Flur 1, Flurstück 93/1; <b>417 m<sup>2</sup></b>		
<b>Baulasten</b>	Keine Eintragungen		
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen		
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen		
<b>Baujahr</b>	Bürogebäude	2000	
	Einfamilienhaus	überwiegend 1955	
<b>Endenergiebedarfs-Kennwert</b>			
<b>Bruttogrundfläche (DIN 277, a + b)</b>	Einfamilienhaus	ca. 404 m <sup>2</sup> (BGF)	
	Bürogebäude	ca. 368 m <sup>2</sup> (BGF)	
<b>Wohnfläche (laut Bauakte)</b>	Einfamilienhaus	ca. 133 m <sup>2</sup> (WF)	
<b>Nutzfläche (laut Bauakte)</b>	Bürogebäude	ca. 189 m <sup>2</sup> (NF-Büro)	
	Einfamilienhaus	ca. 35 m <sup>2</sup> (NF-Besprechung)	
<b>Wohn-/Nutzfläche (laut Bauakte)</b>	Gesamt	<b>ca. 357,00 m<sup>2</sup> (WF/NF)</b>	
<b>Stellplätze</b>	5 Stellplätze		
<b>Vermietungssituation</b>	Nicht bekannt		
<b>Werte (Vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)</b>	Siehe nachfolgende Tabelle		

Grundbuch von Harheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3219	1	417	522.000 €	1.043.308 €	-45.367 €	998.000 €	2.000 €	<b><u>1.000.000 €</u></b>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.2.1	Flurstück 93/1 .....	9
2.3	Erschließung .....	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	10
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....	10
2.5.2	Überbau.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.6.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.6.3	Bauordnungsrecht .....	11
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.8	Vermietungs-/Nutzungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	13
3.2	Grundstücksbebauung.....	13
3.3	Bürogebäude .....	14
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	14
3.3.2	Ausführung und Ausstattung .....	14
3.3.3	Zubehör .....	16
3.3.4	Energetische Eigenschaften .....	16
3.3.5	Baumängel, Bauschäden / Zustand des Gebäudes .....	16
3.3.6	Ausrichtung und Grundrissgestaltung.....	17
3.3.7	Bruttogrundfläche (BGF) und Nutzfläche (NF) .....	17
3.4	Einfamilienhaus .....	19
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	19
3.4.2	Ausführung und Ausstattung .....	19
3.4.3	Zubehör, Ausstattung, Einbauten .....	21
3.4.4	Energetische Eigenschaften .....	21
3.4.5	Baumängel, Bauschäden / Zustand des Gebäudes .....	21
3.4.6	Ausrichtung und Grundrissgestaltung.....	22
3.4.7	Bruttogrundfläche (BGF) und Nutzfläche (NF) .....	23
3.4.8	Wohnfläche (WF).....	24
3.5	Außenanlagen .....	25
3.6	Gesamtbeurteilung der Gebäude und der Außenanlagen .....	25
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 93/1 .....</b>	<b>27</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3	Bodenwertermittlung .....	29



5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	29
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Bürogebäude“ .....	29
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	29
5.3.4	Erläuterungen der Bodenrichtwertanpassung.....	30
5.3.5	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Einfamilienhaus“ .....	31
5.3.6	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs .....	31
5.3.7	Erläuterungen der Bodenrichtwertanpassung.....	32
5.3.8	Bodenwertermittlung gesamt.....	32
5.4	Ertragswertermittlung .....	33
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	33
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	34
5.4.3	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“ .....	36
5.4.4	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienhaus“ .....	38
5.4.5	Ertragswertermittlung gesamt .....	39
5.4.6	Erläuterung zur Ertragswertermittlung .....	40
5.4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	45
5.4.8	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....	47
<b>6</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>49</b>
6.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck .....	50
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>51</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	51
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	53
<b>8</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>54</b>
8.1	Bauzeichnungen .....	54
8.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	54
8.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	55
8.1.3	Grundriss Kellergeschoss.....	56
8.1.4	Grundriss Erdgeschoss .....	57
8.1.5	Grundriss Obergeschoss.....	58
8.1.6	Grundriss Dachgeschoss .....	59
8.1.7	Gebäudeschnitt / Tempelgasse 9 .....	60
8.1.8	Gebäudeschnitt / Reginastraße 1 a .....	60
8.2	Fotos.....	61
8.2.1	Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Tempelgasse Richtung Nordwesten .....	61
8.2.2	Süd- und Ostfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten .....	61
8.2.3	Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Tempelgasse Ecke Reginastraße Richtung Westen ..	61
8.2.4	Nordost- und Nordwestfassaden, Blick von der Tempelgasse Richtung Süden.....	61
8.2.5	Südostfassaden, Blick von der Reginastraße Richtung Südwesten .....	61
8.2.6	Nordwestfassaden, Blick von der Tempelgasse Richtung Südwesten .....	61
8.2.7	Südostfassaden, Blick von der Reginastraße Richtung Nordosten .....	62
8.2.8	Hofeingang Zufahrt, Blick von der Tempelgasse Richtung Nordwesten .....	62
8.2.9	Südostfassaden, Blick von der Reginastraße Richtung Nordosten .....	62
8.2.10	Südostfassade, Blick von der Reginastraße Richtung Nordosten zur Tempelgasse.....	62
8.2.11	Reginastraße 1 a, Hauseingang von der Straße.....	62
8.2.12	Tempelgasse 9, Hauseingang im Hof .....	62



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Gemischt genutztes Grundstück, bebaut mit Bürogebäude und Einfamilienhaus**

Objektadresse: 60437 Frankfurt am Main, Tempelgasse 9 + Reginastraße 1 a

Grundbuch von Harheim Blatt 3219: **Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Gemarkung Harheim, Flur 1, Flurstück 93/1, Gebäude- und Freifläche, Tempelgasse 9 + Reginastraße 1a, 417 m<sup>2</sup>.**

**Abteilung I:**

**Eigentümer:**

- Hier anonymisiert -

**Abteilung II:**

**Lasten und Beschränkungen:**

**Lfd. Nr. 6 zu 1:**

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (...); eingetragen am 22.04.2024.

**Abteilung III:**

**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

### 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung: Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **841 K 8/24**

Grundlage: Auftrag vom 17.05.2024, Beschluss vom 18.04.2024

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 18.07.2024

Ortsbesichtigung: 18.07.2024 (Außenbesichtigung)

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuch von Harheim Blatt 3219 vom 22.04.2024 (Quelle: Auftraggeber)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 29.08.2024 (Quelle: [www.gds.hessen.de](http://www.gds.hessen.de))

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 31.05.2024 (Quelle: <https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeuferundverfahren/baulasten>)



Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: [www.geoportal.frankfurt.de](http://www.geoportal.frankfurt.de))  
Stand 01.01.2024

Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 26.04.2012

Änderungsanfrage zur Aktenlage an der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom  
31.05.2024

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle:  
[www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)) vom 31.05.2024

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des  
Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: [www.PlanAs-frankfurt.de](http://www.PlanAs-frankfurt.de)) vom 31.05.2024

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über  
Erschließungsbeiträge vom 12.06.2024

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom  
31.05.2024

Büroraummieten:

Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

JLL Büromarktüberblick Q2 2024 (Quelle: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/jll-frankfurt-buromarktbericht-q2-2024.pdf>);

BNP Paribas Büromarkt Frankfurt Q2 2024 (Quelle:  
<https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/buromarkt/frankfurt-at-a-glance>)

CBRE Frankfurt Büromarkt Q2 2024 (Quelle:  
<https://www.cbre.de/insights/figures/frankfurt-b%C3%BCromarkt-q2-2024>);

Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de));  
Eigene Mietpreissammlung

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 und 2024; (Quelle:  
<https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>); Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2023/24 – Wohnen im  
IHK-Bezirk Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/aktuelles-bau-und-immobilienwirtschaft/wohnungsmarktbericht-2023-2024-erschiene-6110922>)  
Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der  
Kommune Frankfurt am Main (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)),

Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: [www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de))

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



VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 23.07.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Verkehrswertgutachten Rost-Wolf 841 K 059/11 vom 06.09.2012

Eigene Erhebungen

Von der  
Gläubigerseite  
übergebene  
Unterlagen: ---

Von der Schuldnerseite ---  
übergebene  
Unterlagen:

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zutritt: **Der Zutritt zum Grundstück und zu den Gebäuden wurde nicht ermöglicht.**  
Die angefragten Unterlagen (Planunterlagen, etc.) wurden eigentümerseits nicht übergeben. Die Wohn-/Nutzflächen konnten nicht geprüft werden.

**Das Gebäude wird auf Grund des äußeren Eindrucks sowie der Aktenlage (Bauakte) beschrieben und bewertet. Möglicherweise hieraus resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.**

Zubehör: Zubehör ist nicht bekannt.



Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Hessen

Ort: Frankfurt am Main

Zentrumsfunktion: Oberzentrum

Einwohnerzahl: Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 04-2024, [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de))  
Einwohner im Stadtteil Harheim: 5.271 (Stand: 31.Dez.2023)

Überörtliche Anbindung / Entfernungen: Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart  
Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln  
Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden

Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de; Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)  
Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“  
Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021)  
Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021)  
Durchschnittsalter: 41,1 Jahre  
Arbeitslosenquote 6,5 % (04/2024, [statistik.arbeitsagentur.de](http://statistik.arbeitsagentur.de))  
Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023)  
Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023)  
Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: **Stadtteil „Harheim“**  
In einer Entfernung von rd. 18 km (Luftlinie) nordöstlich des Frankfurter Flughafens  
In einer Entfernung von rd. 8 km (Luftlinie) nördlich der Frankfurter Innenstadt  
Im historischen Ortskern von Harheim  
In einer Entfernung von rd. 320 m (Luftlinie) nordwestlich der Nidda  
In einer Entfernung von rd. 130 m (Luftlinie) südwestlich des Eschbachs  
Straßenecklage Tempelgasse / Reginastraße

Lageklassifikation: Mittlere Wohnlage (Geoportal Frankfurt a. M. 2024)  
Dezentrale, einfache Büro-Lage

Infrastruktur: In der näheren Umgebung (in ca. 500 m Entfernung) Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätten, Gastronomie, Bürgeramt, Post, Feuerwehr, Sportplatz, Kirche, Arzt  
In der mittleren Umgebung (in ca. 1,5 km Entfernung)  
Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten

Verkehrsanbindung: **KFZ:**  
Rd. 3,5 km zur Autobahn A 661 (Bad Homburg-Egelsbach) Anschlussstelle Frankfurt Preungesheimer Dreieck  
**ÖPNV:**



Ca. 4 Minuten Fußweg zur Bushaltestelle „Frankfurt (Main) Sportanlage Harheim“, von hier ca. 2 Minuten Fahrzeit zum Bahnhof „Frankfurt (Main) Berkersheim“, von dort mit der S-Bahn rd. 16 Minuten Fahrzeit zum Frankfurter Hauptbahnhof im 15-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten)  
Gesamtdauer 0:30h

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Geschlossene Bebauung verschiedener Entstehungszeiten (18./19. Jahrhundert, 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts), überwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-64 [dB(A)]  
süd- und westseitig (Straßenlärm)  
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 45-49 [dB(A)]  
nordseitig (Straßenlärm)

**Vergleichswerte für Dorf- und Mischgebiete (Tag / Nacht):**  
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm<sup>1</sup>: 60 / 45 [dB(A)]  
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

### 2.2.1 Flurstück 93/1

Gestalt und Form: Trapezförmiger, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt  
Annähernd ebene Oberfläche  
Mittlere Grundstücksbreite laut Liegenschaftskarte ca. 28 m  
Mittlere Grundstückstiefe laut Liegenschaftskarte ca. 14 m  
Straßenfront Reginastraße laut Liegenschaftskarte ca. 28 m  
Straßenfront Tempelgasse laut Liegenschaftskarte ca. 12 m  
Grundstücksfläche laut Grundbucheintrag **417 m<sup>2</sup>**

## 2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Tempelgasse

Straßenart: Nebenstraßen

Straßenausbau: Tempelgasse Ausgebaut als Straße, gepflastert

Straßenausbau: Reginastraße Ausgebaut als Straße, gepflastert

Anschlüsse an Versorgungsleitungen Angeschlossen an Energieversorgung, Gasversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Freileitung über Dach

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



und  
Abwasserbeseitigung:

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

„(...) das von Ihnen angefragte Grundstück Tempelgasse 9 / Reginastraße 1 a ist weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Altablagerungen oder Gruben- und Bombentrichterfüllungen sind nicht bekannt. Altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen sind ebenfalls nicht bekannt.  
(...)“

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich  
gesicherte  
Belastungen: Siehe 1.1

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten: Nicht bekannt

### 2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit straßenseitig ersichtlich, besteht kein Überbau.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück **keine Baulasteintragungen**.

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsobjekt **nicht unter Denkmalschutz**.

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan: Gemischte Baufläche, Bestand

Festsetzungen im  
Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.



Grundstückseigenschaften:	<b>Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften:</b> Art der baulichen Nutzung: gemischte Nutzung (Büronutzung, Wohnnutzung) Maß der baulichen Nutzung: Laut Bauakte 2000: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,77; Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,975, Geschosszahl (Z) = II $WGfZ^2 = (270,44 \text{ qm} + 220,41 \text{ qm}) / 417 \text{ qm} = \text{rd. } \underline{1,2}$
Erhaltungssatzung:	<b>Erhaltungssatzung E21 im Verfahren</b> Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gem. § 172(1) Nr. 1 BauGB
Stellplatzsatzung:	<b>S002</b> Stellplatzsatzung 2020 Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 20.02.2020 Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main
Freiraumsatzung:	<b>FR001</b> Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 10.05.2023 Für bauliche Anlagen und Grundstücksfreiflächen
Vorgartensatzung:	<b>VG002</b> Rechtsverbindlich, Inkrafttreten 04.04.1979 Für die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand:	Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor: „Erweiterungsbau des vorhandenen Wohnhauses“ vom 28.03.1955 „Erweiterung der Geschäftsräume für den Verkauf von Gemischtwaren“ vom 10.07.1962 „Neubau eines Bürogebäudes mit Stellplätzen, Nutzungsänderung von Laden in Büro und Büroraum in Wohnraum“ vom 14.02.2000
Stellplätze:	Laut Bauakte sind 5 Stellplätze auf dem Grundstück genehmigt.
Anmerkung:	Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
--	----------------

<sup>2</sup> WGfZ auf der Grundlage der maßgeblichen Geschossfläche, siehe 3.3.7 sowie 0



---

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

## 2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation: Die Nutzungs- und Vermietungssituation ist nicht bekannt.



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:** Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.**

Der Zutritt zum Grundstück und zu den Gebäuden war zum Ortstermin nicht möglich. Die Bebauung wird auf Grund des äußeren Eindrucks, aufgrund der Aktenlage (Bauakte) aufgrund einer von mir im Jahr 2012 durchgeführten Innenbesichtigung und aufgrund von Annahmen beschrieben und bewertet.

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird angenommen, dass der im Jahr 2012 von mir von innen besichtigte Ausbaustandard im Wesentlichen dem heutigen entspricht.

### 3.2 Grundstücksbebauung

**Flurstück 93/1:** Das Grundstück ist mit einem **Bürogebäude** und einem **Einfamilienhaus** bebaut. Im Erdgeschoss des Wohngebäudes befinden sich zwei Besprechungsräume, die dem Bürogebäude zugeordnet sind und vom Einfamilienhaus nicht begehbar sind.



### 3.3 Bürogebäude

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• Bürogebäude
Nutzung:	• laut Beschilderung genutzt als Steuerberatungskanzlei und Anwaltskanzlei
Baujahr:	• 2000
Modernisierungen:	• nicht bekannt
Außenansicht:	• Satteldach mit dunkelroter Dachziegeldeckung, Fassade mit hellgrün gestrichenem Strukturputz auf Wärmedämmung; hofseitig im Obergeschoss Fassadenplattenbekleidung, weiße Holzfenster mit Isolierverglasung

#### 3.3.2 Ausführung und Ausstattung

##### *Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)*

Konstruktionsart:	• Massivbauweise
Fundamente:	• vermutlich Beton
Bodenplatte:	• Stahlbeton, laut Bauakte d = ca. 15 cm
Kellerwände:	• Mauerwerkswände bzw. Betonwände, laut Bauakte d = ca. 20 cm
Umfassungswände:	• Mauerwerkswände bzw. Betonwände, laut Bauakte d = ca. 20 cm • Wärmedämmverbundsystem, laut Bauakte d = ca. 8 cm
Innenwände, tragend:	• Mauerwerkswände bzw. Betonwände, laut Bauakte d = ca. 20 cm
Stützen, tragend:	• Rundstützen massiv, d = ca. 20 cm
Innenwände, nicht tragend:	• Mauerwerkswände, laut Bauakte d = ca. 11,5 cm
Geschossdecken:	• Stahlbetondecken, laut Bauakte d = ca. 20 cm
Dachkonstruktion:	• Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	• Satteldach, Neigung ca. 40-45 °
Dacheindeckung:	• Tondachziegel, dunkelrot • Wärmedämmung nicht bekannt
Kamine:	• Kamin in massiver Ausführung
Entwässerung:	• Rinnen und Fallrohre in Metall
Hauseingangsbereich:	• Eingang von der Reginastraße • Eingangstür: in Metall-/Glasfassade integrierte Metalltür



- Treppen:
- in Metall-/Glasfassade integrierte Briefkastenanlage und Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage
  - Außenbeleuchtung in Außenwand integriert
- Nutzungseinheiten, Raumaufteilung
- Nutzungseinheit:
- eine **Nutzungseinheit (Büro)** mit insgesamt **acht Büroräumen** im Bereich des Bürogebäudes, im Erdgeschoss Verbindung zum Einfamilienhaus; hierin zwei Besprechungsräume, der Nutzungseinheit Büro zugeordnet
- Kellergeschoss:
- Treppenraum, Archiv, drei Abstellräume, Heizungsraum, WC, Flur
- Erdgeschoss:
- Flur mit Treppenraum, Wartebereich, Küche, WC, drei Büroräume
- 1.Obergeschoss:
- Flur mit Treppenraum, Serverraum, WC, drei Büroräume
  - Terrasse, Nutzung dem benachbarten Einfamilienhaus zugeordnet
- Dachgeschoss:
- Flur mit Treppenraum, Abstellraum, zwei Büroräume

### ***Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen***

Büroräume / Nebenräume:

- Bodenbeläge:
- textiler Belag auf Doppelboden
- Wandbekleidungen:
- Tapete
  - im Dachgeschoss im Bereich der Dachschrägen: Gipskartonplattenbekleidung
- Deckenbekleidungen:
- Putz, Anstrich, teilweise mit integrierten Down Lights
  - im Dachgeschoss im Bereich der Dachschrägen: Gipskartonplattenbekleidung
- Küche / WCs:
- Bodenbeläge:
- Fliesen
- Wandbekleidungen:
- Fliesensockel bis ca. 1,50 m, übrige Flächen Tapete
- Deckenbekleidungen:
- Abhängeleuchte mit integrierten Down Lights
- Terrasse:
- Bodenbelag:
- Werksteinplatten
- Umwehrung:
- Metallseile

### ***Fenster und Türen***

- Fenster:
- ein- bis mehrflügelige weiße Holzfenster Baujahr 2000, Isolierverglasung, Metallbeschläge, Fensterbänke außen in Metall, außen liegende, elektrisch betriebene Jalousetten



- Türen:
- Hauseingangstür: Metalltür, integriert in Metall-Glas-Fassade, Metallgriff, Metallbeschläge
  - Zimmertüren: beschichtete Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, beschichtete Holzzargen, Metallbeschläge als Brandschutztüren mit Obertürschließer

### ***Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung***

- Elektroinstallation:
- je Raum 1-2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen
  - Installation überwiegend unter Putz
  - EDV-Verkabelung im Doppelboden mit Bodenauslässen
  - Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage
  - Rauchwarnmelder

- Heizung:
- Zentralheizung (Brennwertheizung, Gas)
  - Heizungsleitungen überwiegend unter Putz, Heizkörper als Flächenradiatoren

- Warmwasserversorgung:
- Warmwasserbereitung zentral

- Sanitäre Installation:
- WC im KG, im EG, im OG:
- je 1 Waschbecken, je 1 WC
  - Installationen unter Putz
- Küche im EG:
- 1 Spülen-Anschluss
  - Installationen unter Putz
- Fäkalienhebeanlage im UG

### **3.3.3 Zubehör**

- Zubehör: Nicht bekannt

### **3.3.4 Energetische Eigenschaften**

- Energetische Eigenschaften: Die Außenwände verfügen über eine Wärmedämmung. Das Dach ist vermutlich baujahresgemäß gedämmt. Gemäß Besichtigung im Jahr 2012 stammt die Heizung ebenfalls aus dem Baujahr 2000. Es wird hier davon ausgegangen, dass das Gebäude des Baujahrs 2000 zu den im Baujahr geltenden Normen errichtet worden ist. Unter dieser Voraussetzung bestehen mittlere energetische Eigenschaften.

### **3.3.5 Baumängel, Bauschäden / Zustand des Gebäudes**

- Bauschäden und Baumängel: Soweit von außen straßenseitig ersichtlich, bestehen keine hier bewertungsrelevanten Baumängel bzw. Bauschäden.

- Zustand des Gebäudes: Der Zustand des Gebäudes kann nicht abschließend beurteilt werden. Es wird angenommen, dass das Bürogebäude sich in baujahresadäquatem, durchschnittlich gepflegtem Zustand



befindet.

### **3.3.6 Ausrichtung und Grundrissgestaltung**

Belichtung und Besonnung:

Das Gebäude ist 2-seitig belichtet. Die gartenseitigen Räume sind nach Nordwesten ausgerichtet, die straßenseitigen Räume sind nach Südosten ausgerichtet. Es besteht somit mittlere Belichtung. Auf Grund der dichten Bebauung kann von mäßiger bis mittlerer Besonnung ausgegangen werden.

Grundrissgestaltung:

Das Bürogebäude ist auf Grund der Einbindung der Geschosstreppe in den Flur lediglich für eine Mieteinheit nutzbar, die sich über die drei oberirdischen Geschosse und das Kellergeschoss erstreckt. Im Erdgeschoss besteht eine Verbindung zum benachbarten Einfamilienhaus. Hier sind zwei Besprechungsräume angegliedert.

### **3.3.7 Bruttogrundfläche (BGF) und Nutzfläche (NF)**

Grundlage:

- Angaben aus der Bauakte
- durch automatische Rundung können Abweichungen im Bereich der Nachkommastelle auftreten
- die Flächen wurden zum Ortstermin im Jahr 2012 stichprobenartig auf Plausibilität geprüft, keine weitere Prüfung möglich
- es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt



## Bürogebäude

Quelle: Bruttogrundfläche aus den Bauzeichnungen der Bauakte, Nutzflächen aus der Flächenberechnung der Bauakte

Geschoss	Nutzung laut Bauakte	Länge in m	Breite in m	Bruttogrundfläche (BGF) in qm	Nutzfläche laut Bauakte in qm	Wohnfläche in qm	Nutzfläche in qm
KG	Abstell/Heizung	(10,54+9,91)/2	8,04	82,21			
		6,79	2,24	15,20			
EG	Büro	(10,70+10,07)/2	8,20	85,15	78,30		78,30
		6,95	2,16	15,00			
OG	Büro	(10,65+10,07)/2	8,20	85,15	79,19		79,19
DG	Büro	(10,65+10,07)/2	8,20	85,15	64,84		64,84
<b>Bruttogrundfläche (KG, EG, OG, DG)</b>				<b>367,85</b>			
<b>Wertrelevante Geschossfläche (EG, OG, DG)</b>				<b>270,44</b>			
<b>Nutzfläche (Büro)</b>							<b>188,62</b>
<b>Nutzfläche (inkl. Kellergeschoss)</b>							<b>266,93</b>



## 3.4 Einfamilienhaus

### 3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	• Einfamilienhaus
Nutzung:	• Wohngebäude
Baujahr:	• Ursprungsbaujahr nicht bekannt, vermutlich um 1900 • Erweiterungsbau (überwiegender Gebäudeteil) <b>Baujahr 1955</b>
Modernisierungen:	• 2000: Einbau isolierverglaster Fenster • älteren Datums, ca. 1970er Jahre: Erneuerung des Bads und WCs
Außenansicht:	• Satteldach mit rotbrauner Dachziegeldeckung, Fassade mit beigefarben gestrichenem Glattputz, Sockel in beigefarben gestrichenem Glattputz, weiße Holzfenster mit Isolierverglasung

### 3.4.2 Ausführung und Ausstattung

#### *Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)*

Konstruktionsart:	• Massivbauweise
Fundamente:	• vermutlich Stampfbeton
Bodenplatte:	• vermutlich Stampfbeton, laut Bauakte d = ca. 10 cm
Kellerwände:	• Mauerwerkswände, laut Bauakte d = ca. 25 bis ca. 40 cm
Umfassungswände:	• Mauerwerkswände, laut Bauakte d = ca. 25 cm
Innenwände, tragend:	• Mauerwerkswände, laut Bauakte d = ca. 25 cm
Innenwände, nicht tragend:	• Mauerwerkswände, laut Bauakte d = ca. 12 cm
Decke über Kellergeschoss:	• Kappendecke (Beton- / Stahlträger), laut Bauakte d = ca. 20 cm
Geschossdecken:	• Holzbalkendecken, laut Bauakte d = ca. 25 cm
Dachkonstruktion:	• Holzkonstruktion (Pfettendach)
Dachform:	• Satteldach, Neigung ca. 40-45 °
Dacheindeckung:	• Dachziegeldeckung älteren Baujahrs • keine Dämmung vorhanden
Kamine:	• 2 Kamine in massiver Ausführung
Entwässerung:	• Rinnen und Fallrohre in Metall, Anstrich
Hauseingangsbereich:	• Eingang von der Tempelgasse • Eingangstür: Holztür mit Strukturglas-Füllung, Baujahr ca. 1970er Jahre • drei Eingangsstufen mit Podest in massiver Ausführung, Handläufe in Metall



---

	<ul style="list-style-type: none"><li>• massives Vordach</li><li>• Außenbeleuchtung am Gebäude</li></ul>
Treppen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Geschosstreppe als zweiläufige gerade Treppe in Holzausführung</li></ul>
<b>Nutzungseinheiten, Raumaufteilung</b>	
Nutzungseinheiten:	<ul style="list-style-type: none"><li>• zwei Besprechungsräume im Erdgeschoss, der Nutzung im Bürogebäude zugeordnet</li><li>• eine <b>7-Zimmer-Wohnung</b> im Erdgeschoss, Obergeschoss</li><li>• Treppenraum, Flur, Kellerräume</li></ul>
Kellergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Treppenraum, 2 Zimmer, Küche, WC, Flur</li></ul>
Erdgeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Treppenraum, 5 Zimmer, Bad/WC, Terrasse (gelegen auf einer Dachfläche des benachbarten Bürogebäudes)</li></ul>
1.Obergeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Treppenraum, 5 Zimmer, Bad/WC, Terrasse (gelegen auf einer Dachfläche des benachbarten Bürogebäudes)</li></ul>
Dachgeschoss:	<ul style="list-style-type: none"><li>• laut Bauakte Treppenraum, „Bühne“</li><li>• nicht ausgebauter Dachraum</li></ul>
<b>Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen</b>	
Wohnräume:	
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>• PVC bzw. textiler Belag</li></ul>
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tapete</li></ul>
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzbekleidung bzw. Tapete</li></ul>
Küchen / Bäder / WC:	
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fliesen</li></ul>
Wandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fliesen raumhoch</li></ul>
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Holzbekleidung</li></ul>
Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"><li>• siehe Beschreibung Bürogebäude</li></ul>
<b>Fenster und Türen</b>	
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"><li>• ein- bis mehrflügelige weiße Holzfenster des Baujahrs 2000, Isolierverglasung, Metallbeschläge, Fensterbänke außen in Stein, Holzklapppläden außenseitig</li></ul>
Türen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hauseingangstür: Holztür Baujahr ca. 1970er Jahre, Strukturglas-Ausschnitte, Holzzarge, Metallbeschläge</li><li>• Zimmertüren: einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, teilweise mit Glasausschnitten, einfache Holzzargen, Metallbeschläge</li></ul>
<b>Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung</b>	
Elektroinstallation:	<ul style="list-style-type: none"><li>• je Raum 1-2 Lichtauslässe und mehrere Steckdosen</li><li>• Installation überwiegend unter Putz</li></ul>



- 
- Heizung:
- gemeinsam beheizt mit Bürogebäude (Gaszentralheizung)
  - Heizungsleitungen überwiegend unter Putz, Heizkörper als Flächenradiatoren älteren Datums
- Warmwasserversorgung:
- Warmwasserbereitung zentral
- Sanitäre Installation:
- WC im EG:
- 1 WC, 1 Waschbecken (älteren Datums)
  - Installationen überwiegend unter Putz
- Küche im EG:
- 1 Spülen-Anschluss
  - Installationen überwiegend unter Putz
- Bad/WC im OG:
- 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Badewanne (älteren Datums)
  - Installationen überwiegend unter Putz

### 3.4.3 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

- Zubehör:
- nicht bekannt
- Küchenausstattung:
- nicht bekannt
- Einbauten:
- nicht bekannt

### 3.4.4 Energetische Eigenschaften

- Energetische Eigenschaften:
- Die Außenwände verfügen über keine Wärmedämmung.

#### **Gemäß Innenbesichtigung im Jahr 2012:**

Das Dach ist nicht gedämmt.

Die Decke über dem obersten Aufenthaltsraum ist nicht gedämmt.

Das Gebäude wird gemeinsam mit dem Bürogebäude mit der Heizungsanlage des Baujahrs 2000 beheizt.

Es wird davon ausgegangen, dass mäßige bis mittlere energetische Eigenschaften bestehen.

### 3.4.5 Baumängel, Bauschäden / Zustand des Gebäudes

- Bauschäden und Baumängel:
- Fassade: Abplatzungen im Sockelbereich sowie im Bereich der Fensterbänke
  - Dach: teilweise verwittert, im Ortgangbereich verwitterte Schalung bzw. fehlende Ortgangziegel

#### **Gemäß Innenbesichtigung im Jahr 2012:**

- Dach: nicht gedämmt

- Keller: Durchfeuchtete Bodenplatte sowie durchfeuchtete Außenwände; behelfsmäßige Entwässerung von eindringender Feuchtigkeit durch zwei Pumpensümpfe

- Innenräume: überalterte Boden-, Wand-, Deckenbeläge; nicht



zeitgemäßes Bad und WC

- Erdgeschoss: lichte Raumhöhe mit 2,00 m bzw. unter Unterkante Deckenbalken mit 1,80 m im nordöstlichen Zimmer zu gering
- 1. Obergeschoss: Riss im Mauerwerk im Wand-/Deckenbereich Wohnzimmer; Verfärbung im Deckenbereich (Einregenstelle); lichte Raumhöhe mit 2,03 m im nordöstlichen Zimmer zu gering
- Dachgeschoss: Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum nicht vorhanden
- Haustechnik: teilweise nicht zeitgemäße Heizkörper, ELT-Installation teilweise nicht zeitgemäß

Zustand des Gebäudes:

Eine abschließende Beurteilung des Zustands ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich.

Soweit von außen ersichtlich, befindet sich das Einfamilienhaus teilweise in baujahresadäquatem, teilweise in instandsetzungsbedürftigem Zustand. Ausgehend von dem im Jahr 2012 besichtigten Zustand wird angenommen, dass das Einfamilienhaus im Inneren eine sehr einfache Ausstattung besitzt, sich in ungepflegtem Zustand befindet und dass durchgreifender Renovierungsbedarf besteht.

### 3.4.6 Ausrichtung und Grundrissgestaltung

Belichtung und Besonnung:

Das Gebäude ist 3-seitig belichtet. Die gartenseitigen Räume sind nach Nordwesten ausgerichtet, die straßenseitigen Räume sind nach Südosten und nach Nordosten ausgerichtet. Es besteht mittlere Belichtung und Besonnung.

Grundrissgestaltung:

Das Wohngebäude erstreckt sich über die zwei oberirdischen Geschosse, das nicht ausgebaute Dachgeschoss und das Kellergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Besprechungsräume der Nutzungseinheit des benachbarten Bürogebäudes, die vom Einfamilienhaus begehbar sind.



### 3.4.7 Bruttogrundfläche (BGF) und Nutzfläche (NF)

Grundlage:

- Angaben aus der Bauakte
- durch automatische Rundung können Abweichungen im Bereich der Nachkommastelle auftreten
- die Flächen wurden zum Ortstermin im Jahr 2012 stichprobenartig auf Plausibilität geprüft
- es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt

#### Einfamilienhaus

Grundlage: Bruttogrundfläche aus den Bauzeichnungen der Bauakte; Nutzfläche mittels Flächenfaktor

(nach Kleiber [1] Nr. 558, Funktions- und Nutzungskennzahlen) aus der Bruttogrundfläche ermittelt

Geschoss	Nutzung laut Bauakte	Länge in m	Breite in m	Bruttogrundfläche (BGF) in qm	Nutzfläche laut Bauakte in qm	Nutzfläche in qm mittels Flächenfaktor 0,70	Nutzfläche in qm
KG	Keller	9,14	5,01	45,79		32,05	32,05
	Keller	11,67	2,37	27,60		19,32	19,32
EG	Wohnen	10,85	5,01	54,36			
	Wohnen	5,85	2,37	13,84			
	Besprechung	7,24	5,75	41,63	35,19		35,19
OG	Wohnen	16,60	5,01	83,17			
	Wohnen	11,67	2,35	27,42			
DG	Bühne	16,60	5,01	83,17		58,22	58,22
		11,67	2,35	27,42		19,20	19,20

<b>Bruttogrundfläche (KG, EG, OG, DG)</b>	<b>404,40</b>
---	---------------

<b>Wertrelevante Geschossfläche (EG, OG)</b>	<b>220,41</b>
--	---------------

<b>Nutzfläche</b>	<b>163,98</b>
-------------------	---------------



### 3.4.8 Wohnfläche (WF)

Grundlage:

- zum Ortstermin im Jahr 2012 wurde festgestellt, dass die Anordnung der Räume sowie deren Fläche im Wesentlichen mit den Darstellungen in der Bauakte übereinstimmen
- auf der Grundlage der Darstellungen in der Bauakte wurde die Wohnfläche ermittelt
- die Flächen wurden zum Ortstermin im Jahr 2012 stichprobenartig auf Plausibilität geprüft / keine weitere Prüfung möglich
- es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt
- durch automatische Rundung können Abweichungen im Bereich der Nachkommastelle auftreten

#### Einfamilienhaus

Geschoss	Raumbezeichnung	Wohnfläche in qm
EG	Zimmer 1	18,5
EG	Zimmer 2	9,7
EG	Küche	8,6
EG	Flur	9,1
EG	WC	1,2
Summe EG		<b>47,1</b>

Geschoss	Raumbezeichnung	Wohnfläche in qm
OG	Zimmer	18,5
OG	Kind	8,8
OG	Zimmer (im Plan mit Küche bezeichnet)	8,6
OG	Wohnen	16,3
OG	Schlafen	16,6
OG	Flur	9,8
OG	Bad mit WC	4,3
OG	Terrasse (örtliches Maß 13,30 qm, Anrechenbarkeit nach WoFIV zu 1/4)	3,3
Summe OG		<b>86,3</b>

<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>133,4</b>
--------------------------	--------------



### 3.5 Außenanlagen

Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• südöstlicher, straßenseitiger Grundstücksbereich: keine Einfriedung (Grenzbebauung),</li><li>• nordöstlicher, straßenseitiger Grundstücksbereich: Mauer, ca. 2,00 m, zweiflügeliges Metalltor mit integriertem Briefkasten, in Mauerpfosten integrierte Klingelanlage mit Sprech-/Gegensprechanlage</li><li>• nordwestlicher Grundstücksbereich: Mauer, ca. 2,00 m, Grenzbebauung</li><li>• südwestlicher Grundstücksbereich: Mauer, ca. 2,00 m, Grenzbebauung</li></ul>
Befestigte Grundstücksbereiche:	<ul style="list-style-type: none"><li>• mit Betonsteinplatten sowie Pflaster befestigte Wege und Flächen</li><li>• Drainpflaster</li></ul>
Unbefestigte Grundstücksbereiche:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pflanzbeet</li><li>• Rasenfläche</li></ul>
Bepflanzungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Baum-, Strauchbepflanzung</li></ul>
Mängel und Schäden / Zustand Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• baujahresadäquater, intakter, durchschnittlich gepflegter Zustand</li></ul>

### 3.6 Gesamtbeurteilung der Gebäude und der Außenanlagen

Das Bürogebäude vermittelt ein zeitgemäßes und individuelles Erscheinungsbild, während das Einfamilienhaus auf Grund seines älteren Baujahrs ein baujahresadäquates Erscheinungsbild vermittelt. Das Bürogebäude war nach der Innenbesichtigung im Jahr 2012 zum damaligen Zeitpunkt leicht überdurchschnittlich ausgestattet und gepflegt. Die Innenräume des Einfamilienhauses waren zu diesem Zeitpunkt einfach ausgestattet, ungepflegt und renovierungsbedürftig, es bestand Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Eine Innenbesichtigung zum aktuellen Zeitpunkt war nicht möglich.

Das Anwesen wirkt von außen vorwiegend intakt und durchschnittlich gepflegt.



## 4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Lage in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (++)

Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)

Mittlere Wohnlage bezogen auf den Durchschnitt von Frankfurt am Main (Ø)

Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau im Bereich Wohnen in Frankfurt (+)

Zinswende nach mehrfacher Erhöhung des Leitzinses in der Vergangenheit (Ø +)

Begrenztes Kaufangebot an Wohnhäusern in 1 km Radius (Ø +)

Sehr begrenztes Kaufangebot an Büros 100 bis 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche in Frankfurt (Ø +)

Sehr begrenztes Mietangebot an Büroflächen in Frankfurt Harheim (Ø +)

Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (Ø +)

Grundstückszuschnitt (Ø)

2- bzw. 3-seitige Orientierung der Gebäude (Ø)

Terrasse (+)

PKW-Abstellplätze auf dem Grundstück (+)

Soweit von außen ersichtlich, durchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)

Abgeschwächte Konjunktur (-)

Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)

Restriktivere Kreditbedingungen (-)

Stabile Leerstandsquote im Frankfurter Büromarkt Q2 gegenüber Q1 (Ø)

Sehr breites Mietangebot an Büroflächen in Frankfurt (Ø -)

Sehr zurückhaltende Nachfrage nach Büroflächen in Frankfurt Harheim (-)

Zurückhaltende Nachfrage nach Einfamilienhäusern zum Kauf in Frankfurt (Ø -)

Dezentrale Büro-Lage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø -)

Anbindung an den ÖPNV (Ø)

Grundstücksbebauung mit sowohl Bürogebäude als auch Einfamilienhaus und damit verbunden eingeschränkter Kreis an Kaufinteressierten (Ø -)

Energetische Eigenschaften der Bebauung (Ø -)

Grundrissgestaltung (Ø)

Nutzungs- und Vermietungssituation nicht bekannt (-)

Baulicher und Instandhaltungszustand der Gebäude von innen nicht bekannt (-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



## 5 Wertermittlung für das Grundstück Flurstück 93/1

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 60437 Frankfurt, Tempelgasse 9 + Reginastraße 1a zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Harheim	3219	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Harheim	1	93/1	417 m <sup>2</sup>

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung <sup>3</sup>	Fläche
Bereich 1 - Neubau	Bürogebäude	250 m <sup>2</sup>
Bereich 2 - Altbau	Einfamilienwohnhaus	167 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		417 m <sup>2</sup>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten zwar verfügbar sind, die Anzahl der Kaufpreise jedoch zu gering ist und die Vergleichsobjekte nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),

<sup>3</sup> Die Grundstücksflächenaufteilung erfolgt entsprechend dem jeweiligen Jahresrohertragsanteil (Bürogebäude: rd. 60 %, Einfamilienhaus rd. 40 % am Gesamt-Jahresrohertrag des Grundstücks).



- 
- Baumängel und Bauschäden,
  - grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
  - Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
  - Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Weiterhin werden rein nachrichtlich die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebädefaktor dargestellt.



### 5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage, Zone 4932) **1.000,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	0,8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

#### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Bürogebäude“

Wertermittlungsstichtag	=	18.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	250 m <sup>2</sup>

#### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.07.2024	× 1,00	



III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage (Zone 4932)	mittlere Lage (Zone 4932)	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	
WGFZ	0,8	1,2	×	1,25	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	250	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
<b>vorläufiger Bodenrichtwert</b>	<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	<b>=</b>	<b>1.250,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.250,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	250 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>312.500,00 €</b> <b>rd. 313.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 insgesamt **313.000,00 €**.

#### 5.3.4 Erläuterungen der Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1,20	1,11
<b>Vergleichsobjekt</b>	0,80	0,89

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,25**



### 5.3.5 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs „Einfamilienhaus“

Wertermittlungsstichtag	=	18.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Grundstücksfläche (f)	=	167 m <sup>2</sup>

### 5.3.6 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	18.07.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage Lage (Zone 4932)	mittlere Lage (Zone 4932)	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.000,00 €/m <sup>2</sup>
WGFZ	0,8	1,2	x 1,25	E1
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	167	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
<b>vorläufiger Bodenrichtwert</b>	<b>objektspezifisch</b>	<b>angepasster</b>	<b>beitragsfreier</b>	<b>= 1.250,00 €/m<sup>2</sup></b>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.250,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x	167 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>208.750,00 €</b> <b>rd. 209.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 insgesamt **209.000,00 €**.



### 5.3.7 Erläuterungen der Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,20	1,11
Vergleichsobjekt	0,80	0,89

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 1,25

### 5.3.8 Bodenwertermittlung gesamt

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“	313.000,00 €
Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienhaus“	209.000,00 €
Bodenwert gesamt	522.000,00 €



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.



## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### 5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

**Bewirtschaftungskosten:** Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### 5.4.2.3 Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

**Ertragswert:** Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

### 5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem



Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

#### 5.4.2.5 Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

#### 5.4.2.6 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).

##### 5.4.2.6.1 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 in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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



### 5.4.3 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“

#### 5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro	189,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	2	Kfz.-Stellplätze		4,00	-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Summe			189,00	4,00		Nicht bekannt	Nicht bekannt

#### 5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro	189,00		12,00	2.268,00	27.216,00
	2	Kfz.-Stellplätze		4,00	50,00	200,00	2.400,00
Summe			189,00	4,00		2.468,00	29.616,00



### 5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltniete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltnieten)		<b>29.616,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>5.429,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>24.186,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,70 % von 313.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>11.581,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>12.605,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,70 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>21,946</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>276.642,50 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>313.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>589.642,50 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>589.642,50 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“</b>	=	<b>589.642,50 €</b>
	rd.	<b>590.000,00 €</b>



#### 5.4.4 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienhaus“

##### 5.4.4.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	3	Wohnung	133,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	4	Besprechung	35,00		-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
	5	Kfz.-Stellplätze		1,00	-	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Summe			168,00	1,00		Nicht bekannt	Nicht bekannt

##### 5.4.4.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	3	Wohnung	133,00		8,79	1.169,07	14.028,84
	4	Besprechung	35,00		12,00	420,00	5.040,00
	5	Kfz.-Stellplätze		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			168,00	1,00		1.639,07	19.668,84

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>19.668,84 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 3.563,12 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 16.105,72 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,30 % von 209.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 2.717,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 13.388,72 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,30 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 18,274
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 244.665,47 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 209.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 453.665,47 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 453.665,47 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 45.366,55 €
<b>Ertragswert</b>	= 408.298,92 €
	<b>rd. 408.000,00 €</b>



---

#### 5.4.4.3 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

#### 5.4.5 Ertragswertermittlung gesamt

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“	590.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienhaus“	408.000,00 €
Ertragswert gesamt	<u>998.000,00 €</u>



## 5.4.6 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

### 5.4.6.1 Wohn-/Nutz-/Mietflächen

**Wohn-/Nutz-/Mietflächen:** Die Wohn-/Nutz- und Mietflächen werden der Wertermittlung entsprechend den eigenen Berechnungen auf der Grundlage der Bauakte aus dem Gutachten im Jahr 2012 Grunde gelegt. Sie sind nur für diese Wertermittlung verwendbar.

### 5.4.6.2 Rohertrag

**Rohertrag:** Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

**Büroraummierte:** Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Büronutzung wird die marktüblich erzielbare Miete auf Basis der tatsächlich erzielbaren Miete nach einer Prüfung auf Marktüblichkeit bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Die Höhe der tatsächlichen Miete zum Wertermittlungsstichtag ist nicht bekannt. Die marktüblich erzielbare Miete wird anhand von Mieten aus Marktberichten sowie Abschlussmieten bestimmt und innerhalb einer Bandbreite verortet und im Ertragswertverfahren angesetzt (siehe Mietanalyse, nachfolgende Tabelle).

TEM09

#### Mietanalyse Gewerbemiete Büro

Quelle	Lage	Lageklassifikation	Nutzung	Bezugsgröße (Mietfläche) [m <sup>2</sup> ] oberirdisch	Minimum Miete [€/m <sup>2</sup> ]	Mittelwert Miete [€/m <sup>2</sup> ] <i>(eigene Mittelwertbildung kursiv)</i>	Maximum Miete [€/m <sup>2</sup> ]
IHK Geweremarktbericht 2023	Frankfurt Nord		Büro		6,50	10,50	17,00
immobilienscout24 / Auswertung von 15 Angebotsmieten	Frankfurt	Nieder-Eschbach, Niederursel, Preungesheim, Heddenheim	Büro		6,45	11,76	15,45
Eigene Mietpreissammlung / 18 Abschlussmieten	Frankfurt	Nied, Griesheim, Rödelheim, Nordend etc.	Dezentrale Bürolagen	Büro	9,61	17,33	46,20
Mittelwert					7,52	13,20	26,22
Untere Grenze					6,45	10,50	15,45
Obere Grenze					9,61	17,33	46,20

JLL Büromarktüberblick Q1 2024	Frankfurt	(Durchschnittsmiete Frankfurt)	Alle Lagen	Büro		25,72	
CBRE Frankfurt Büromarkt Q2 2024	Frankfurt	(Durchschnittsmiete Frankfurt)	Alle Lagen	Büro		24,60	
BNP Paribas Büromarkt Q2 2024	Frankfurt	(Durchschnittsmiete Frankfurt)	Alle Lagen	Büro		25,00	

<b>Marktüblich erzielbare Miete Büro</b>	Frankfurt	Tempelgasse 9 + Reginastraße 1a	EG, 1. OG	189		12,00	
--	-----------	---------------------------------	-----------	-----	--	-------	--



**Wohnraummiete:** Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhausnutzung wird die marktüblich erzielbare Miete auf Basis des Mietspiegels Frankfurt 2022 im Ertragswertverfahren angesetzt.

### 5.4.6.3 Bewirtschaftungskosten

**Bewirtschaftungskosten:** Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung sind die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

#### Bewirtschaftungskosten (BWK) für den Bewertungsteilbereich „Bürogebäude“

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 46,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
		184,00 €
		888,48 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	189,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
	Garagen (Gar.)	4 Gar. × 104,00 €
		2.608,20 €
		416,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	---	---
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	
		1.184,64 €
Betriebskosten	0,50	----
		148,08 €
Summe		5.429,40 €

#### Bewirtschaftungskosten (BWK) für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienhaus“

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 46,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohertrag
		351,00 €
		46,00 €
		151,20 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	133,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 104,00 €
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G)	35,00 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>
		1.835,40 €
		104,00 €
		483,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	
		292,58 €
		201,60 €
Betriebskosten	0,50	----
		98,34 €
Summe		3.563,12 €



#### 5.4.6.4 Liegenschaftszinssatz

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für **Büro**:

##### Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Büro- und Verwaltungsgebäude

Objektart:	Büro und Verwaltung
Datengrundlage:	Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten aus 2022 und 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum
Marktüblich erzielbare Miete:	Tatsächliche Miete (i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt); Prüfung auf Marktüblichkeit
Over-/Underrent-Berechnungen Miete	Berechnung mit Zinssatz von 4%
Struktureller Leerstand	Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt, dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten dieser Flächen in Ansatz gebracht
Lage:	Subzentren
Bodenrichtwertschlüssel:	464
Gesamtnutzungsdauer:	Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Geschäftshäuser: 60 Jahre
Ø Restnutzungsdauer:	49 Jahre
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3 ImmoWertV (zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten)
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte 01.01.2024
Ø bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	4.168 €/m <sup>2</sup>
Ø Wohn-/Nutzfläche:	11.101 m <sup>2</sup>
Mittleres Vertragsdatum:	24.06.2022
Liegenschaftszinssatz:	3,7 %
Minimum:	2,9 %
Maximum:	4,5 %
Median:	3,8 %
Std.AEw.	0,7

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart der Bewertungsteilbereiche auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 bestimmt zu Grunde gelegt.

Für den Bewertungsteilbereich **Büro** wurde der Liegenschaftszinssatz auf durchschnittlichem Niveau mit **3,7 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Die Laufzeit eines möglichen Mietvertrags ist nicht bekannt. Die Qualität des Bewertungsobjekts ist durchschnittlich. Einerseits wird angenommen, dass die Bürofläche wesentlich kleiner ist und eine weitestgehend zeitgemäße Ausstattung besitzt, andererseits birgt die Mikrolage in einem Subzentrum, welches nicht als Büro-Lage nachgefragt ist, Vermietungsrisiken.

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für **Einfamilienhäuser**:

##### Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Einfamilienhäuser

Objektart:	Einfamilienhäuser
Datengrundlage:	Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten aus 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum



Marktüblich erzielbare Miete:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Miete nach gültigem Frankfurter Mietspiegel (hier: Mietspiegel 2022)</li> <li>• bei niedrigen Ist-Mieten Ansatz der rechtlich zulässigen Mieten erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten Ermittlung eines entsprechenden „Underrents“;</li> <li>• Bei Miete um mehr als 20 % oberhalb des Mietspiegels häufig Reduzierung auf Mietspiegelhöhe plus 20%</li> <li>• Bei Marktüblichkeit der überhöhten Miete (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches) auch Ansatz dieser Miete</li> <li>• Keine Beachtung der Mietpreisbremse</li> </ul>
Lage:	Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Ø Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Bewirtschaftungskosten:	Anlage 3 ImmoWertV (zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten)
Ø Jahresreinertrag:	13.761 €
Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte 01.01.2024
Ø bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche	4.307 €/m <sup>2</sup>
Ø Wohn-/Nutzfläche:	122 m <sup>2</sup>
Mittleres Vertragsdatum:	02.07.2023
Liegenschaftszinssatz:	1,3 %
Minimum:	-0,3 %
Maximum:	2,9 %
Median:	1,3 %
Std.AEw.	0,8

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart der Bewertungsteilbereiche auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 bestimmt zu Grunde gelegt.

Für das **Einfamilienhaus** wurde der Liegenschaftszinssatz auf mittlerem Niveau mit **1,3 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Bewertungsobjekt in mittlerer Lage besitzt einerseits eine kürzere Restnutzungsdauer, was ein erniedrigtes Risiko des Kapitalflusses birgt, andererseits wird angenommen, dass der bauliche Zustand des Gebäudes kurz- bzw. mittelfristige Modernisierungsrisiken aufweist. Eine Vermietbarkeit zu marktüblichen Konditionen ist gegeben, wenngleich davon ausgegangen wird, dass das Gebäude renovierungsbedürftig ist.

#### 5.4.6.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet,



dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für den jeweiligen Bewertungsteilbereich zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für den Bewertungsteilbereich „Büro“ mit 60 Jahren und für den Bewertungsteilbereich „Einfamilienhaus“ mit 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

#### 5.4.6.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Bürogebäude

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer für das 2000 errichtete Gebäude wird in Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 2000 = 24 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 24 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 46 Jahren** zu Grunde gelegt.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das zum überwiegenden Teil im Jahr 1955 errichtete Gebäude wird gemäß Anlage 2, 2. ImmoWertV 2021 eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrads vorgenommen. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbilds wird von folgendem Modernisierungsgrad ausgegangen:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktezahl
Nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
Mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
Überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
Umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Modernisierungsgrad

Kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, Ansatz: 5 Punkte (von max. 20 Punkten)



Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1955 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 69 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) **Restnutzungsdauer von 21 Jahren**.

#### 5.4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von den Verfahrensbeteiligten etc. mitgeteilt worden sind.

##### 5.4.7.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen:

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Die vertraglich vereinbarten Mietkonditionen sind auf Anfrage nicht bekannt gegeben worden. Der Vermietungszustand ist nicht bekannt. Mietabweichungen können nicht berücksichtigt werden.

##### 5.4.7.2 Baumängel / Bauschäden

Baumängel / Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.5, 3.4.5 sowie Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Für das Bürogebäude wird davon ausgegangen, dass baujahresbedingt keine gesondert zu berücksichtigenden Risiken bestehen.

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannten baulichen und Unterhaltungszustands des Einfamilienhauses älteren Baujahres, welches bei der Innenbesichtigung im Jahr 2012 Instandhaltungstau aufwies, besteht ein Risiko. Der Risiko-Abschlag wird auf Basis einer freien Schätzung mit -10 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts bemessen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.



---

### 5.4.7.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Bewertungsteilbereich „Büro“

Keine

#### Bewertungsteilbereich „Einfamilienhaus“

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag Baumängel bzw. Bauschäden <ul style="list-style-type: none"><li>• prozentuale Schätzung: -10,00 % von 453.665,47 €</li></ul>	-45.366,55 €
Summe	-45.366,55 €



### 5.4.8 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Rein nachrichtlich werden nachfolgend die Renditekennziffer, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.

TEM09

Nettoanfangsrendite (NAR)				Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]			
NAR	=	100	x	Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten			
[1] Jahresreinertrag Bürogebäude [EUR]						24.187	
[2] Jahresreinertrag Einfamilienhaus [EUR]						16.106	
[1+2] Jahresreinertrag [EUR]						<b>40.292</b>	
[1] Ertragswert Bürogebäude [EUR]						590.000	
[2] Ertragswert Einfamilienhaus [EUR]						408.000	
[1+2] Ertragswert [EUR]						<b>998.000</b>	
Erwerbsnebenkosten						11,00%	
<b>NAR Bürogebäude</b>	=	100	x	24.187	=	3,7	%
				654.900			
<b>NAR Einfamilienhaus</b>	=	100	x	16.106	=	3,6	%
				452.880			
<b>NAR gesamt</b>	=	100	x	<b>40.292</b>	=	<b>3,6</b>	<b>%</b>
				<b>1.107.780</b>			
NAR Büronutzung (alle Lagen)						3,4	%
NAR Einfamilienhäuser, mittlere, einfache, sehr einfache Lage, Baujahr 1950-1977 (mittleres Vertragsdatum: 01.07.2023)						2,4	%
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)						(1,7 - 3,2%)	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)				Ertragswert [EUR]			
[1] Jahresrohertrag Bürogebäude [EUR]						29.616	
[2] Jahresrohertrag Einfamilienhaus [EUR]						19.669	
[1+2] Jahresrohertrag [EUR]						<b>49.285</b>	
Ertragsfaktor	=			Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]			
				590.000	=	19,9	
<b>Ertragsfaktor Bürogebäude</b>	=			29.616	=		
				408.000	=	20,7	
<b>Ertragsfaktor Einfamilienhaus</b>	=			19.669	=		
				<b>998.000</b>	=	<b>20,2</b>	
<b>Ertragsfaktor gesamt</b>	=			<b>49.285</b>	=		
Ertragsfaktor Büro- u. Verwaltungsgebäude (mittleres Vertragsdatum: 25.06.2023)						24,5	(19,6 - 32,3)
Ertragsfaktor Einfamilienhäuser, andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage, Baujahr 1950 - 1977 (mittleres Vertragsdatum: 01.07.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)						32,3	(23,0 - 43,1)

**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



<b>Gebäudedefaktor (relativer Kaufpreis)</b>			
		Ertragswert [EUR]	
Gebäudedefaktor	=		
		Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]	
[1] Wohn-/Nutzfläche Bürogebäude [EUR]			189
[2] Wohn-/Nutzfläche Einfamilienhaus [EUR]			168
Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]			<b>357</b>
<b>Gebäudedefaktor Bürogebäude</b> [EUR/m <sup>2</sup> WF]	=	590.000	= 3.122
		189	
<b>Gebäudedefaktor Einfamilienhaus</b> [EUR/m <sup>2</sup> WF]	=	408.000	= 2.429
		168	
<b>Gebäudedefaktor gesamt</b> [EUR/m <sup>2</sup> WF]	=	<b>998.000</b>	= <b>2.796</b>
		<b>357</b>	
Bereinigter Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude, RND ab 25 Jahre (mittleres Vertragsdatum: 25.06.2023)			7.782
Gebäudedefaktor für freistehende Einfamilienhäuser, mittlere Lage (mittleres Vertragsdatum: 29.04.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			4.100 (1.450 - 6.000)



## 6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur sowohl zu Renditezwecken als auch in Teilen zur Eigennutzung geeignete Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil „Harheim“, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem begrenzten Angebot ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Harheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
3219	1	417	522.000 €	1.043.308 €	-45.367 €	998.000 €	2.000 €	<u>1.000.000 €</u>

Der Ertragswert für das Grundstück wurde mit **998.000 €** ermittelt.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir zehn Kaufpreise für Grundstücke

- aus ähnlichen, dezentralen Lagen in Frankfurt am Main Seckbach, Heddernheim, Praunheim, Kalbach, Bonames, Eckenheim (jedoch nicht Harheim)
- die mit Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern, Reihenhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern
- des Ø Baujahrs 1908 (Bandbreite 1870 bis 1930) (EFH hier: 1955)
- des Ø Gebäudestandards 1,9 (1,0 – 2,7) (EFH hier: 2,2)
- der Ø Wohnfläche 209 m² (121 - 442 m²) (EFH hier: ca. 168 m² WF/NF) bebaut sind und
- in den Jahren 2023 bis 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von **2.691 €/m²** (Wohn-/Nutzfläche)
- in einer Bandbreite von 1.369 bis 5.062 €/m² veräußert worden sind.

Für vergleichbare Bürogebäude in vergleichbarer, dezentraler Lage sind in dem Zeitraum keine Kauffälle vorliegend. Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Bürogebäude und einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks von **2.796 €/m²** (bei 357 m² Wohn-/Nutzfläche laut Bauakte). Der ermittelte Wert ist im mittleren Bereich der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

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 mit einem Zuschlag zur Rundung aufgrund des äußeren Eindrucks, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung und vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 18.07.2024, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude und einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 60437 Frankfurt, Tempelgasse 9 + Reginastraße 1a

Grundbuch Harheim	Blatt 3219	lfd. Nr. 1
Gemarkung Harheim	Flur 1	Flurstück 93/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2024 mit rd.

**1.000.000 €**

in Worten: eine Million 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 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [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 2022
- [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 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:5000  
Hessen

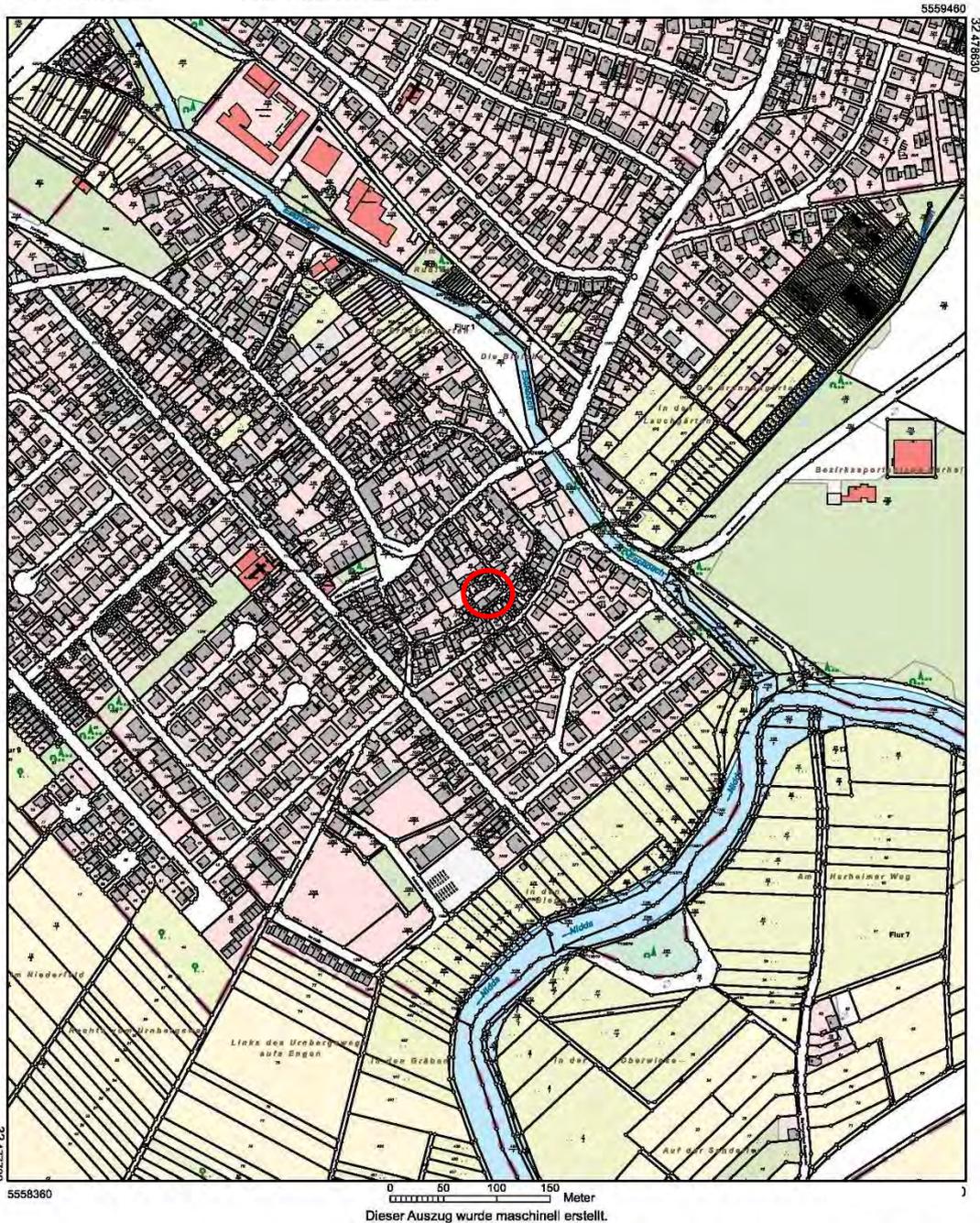
Erstellt am 29.08.2024

Antrag: 202656893-2

AZ: 24024\_TEM09

Flurstück: 93/1  
Flur: 1  
Gemarkung: Harheim

Gemeinde: Frankfurt am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



#### 8.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Amt für Bodenmanagement.)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Hessen

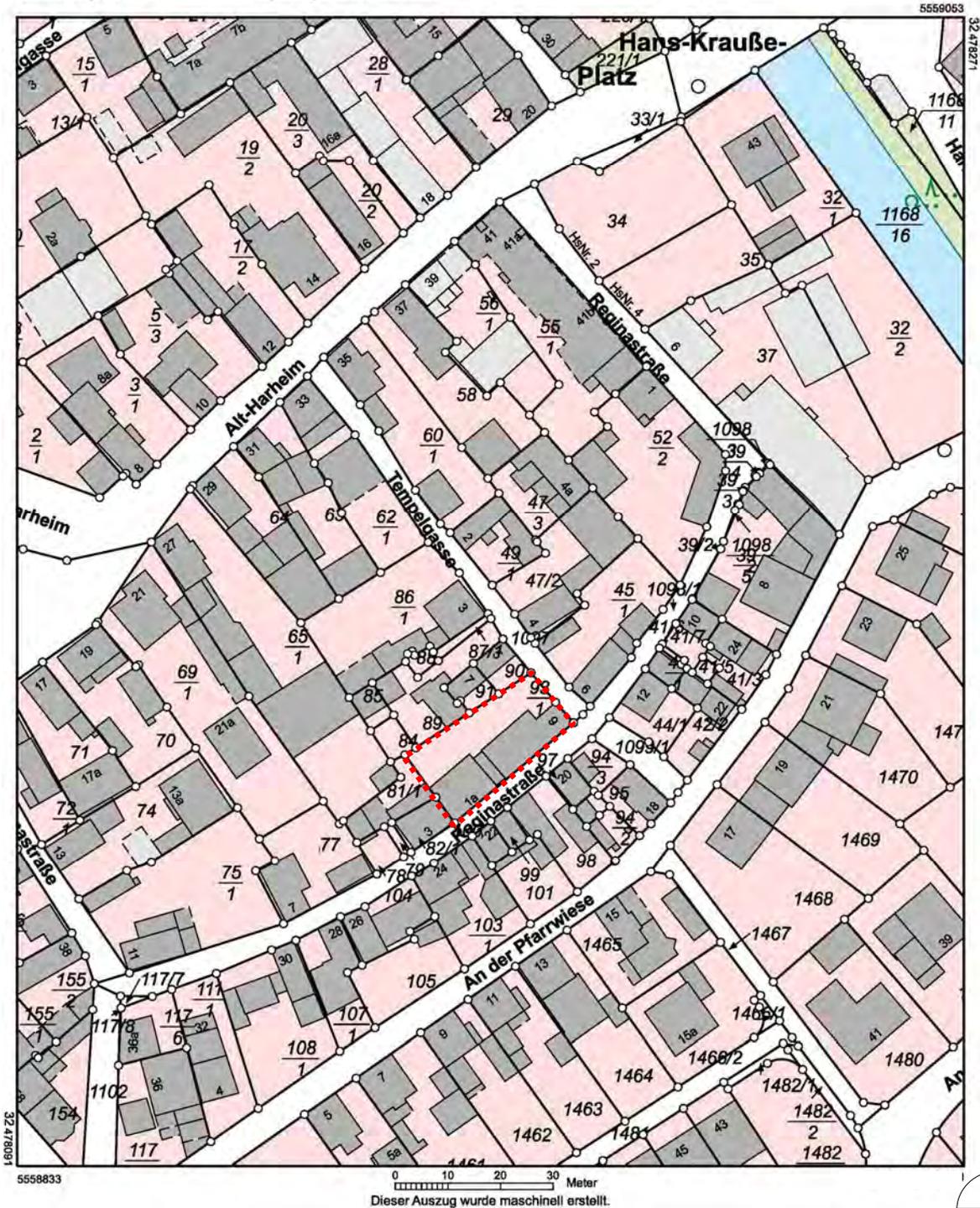
Erstellt am 29.08.2024

Antrag: 202656893-1

AZ: 24024\_TEM09

Flurstück: 1097  
Flur: 1  
Gemarkung: Harheim

Gemeinde: Frankfurt am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



### 8.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Amt für Bodenmanagement.)

## 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



### 8.1.3 Grundriss Kellergeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. 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



### 8.1.4 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. 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



### 8.1.5 Grundriss Obergeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. 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



### 8.1.6 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. 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



### 8.1.7 Gebäudeschnitt / Tempelasse 9

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

### 8.1.8 Gebäudeschnitt / Reginastraße 1 a

(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



## 8.2 Fotos



8.2.1 Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Tempelgasse Richtung Nordwesten



8.2.2 Süd- und Ostfassaden, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



8.2.3 Südost- und Nordostfassaden, Blick von der Tempelgasse Ecke Reginastraße Richtung Westen



8.2.4 Nordost- und Nordwestfassaden, Blick von der Tempelgasse Richtung Süden



8.2.5 Südostfassaden, Blick von der Reginastraße Richtung Südwesten



8.2.6 Nordwestfassaden, Blick von der Tempelgasse Richtung Südwesten



8.2.7 Südostfassaden, Blick von der Reginastraße Richtung Nordosten



8.2.8 Hofeingang Zufahrt, Blick von der Tempelgasse Richtung Nordwesten



8.2.9 Südostfassaden, Blick von der Reginastraße Richtung Nordosten



8.2.10 Südostfassade, Blick von der Reginastraße Richtung Nordosten zur Tempelgasse



8.2.11 Reginastraße 1 a, Hauseingang von der Straße



8.2.12 Tempelgasse 9, Hauseingang im Hof