

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; rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Vilbeler Landstraße 238, 60388 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 10/24	
Projektnummer / Stichtag	24045_VIL238	25.10.2024
Verkehrswert	<u>530.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 20 Anlagen mit insgesamt 7
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	25.10.2024 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Vilbeler Landstraße 293, 60388 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektart	Mehrfamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 27, Flurstück 44; 314 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. 1902 (laut Energieausweis)
Endenergiebedarfs- Kennwert	110,4 kWh / (m² * a) (laut Energieausweis)
Bruttogrundfläche	Wohnhaus: ca. 301 m² Garage: ca. 39 m² (laut Grundrissen der Antragsgegnerin)
Wohnfläche	Wohnhaus: ca. 156 m² (laut Flächenaufstellung der Antragsgegnerin)
Anzahl der Einheiten	3 Wohnungen
Vermietungssituation	Vermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bergen- Enkheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5709	1	314	369.000 €	549.271 €	-20.000 €	529.000 €	1.000 €	<u>530.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.5.2	Überbau	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	16
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Gebäude	18
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Wohnfläche	18
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.3.4	Grundrissgestaltung	20
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	21
3.3.7	Fenster und Türen	22
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftungsinstallation	22
3.3.9	Energetische Eigenschaften	23
3.3.10	Zubehör	24
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	24
3.4	Nebengebäude	25
3.4.1	Vorbemerkung	25
3.4.2	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	25
3.4.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)	25
3.4.4	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Nebengebäudes	26
3.5	Außenanlagen	26
3.5.1	Außenanlagen	26
3.5.2	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen	26
4	Marktsituation	27
5	Ermittlung des Verkehrswerts	29
5.1	Grundstücksdaten	29
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	29
5.3	Bodenwertermittlung	30
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	30
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	30



5.3.3	Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	30
5.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	31
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	32
5.4	Ertragswertermittlung	33
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	33
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
5.4.3	Ertragswertermittlung	37
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertermittlung	39
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	44
5.5	Verkehrswert	45
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	47
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	48
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	48
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	50
7	Anlagen	51
7.1	Bauzeichnungen	51
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	52
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss	53
7.1.4	Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss	53
7.1.5	Grundriss Dachgeschoss	54
7.1.6	Ansicht von Osten und Ansicht von Norden	54
7.1.7	Gebäudeschnitt	55
7.1.8	Doppelgarage	55
7.2	Fotos	56
7.2.1	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten	56
7.2.2	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Osten	56
7.2.3	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden	56
7.2.4	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Osten	56
7.2.5	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordosten	56
7.2.6	Hofansicht, Blick vom Flurstück 43 Richtung Süden	56
7.2.7	Hofansicht, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten	57
7.2.8	Hof, Garage und überdachter Freisitz, Blick vom Treppenhaus Richtung Nordosten	57
7.2.9	Hauseingang an der Hoffassade	57
7.2.10	Nördliche Grundstücksgrenze, Erschließungs-weg, Blick vom Hof zur Vilbeler Landstraße	57
7.2.11	Elektro- Zäblerschrank im Keller	57
7.2.12	Gastherme im Keller	57



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einer Doppelgarage

Objektadresse: **Vilbeler Landstraße 238, 60388 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Bergen-Enkheim, Blatt 5709
Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1, Gemarkung Bergen-Enkheim, Flur 27, Flurstück 44, Hof- und
Gebäudefläche, Vilbeler Landstraße 238, 314 m².**

Abteilung I:

Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 3 zu 1

Nur lastend auf dem Anteil. Abt. I Nr. 5.3:

(Hier anonymisiert) (...); gemäß Bewilligung vom 24.07.2017 (...) eingetragen am 11.08.2017.

- *hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 4 zu 1

Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 5.1:

(Hier anonymisiert) (...); eingetragen am 25.05.2023.

- *hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 5 zu 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 13.06.2024.

- *hier nicht bewertet* -

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 zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **841 K 10/24**

Grundlage: Auftrag vom 27.08.2024, Beschluss vom 11.06.2024



Wertermittlungstichtag 25.10.2024
und Qualitätstichtag:

Ortsbesichtigung: 25.10.2024

Herangezogene
Unterlagen,
Erkundungen,
Informationen: Grundbuch von Bergen-Enkheim, Blatt 5709, vom 14.06.2024 (Quelle:
Auftraggeber)

Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 04.09.2024 (Quelle:
www.gds.hessen.de)

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom
04.09.2024
(Quelle: <https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufe-und-verfahren/baulasten>)

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

Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 05.09.2024

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle:
www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 04.09.2024

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de) vom 03.09.2024

Regionaler Flächennutzungsplan Regiomap (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de>)

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 12.09.2024

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
05.09.2024

Wohnraummieten:

Mietspiegel Frankfurt am Main 2022 und 2024 (Quelle:
<https://frankfurt.de/themen/planen-bauen-und-wohnen/wohnen/informationen-zum-wohnungsmarkt/mietspiegel>);

Wohnungsmarktbericht 2024 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/wohnungsmarktbericht-2020-21-5326544>);

Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de);
eigene Mietpreissammlung

Stellplatzmieten:

Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de);

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (Quelle: www.immobilienscout24.de)

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



Gewerbemarktbericht 2024 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)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: 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: Auszüge aus der Kaufpreissammlung vom 28.10.2024 (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

Angaben des Vertreters der Antragsgegnerin beim Ortstermin

Eigene Erhebungen

Von der
Antragstellerseite
übergebene
Unterlagen:

E-Mail vom 14.01.2025 mit Aufstellung der Miete und Kosten

Von der
Antragsgegnerseite
übergebene
Unterlagen:

E-Mail vom 22.10.2024 mit Angaben über die Vermietungssituation u. a.
Energieausweis vom 21.11.2023
Bemaßte Grundrisse EG, OG und DG vom 06.06.2023
Lageplan / Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Flächenberechnung (Wohnflächen auf der Grundlage der vorhandenen Pläne)
Grundrisse mit Flächenangaben



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 Gebäude wurde ermöglicht.

Zubehör: Zubehör wurde nicht vorgefunden. Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.

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

Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 773.068 (Stand: 04-2024, www.frankfurt-main.ihk.de) Einwohner im Stadtteil Bergen-Enkheim: 18.062 (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: + 14,3 % (2022) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022) Durchschnittsalter: 41,0 Jahre Arbeitslosenquote 6,5 % (09/2024, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,8 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bergen-Enkheim Rd. 16,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 7,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 6,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 4,5 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) westlich von der „Hohen Straße“ Rd. 1,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Freibad Bergen-Enkheim Rd. 2,5 km (Luftlinie) westlich vom Naturschutzgebiet „Berger Hang“ Rd. 500 m (Luftlinie) westlich vom Marktplatz Straßenlage Vilbeler Landstraße
Lageklassifikation:	Mittlere Lage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024 Mittlere Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirche, Polizeirevier, Saalbau, Tankstelle, Bürgeramt Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Gymnasium, weiterführende Schulen Banken, Sozialeinrichtungen, Schwimmbad, Sportanlage, Hotel, Friedhof
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,8 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt am Main- Fulda), Anschlussstelle Borsigallee



Rd. 3,2 km (Luftlinie) zur A 661 (Egelsbach – Bad Homburg), Anschlussstelle
Friedberger Landstraße, von hier ca. 5,3 km zum Bad Homburger Kreuz (A 661 / A 5)

ÖPNV:

Rd. 375 m (6 Minuten) Fußweg zum „Frankfurt (Main) Kirchgasse“, von hier rd. 12
Minuten Fahrzeit mit dem Niederflerbus zum Umsteigehalt „Frankfurt (Main) Bornheim
Mitte, von hier mit der U-Bahn zum Hauptbahnhof, im 7 – 10 Minuten-Takt zu den
Hauptverkehrszeiten
Gesamtreisedauer beträgt: ca. 33 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene, vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900 und 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts sowie teilweise Anfang des 21. Jahrhunderts Teilweise 4- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts Überwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen (im Erdgeschoss)		
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	60-64 [dB(A)]	
	hofseitig		
	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN:	70-74 [dB(A)]	
	straßenseitig		
	Vergleichswerte für „Mischgebiet“	(Tag / Nacht):	
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	60 / 45 [dB(A)]	
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	64 / 54 [dB(A)]	
Topografie:	Straßenseitige Hanglage, Nordwest / Südostrichtung		

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 11,0 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 29,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 11,0 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 314 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Vilbeler Landstraße
------------------------------	--

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Straßenart:	Süd-Nord-Verbindungsstraße im Osten von Frankfurt am Main
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung

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 (Wohnbaufläche) ist nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen uns von dort keine Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Bombentrichtern vor. Ergebnisse von umwelttechnischen Bodenuntersuchungen liegen ebenfalls nicht vor. Allgemeiner Hinweis zu Bombentrichtern: Stand der Luftbildauswertungen zu den ehemaligen Bombentrichtern ist das Jahr 1989. Für aktuelle Informationen ist eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen erforderlich (Regierungspräsidium Darmstadt, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt; E-Mail: kmrd@rpda.hessen.de). Altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen sind nicht bekannt. In unserer Altstandort-Datenbank (stillgelegte Gewerbebetriebe) ist unter der Adresse Vilbeler Landstraße 238 kein Eintrag gelistet. (...)“

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:	Überbauungen waren zum Ortstermin nicht ersichtlich.
----------	--



2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Gemäß der Internetauskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „ Wohnbaufläche-Bestand “ dargestellt.												
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.												
Grundstücks-eigenschaften:	Das Bewertungsgrundstück besitzt die folgenden Eigenschaften: <table> <tr> <td>Art der baulichen Nutzung:</td><td>Wohnnutzung</td></tr> <tr> <td>Maß der baulichen Nutzung:</td><td></td></tr> <tr> <td>GRZ I²:</td><td>0,2</td></tr> <tr> <td>GFZ³:</td><td>0,5</td></tr> <tr> <td>Vorhandene Vollgeschosse hier:</td><td>2- geschossig (laut Bauakte)</td></tr> <tr> <td>Vorhandene Bauweise hier:</td><td>Teiloffene Bauweise</td></tr> </table> Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen:	Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung	Maß der baulichen Nutzung:		GRZ I ² :	0,2	GFZ ³ :	0,5	Vorhandene Vollgeschosse hier:	2- geschossig (laut Bauakte)	Vorhandene Bauweise hier:	Teiloffene Bauweise
Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung												
Maß der baulichen Nutzung:													
GRZ I ² :	0,2												
GFZ ³ :	0,5												
Vorhandene Vollgeschosse hier:	2- geschossig (laut Bauakte)												
Vorhandene Bauweise hier:	Teiloffene Bauweise												
Erhaltungssatzung:	Erhaltungssatzung E 31 Ä zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB): Inkrafttreten: 08.04.2014 Titel: Bergen- Enkheim I Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: 16 Stadtteil: Bergen-Enkheim												
Stellplatzsatzung:	Stellplatzsatzung Inkrafttreten: 20.02.2020 Titel: Stellplatzsatzung 2020 Status: rechtsverbindlich Stellplatzeinschränkung gem. § 3: Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Frankfurt am Main												
Freiraumsatzung:	FR001 Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Inkrafttreten: 10.05.2023 Titel: Gestaltungssatzung Freiraum und Klima Status: rechtsverbindlich Ortsbezirk: alle Stadtteil: alle												

² Grundflächenzahl I i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2

³ Geschossflächenzahl i. S. d. BauNVO 2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2



Vorgartensatzung:	VG002	
Inkrafttreten:	04.04.1979	
Titel:	Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung)	
Status:	rechtsverbindlich	
Ortsbezirk:	alle	
Stadtteil:	alle	

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

Aktenzeichen	Inhalt
--------------	--------

B-1966-273	Wohnhausanbau und Grundstücksentwässerung
------------	---

B-1967-1712	Neubau einer Garage für zwei PKWs
-------------	-----------------------------------

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind laut Bauakte **2 KFZ-Garagenstellplätze** genehmigt.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche
Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: **Die Mietverträge wurden auf Anfrage nicht vorgelegt.**

Die Vermietungssituation konnte nicht abschließend geklärt werden.

Gemäß den Angaben des am Ortstermin teilnehmenden Vertreters der Antragsgegnerin sind die Wohnungen **vermietet**.

Gemäß **E-Mail der Antragsgegnerin vom 22.10.2024** besteht folgende Vermietungssituation:

„In dem Haus gibt es drei Wohnungen. In den einzelnen Wohnungen wohnen i. d. R. zwei Personen. Die Miete pro Wohnung beträgt 850,00 € im Monat, also insgesamt 2.550,00 €. Es kommt aber vor, dass nur 1 Person in der Wohnung wohnt oder z. B. im Dezember die Wohnungen nur für einen halben Monat vermietet werden, dann sind die Einnahmen entsprechend geringer.

Zurzeit wohnen in dem Haus folgende Mieter:

Wohnung EG: (hier anonymisiert) (Mieteinnahmen 425,00 €)

Wohnung 1. OG: (hier anonymisiert) (Mieteinnahmen 850,00 €)



Wohnung 2. OG: (hier anonymisiert) (Mieteinnahmen 850,00 €)“
Anmerkung: Mögliche enthaltene Nebenkostenanteile sind nicht bekannt.

Gemäß **E-Mail der Verfahrensbevollmächtigten der Antragstellerin vom 14.01.2025** besteht folgende **Vermietungssituation**:

„die für das Objekt tätige „Verwalterin“ hatte meinem Mandanten das beigefügte Schreiben mit einer Aufstellung der Miete und Kosten übersandt. Ob die Angaben zutreffend sind, kann mein Mandant nicht beurteilen, da er selbst über keinerlei Unterlagen und Kontoauszüge verfügt.“

Anmerkung: Mögliche enthaltene Nebenkostenanteile sind nicht bekannt.

Mieteinnahmen

Objekt: MFH mit je 3 Zimmer WE
Strasse: Vilbeler Landstr. 238
Ort: 60388 Frankfurt

Bruttomiete										
Monat	Wohnung EG	Name	Name	Wohnung 1OG	Name	Wohnung 2 OG	Name	Name	Gesamtbetrag	
Januar 21	400,00 €			850,00 €		400,00 €			1.200,00 €	
Februar 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
März 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
April 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Mai 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Juni 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Juli 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
August 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
September 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Oktober 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
November 21	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Dezember 21	400,00 €			400,00 €		400,00 €			1.200,00 €	
Gesamt 2021									27.900,00 €	
Januar 22	400,00 €			400,00 €		400,00 €			1.200,00 €	
Februar 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
März 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
April 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Mai 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Juni 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Juli 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
August 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
September 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Oktober 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
November 22	850,00 €			850,00 €		850,00 €			2.550,00 €	
Dezember 22	400,00 €			400,00 €		400,00 €			1.200,00 €	
Gesamt 2022									27.900,00 €	

Darstellung der Mieteinnahmen 2021/2022 (Quelle: Antragstellerseite)

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



Mieteinnahmen

Objekt: MFH mit je 3 Zimmer WE
Strasse: Vilbeler Landstr. 238
Ort: 60388 Frankfurt

Monat	Wohnung EG	Name	Name	Wohnung 1OG	Name	Name	Wohnung 2 OG	Name	Name	Gesamtbetrag
Januar 23	400,00 €			850,00 €			400,00 €			1.200,00 €
Februar 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
März 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
April 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Mai 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Juni 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Juli 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
August 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
September 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Oktober 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
November 23	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Dezember 23	400,00 €			400,00 €			400,00 €			1.200,00 €
Gesamt 2023										27.900,00 €
Januar 24	400,00 €			400,00 €			400,00 €			1.200,00 €
Februar 24	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
März 24	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
April 24	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Mai 24	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Juni 24	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
Juli 24	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
August 24	850,00 €			850,00 €			850,00 €			2.550,00 €
September 24										
Oktober 24										
November 24										
Dezember 24										
Gesamt 2024										19.050,00 €

Darstellung der Mieteinnahmen 2023/2024 (Quelle: Antragstellerseite)



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.

Ein Zimmer im Mehrfamilienhaus (Wohnung 1. OG, Zimmer 2) sowie die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche erfolgt nach dem äußeren Eindruck.

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.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung: Siehe nachfolgende Tabelle

VIL238

Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Grundrisse aus der Bauakte, ergänzt um Maße aus den Grundrissen der Antragsgegnerin ; ImmoWertV, BauNVO

Mehrfamilienhaus Vilbeler Landstraße 238	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG Vorsprung Treppenh.	Bauakte	8,40	8,00	67,20	1,00	70,5	
			2,50	1,30	3,25	1,00		
	EG Vorsprung Treppenh. Badanbau	Bauakte	8,40	8,00	67,20	1,00	76,8	
			2,30	1,30	2,99	1,00		
			3,23	2,04	6,59	1,00		
	1.OG Vorsprung Treppenh. Badanbau	Bauakte	8,40	8,00	67,20	1,00	76,8	
			2,30	1,30	2,99	1,00		
			3,23	2,04	6,59	1,00		
	DG Vorsprung Treppenh. Badanbau	Bauakte	8,40	8,00	67,20	1,00	76,8	
			2,30	1,30	2,99	1,00		
			3,23	2,04	6,59	1,00		

Bruttogrundfläche	301	0,0
-------------------	-----	-----

Garagen	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen
	EG	Bauakte	5,99	6,49	38,88	1,00	38,9	

Bruttogrundfläche	39	0,0
-------------------	----	-----

GRZ-relevante BGF	EG	76,8
GFZ-relevante BGF	EG, 1.OG	153,6
WGfZ-relevante BGF	EG - 1.OG; DG *0,75	211,1
Grundstücksfläche	Grundbuch	314,0
GRZ I	BauNVO 2013	0,2
GFZ	BauNVO 2013	0,5
WGfZ	ImmoWertV 2021	0,7



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	1- seitig angebautes, 2-geschossiges Wohngebäude (Dreifamilienhaus) zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses und eines Kellergeschosses
Baujahr:	Hauptbau: ca. 1902 (laut Energieausweis) Anbau: ca. 1966 (laut Bauakte)
Modernisierungen: (soweit ersichtlich bzw. laut Energieausweis)	Ca. 2022: Erneuerung des Heizkessels Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Bäder Ca. 2010er Jahre: Erneuerung der Oberflächen (Boden-, Wand-, Deckenbeläge) Ca. 2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Zeitpunkt nicht bekannt: Erneuerung der straßenseitigen Dachdeckung Ca. 1990er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation Um 1990: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster Ca. 1990er Jahre: Erneuerung der Heizkörper Ca. 1967: Wohnraumerweiterung durch 3-geschossigen Anbau (Bäder)
Außenansicht:	Fassade: massive Außenwände, Rauputz mit hellgrauem Anstrich, Fenster eingefasst in rotbraun angestrichenen Natursteinleibungen und Fensterbänken; Sockel in Natursteinquadern, unverputzt bzw. mit Putz und rotbraunem Anstrich Dach: Satteldach mit rotbrauner Dachsteindeckung; Giebelgauben mit Faserzementschindelbekleidung, angesetztes Pultdach auf dem Anbau Fenster: weiße, 1-flügelige Kunststofffenster Türen: 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, dunkelbraun, mit Strukturverglasung

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche:	Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohnfläche ⁴ wurde aus der in der von der Antragsgegnerin übergebenen Flächenberechnung und Grundrissen entnommen und der Wertermittlung zu Grunde gelegt (siehe nachfolgende Zusammenstellung). Die Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.
--------------------	---

⁴ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der in der Bauakte dargestellten Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.



VIL238

Wohnflächenaufstellung

Grundlage: Flächenberechnung und Grundrisse vom 06.06.2023

(Quelle: Antragsgegnerin)

Dreifamilienhaus

EG	Raum- bezeichnung	Netto- grund- fläche [m²]	Flächen- faktor	Wohnfläche [m²]
	Flur	2,2	1,00	2,2
	Küche	9,9	1,00	9,9
	Bad	4,8	1,00	4,8
	Zimmer 1	7,5	1,00	7,5
	Zimmer 2	13,2	1,00	13,2
	Zimmer 3	15,7	1,00	15,7
Wohnfläche				53

1.OG

	Flur	2,2	1,00	2,2
	Küche	9,9	1,00	9,9
	Bad	4,8	1,00	4,8
	Zimmer 1	7,5	1,00	7,5
	Zimmer 2	13,2	1,00	13,2
	Zimmer 3	15,7	1,00	15,7
Wohnfläche				53

DG

	Flur	2,2	1,00	2,2
	Küche	10,4	1,00	10,4
	Bad	4,8	1,00	4,8
	Zimmer 1	6,4	1,00	6,4
	Zimmer 2	11,9	1,00	11,9
	Zimmer 3	14,1	1,00	14,1
Wohnfläche				50

Gesamtsumme / Wohnfläche**156****3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (Annahme)	Naturstein, Beton bzw. Ziegel
Kellerwände:	Außenwände: Mauerwerk Innenwände tragend: Mauerwerk
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk
Treppenhaustrenn- wände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände



Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerkswände bzw. leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Kappendecke, Beton / Stahlträger
Geschossdecken: (Annahme)	Holzbalkendecken Betondecken (Bereich Anbau)
Kellertreppe:	1-läufige, gerade Treppe in Naturstein
Geschosstreppen:	2-läufige, gerade Treppe in Holzkonstruktion mit Zwischenpodest
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Neigung ca. 45 °
Dacheindeckung:	Dachsteindeckung
Kamine:	Mauerwerkskamine
Gaube/n:	Mehrere Giebelgauben in Holzkonstruktion
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	2-geschossiger Hauptbau und ausgebautes Dachgeschoss Anbau (EG bis DG) Erschließung der Wohnungen über 1-Spanner-Treppenhaus Küchen jeweils als Durchgangszimmer zu den Bädern
Belichtung und Besonnung:	3-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	Heizungsraum, Waschraum, Kellerräume
Erdgeschoss:	1 Wohnung



1. Obergeschoss:	1 Wohnung
Dachgeschoss:	1 Wohnung
Gesamt:	3 Wohnungen

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Kellergeschoss:

Bodenbeläge:	Betonplatten
Wandbekleidungen:	Mauerwerk bzw. Putz gestrichen Mauerwerk unverputzt
Deckenbekleidung:	Anstrich

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Eingangsbereich mit Fliesenbelag Treppenstufen mit PVC-Belag Podeste mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Tapete, Anstrich

Wohnräume:

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich

Flure:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich

Bäder:

Bodenbeläge:	Fliesen
--------------	---------



Wandbekleidungen:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich
Küchen:	
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich Fliesen im Bereich der Arbeitsplatten
Deckenbekleidungen:	Putz, Tapete, Anstrich
Balkone:	Keine

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster:	Einflügelige Fenster aus Kunststoff, mit Isolierverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge In die Fassade integrierte Kunststoffrollläden Dachflächenfenster Dachluke in Metall Kellerfenster aus Holz mit Einfachverglasung bzw. Metallgitterfenster
Hauseingangstür:	1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise mit Strukturverglasung
Kellertüren:	Holzverschlag-Türen
Wohnungs- Eingangstüren:	1-flügelige Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, beschichtet, profiliert Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen Metallbeschläge
Zimmertüren:	Einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren mit Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen
Balkontüren:	Keine

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftungsinstallation

Elektroinstallation:	Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Klingel-/Sprechanlage Rauchwarnmelder
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Gaszentralheizung Flächenheizkörper, teilweise Handtuchtrockner-Heizkörper Warmwasserbereitung zentral
Sanitäre Installation:	KG Wasseranschluss

Wohnung EG



Bad mit WC, Waschbecken, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss
Küche mit Spülen-Anschluss

Wohnung 1.OG

Bad mit WC, Waschbecken, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss
Küche mit Spülen-Anschluss

Wohnung DG

Bad mit WC, 2 Waschbecken, Dusche
Küche mit Spülen-Anschluss

Installationen überwiegend unter Putz

Lüftungsinstallation: ---

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: Wärmedämmung nicht bekannt

Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen: Wärmedämmung vorhanden

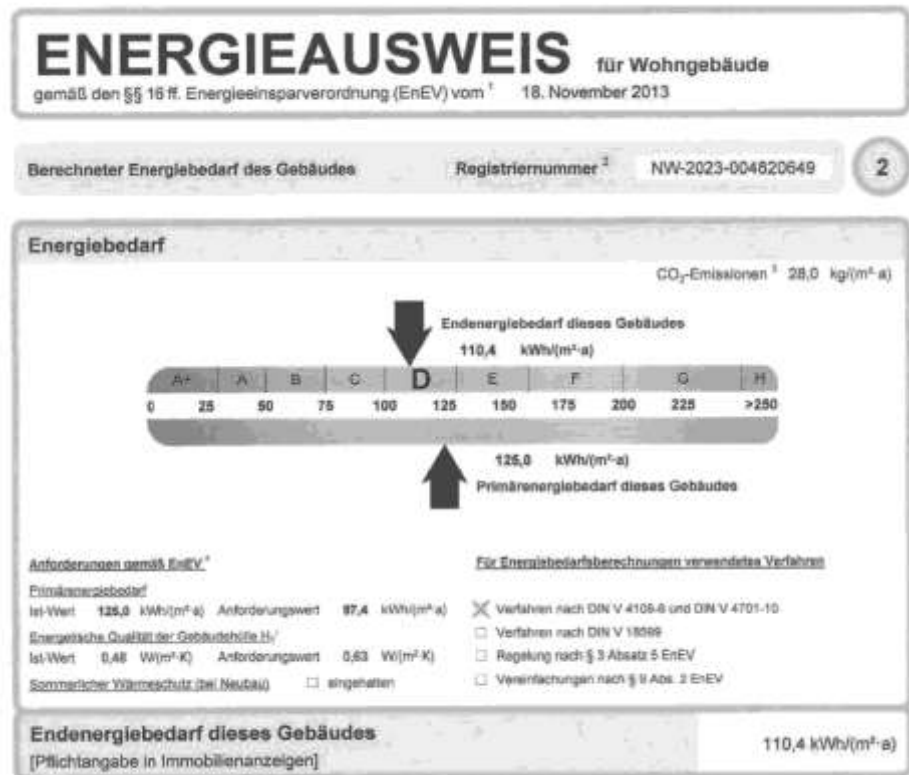
Dämmung der Außenwände: Wärmedämmung nicht vorhanden

Baujahr der Fenster: (soweit ersichtlich) Ca. 1991
Ca. 1989 (Treppenhaus)

Baujahr des / der Wärmeerzeugers / s: 2022
(laut Energieausweis)



Endenergiebedarfs-
Kennwert:



Endenergiebedarf des Gebäudes: 110,4 kWh / (m² * a)

3.3.10 Zubehör

Zubehör: Zubehör ist nicht vorhanden.

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und
Baumängel⁵ / Zustand:
(soweit ersichtlich)

Keller: Stahlträger der Decke mit Korrosionsspuren; Feuchtigkeit in erdberührten Bauteilen (in Boden und Wänden) ersichtlich; großflächige Farb- und Putzabplatzungen in Wandbereichen, Verschmutzung der Oberflächen; abplatzende Deckenputze; Fenster teilweise fehlend; schleifende Tür

Fassade: teilweise großflächige Putz- und Farbabplatzungen im Sockelbereich; teilweise Verschmutzungen im Bereich der Fassade in verschiedenen Bereichen; Fenster notdürftig mit Montageschaum (ohne äußere Abdeckung) abgedichtet; Anstriche der Fensterbänke und Leibungen überaltert; fehlende äußere Abdeckung von Badentlüftern

Dach: Traufschalung und Ortungsschalung mit Verfärbungen und Farbabplatzungen; „Tauben“⁶, „Fenster fehlend“⁷

Haustechnik: teilweise fehlende Abdeckungen von Schaltern und Steckdosen; Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen (KG) nicht fachgerecht und teilweise nicht vorhanden; Dämmung der Dachflächen bzw. der Decke oberhalb des obersten Aufenthaltsraums nicht bekannt; Rauchwarnmelder teilweise fehlend

Wohnungen: schmale Wohnungseingangstüren; teilweise Verschmutzungen und

⁵ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen

⁶ Laut Angaben des Antragsgegnervertreeters

⁷ Laut Angaben des Antragsgegnervertreeters



Abnutzungsspuren in Wandbereichen; Trockenbauwände punktuell schadhaft, Gipskartonplatte leicht lose (EG); Rollladenkasten teilweise defekt bzw. behelfsmäßig; Laminatboden punktuell defekt; Badfliesen teilweise mit Verschmutzungen in Fugen; Steckdosenabdeckungen teilweise fehlend; offenliegende Elektro-Unterverteilung im Flur ohne Wandabschluss (1. OG); „Fensterkipfung defekt“⁸ (DG)

Treppenhaus: Vertikale Rissbildung im Wandbereich, Verschmutzungs- und Abnutzungsspuren in Wandbereichen; Haustürverglasung schadhaft (EG)

Sonstiges: ---

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Das Gebäude ist teilweise modernisiert. Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, etwas unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf von Bauschäden in Teilbereichen.

3.4 Nebengebäude

3.4.1 Vorbemerkung

Zutritt: Das Nebengebäude konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.4.2 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der
Gebäude/s: Grenzseitig angebaute, 1-geschossiges **Doppelgarage**

Baujahr: Ca. **1967** (laut Bauakte)

Modernisierungen:
(soweit ersichtlich): Zeitpunkt nicht bekannt:
Attikabekleidung mit Metall
Dachrandbekleidung mit Faserzementplatten
Erneuerung eines Tors

Außenansicht: **Fassade:** massive Außenwände, Anstrich weiß
Dach: Flachdach
Tore: 1-flügeliges Metallhubtor, 1-flügeliges Sektionaltor
Fenster: ---

3.4.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente:
(laut Bauakte) Stahlbeton

Boden:
(laut Bauakte) Stampfbeton
Estrich

⁸ Laut Angaben des Antragsgegnervertreeters



Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlträger Wellfaserzementplattendeckung

3.4.4 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Nebengebäudes

Baumängel und Bauschäden / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Großflächige Putz- und Farbabplatzungen im Sockelbereich Punktuell Putzschäden im Bereich der Einfahrt Teilweise Putzauswölbungen Soweit von außen ersichtlich, befindet sich die Garage in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand mit Bauschäden in Teilbereichen.
---	---

3.5 Außenanlagen

3.5.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Metallstabtor, Metallstabzaun auf massivem Sockel mit Briefkasten Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: begrünte Vorgartenbereiche Bepflanzungen: Büsche, Hecke
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Mauer mit aufgesetztem Maschendrahtzaun; Mauer mit Ziegelabdeckung; Grenzbebauung Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeet Sonstiges: Teilweise Hofüberdachung mit Wellkunststoffplatten auf Metallkonstruktion

3.5.2 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen

Baumängel und Bauschäden / Zustand: (soweit ersichtlich)	Unebener Bodenbelag Betonsteinpflaster mit Bemoosung Teilweise Wildwuchs und Gestrüpp im Vorgarten Teilweise Wildwuchs im Bereich der Zufahrt Lagernde Baumaterialien im Vorgarten Straßenseitiges Zufahrtstor schmal (ca. 2,10 m) Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.
--	---



4 Marktsituation

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

- Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)
- Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)
- Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (Ø +)
- Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)
- Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)
- Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)
- Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)
- Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Durchschnittliche Arbeitslosenquote (Ø)
- Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr (+)
- Mittlere Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (Ø)
- Sehr begrenztes Kaufangebot von Mehrfamilien-Wohnhäusern (ab 150 m²) in 1 km Umkreis vorhanden (+)
- Kleines Kaufobjekt und damit verbunden etwas größerer Kreis von Kaufinteressierten (Ø +)
- Gestiegene Wohnraumieten auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (Ø +)
- Begrenztes Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius (Ø +)
- Mittlerer Gebäudestandard des Mehrfamilienhauses (Ø)
- Mittlerer Modernisierungsgrad des Mehrfamilienhauses (Ø)
- 1-Spanner-Erschließung des Gebäudes (Ø +)
- 3-seitige Orientierung der Wohnungen (Ø +)
- Zwei Garagen-Stellplätze auf dem Grundstück bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (+)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)
- Keine Altstandorteintragungen (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, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Vorhandene, jedoch eher zurückhaltende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern als ältere Bestandsgebäude zum Kauf in Frankfurt am Main (Ø -)
- Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø)
- Lage des Grundstücks außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Risiken (Ø-)



- Lage des Grundstücks im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung damit verbundene mögliche bauliche Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken (Ø -)
- Straßenseitig Immissionen der Vilbeler Landstraße (Ø -)
- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø -)
- Erschließung der Wohnungen ohne Personenaufzug mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Einfache Grundrissgestaltung mit Küchen als Durchgangsräume zu den Bädern (Ø)
- Keine Balkone vorhanden (Ø -)
- Keine Mietverträge vorliegend (-)
- Energetische Eigenschaften des Mehrfamilienhauses (Ø -)
- Etwas unterdurchschnittlicher baulicher Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen und Renovierungs- und Instandsetzungserfordernis in Teilbereichen (Ø -)

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 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60388 Frankfurt, Vibeler Landstraße 238 zum Wertermittlungstichtag 25.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bergen-Enkheim	5709	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bergen-Enkheim	27	44	314 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass eine Anzahl an Kaufpreisen von Vergleichsobjekten zwar verfügbar ist, diese Kaufpreise jedoch in einer sehr großen Bandbreite realisiert worden sind 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.

Nachrichtlich werden 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 Vergleichswertverfahren (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

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist in der folgenden Bodenrichtwertzone gelegen:

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4130 (mittlere Lage)) **990,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) Ein- und Zweifamilienhäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	keine Angabe
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.10.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) (MFH)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,7
Grundstücksfläche (f)	=	314 m²

Der Bodenrichtwert, welcher für sachwertorientierte Wohnbauflächen ausgewiesen ist, wird für das bewertungsgegenständliche, ertragswertorientierte Wohnbaugrundstück als nichtzutreffend bewertet. Zur Wertermittlung wird der nutzungskonforme Bodenwert der östlich mittelbar benachbarten Bodenrichtwertzone für Mehrfamilienhausgrundstücke in mittlerer Lage in Bergen-Enkheim (Bereich „Hohe Straße“) herangezogen.

5.3.3 Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der nachfolgenden Bodenwertermittlung wird der nutzungskonforme Bodenrichtwert zu Grunde gelegt.

Der **nutzungskonforme Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4330 (mittlere Lage)) **1.400,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.



Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) (MFH)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1,0
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	=	1.400,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4330 (mittlere Lage)	Mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) (MFH)	W (Wohnbaufläche) (MFH)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.400,00 €/m ²
WGfZ	1,0	0,7	× 0,84	E1
		keine Angabe	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	314	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch angepasster	beitragsfreier	=	1.176,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.176,00 €/m ²	
Fläche	×	314 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	369.264,00 € <u>rd. 369.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 insgesamt 369.000,00 €.



5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - WGFZ-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	0,70	0,836
Vergleichsobjekt	1,00	1,000

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,84**



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.)

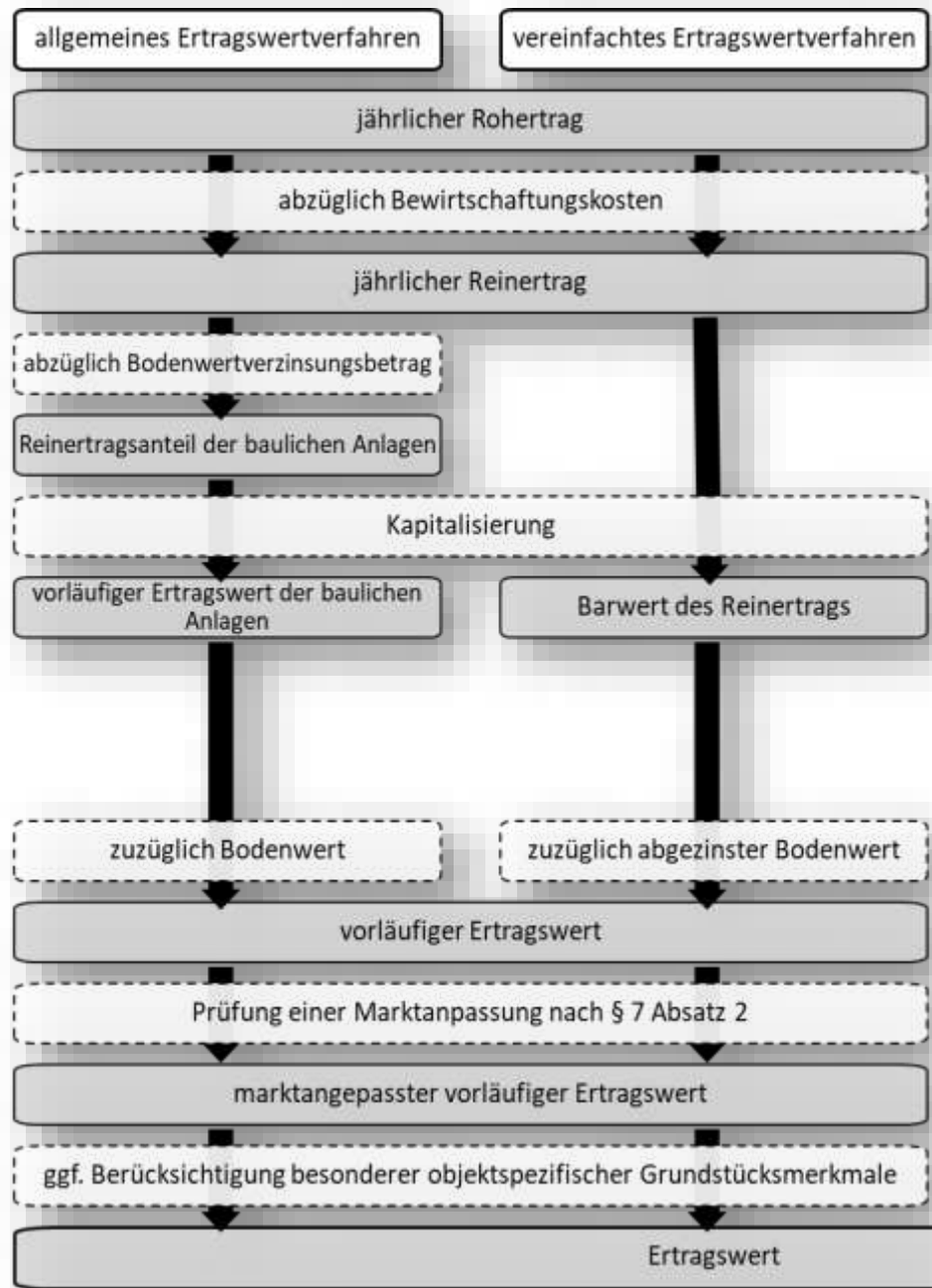
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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.



Ablaufschema des Ertragswertverfahrens
(Quelle: ImmoWertA)



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 (überwiegend von außen erfolgten) 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

5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche) Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete ⁹		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	53,00		-	425,00	5.100,00
	2	Wohnung 1. OG	53,00		-	850,00	10.200,00
	3	Wohnung DG	50,00		-	850,00	10.200,00
Garage	4	Garage EG		2,00	-	0,00	0,00
Summe			156,00	2,00		2.125,00	25.500,00

5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	53,00		11,94	632,82	7.593,84
	2	Wohnung 1. OG	53,00		11,94	632,82	7.593,84
	3	Wohnung DG	50,00		12,16	608,00	7.296,00
Garage	4	Garage EG		2,00	100,00	200,00	2.400,00
Summe			156,00	2,00		2.073,64	24.883,68

⁹ Siehe hierzu Ziff. 2.8. Es ist nicht bekannt, ob es sich tatsächlich um eine Nettokaltmiete handelt. Möglicherweise sind Nebenkostenanteile enthalten. Die Miete wird hier rein nachrichtlich dargestellt.



5.4.3.3 Ertragswertberechnung

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		24.883,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	4.127,89 €
jährlicher Reinertrag	=	20.755,79 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,10 % von 369.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	11.439,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.316,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,349
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	180.270,57 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	369.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	549.270,57 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	549.270,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Ertragswert	=	529.270,57 €
	rd.	529.000,00 €



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

5.4.4.1 Wohnflächen

Wohnflächen: Die Wohnflächen werden der Wertermittlung entsprechend den von der Antragsgegnerseite überreichten Berechnungen zu Grunde gelegt. Sie sind nur für diese Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag allgemein: 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.

Wohnraummiere: Für die Wohnungen wird als marktüblich erzielbare Miete die Mietspiegelmiete des derzeit geltenden Mietspiegels zu Grunde gelegt.

Garagenmiere: Für die Garagen wird die marktüblich erzielbare Miete aufgrund von Angebotsmieten bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die von der Vermieterseite zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 3 Whg. × 351,00 €	1.053,00 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 46,00 €	92,00 €
Gewerbe	--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.) 156,00 m ² × 13,80 €/m ²	2.152,80 €
	Garagen (Gar.) 2 Gar. × 104,00 €	208,00 €
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	497,67 €
Gewerbe	---	---
Betriebskosten	0,5 % vom Rohertrag	124,42 €
Summe		4.127,89 €



5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 bestimmt und zu Grunde gelegt. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage wurde aus 24 Kaufpreisen des Jahres 2023 mit 3,1% (Median 3,1 %, Standardabweichung 0,9 %-Punkte) bei einem Minimum von 1,7% und einem Maximum von 4,6% abgeleitet.

Für das gegenständliche **Mehrfamilienhausgrundstück** wird der Liegenschaftszinssatz auf durchschnittlichem Niveau mit **3,1 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Mehrfamilienhaus liegt in dezentraler, mittlerer Lage. Es hat eine niedrigere Wohnfläche als das zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes beschriebene Durchschnittsobjekt.

Das Bewertungsobjekt wird mit etwas höheren, relativen Mieteinnahmen gegenüber dem beschriebene Durchschnittsobjekt bewertet. Die Vermietungsrisiken sind sehr moderat. Eine Vermietbarkeit der Wohneinheiten und Garagen zu marktüblichen Konditionen ist gegeben.

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

Sachlicher Anwendungsbereich:	Mehrfamilienhäuser (mit reiner Wohnnutzung)
Räumlicher Anwendungsbereich:	Frankfurt am Main
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main
Untersuchungszeitraum:	Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 90%-Stichprobe; Stichtag: mittleres Vertragsdatum
Kaufverträge:	Geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke
Marktüblich erzielbare Miete:	• Tatsächliche Miete (i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt) • Prüfung auf Marktüblichkeit mit jeweils gültigem Frankfurter Mietspiegel (hier: Mietspiegel 2022) • bei niedrigen Ist-Mieten Ansatz der rechtlich zulässigen Mieten erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten Ermittlung eines entsprechenden „Underrents“; • Bei Miete um mehr als 20 % oberhalb des Mietspiegels häufig Reduzierung auf Mietspiegelhöhe plus 20% • Bei Marktüblichkeit der überhöhten Miete (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches) auch Ansatz dieser Miete • Keine Beachtung der Mietpreisbremse
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre



Bodenrichtwerte:	Bodenrichtwerte 01.01.2024
Lage:	Mittlere Lage
Mittleres Vertragsdatum:	05.07.2023

Darstellung des Modells zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

Liegenschaftszinssatz:

Lage	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
Anzahl	5	23	24	12
Mittelwert	3,0	3,2	3,1	3,0
Minimum	1,4	0,5	1,7	1,6
Maximum	4,3	6,0	4,6	4,6
Median	2,7	3,1	3,1	2,7
Std. AEw.	1,2	1,3	0,9	1,0
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²]	5.027	3.737	2.809	2.543
Ø Wohn-/Nutzfläche [m ²]	579	517	679	421
Ø Standardstufe	2,6	2,2	2,4	2,6
Ø RND	29	29	30	30
Ø Jahresreinertrag [€]	70.559	59.936	76.262	44.633
Mittleres Vertragsdatum	08.08.23	19.06.23	05.07.23	01.07.23

Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)

5.4.4.5 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 der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das Mehrfamilienhaus wird mit 70 Jahren, für die Garage mit 60 Jahren zu Grunde gelegt.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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: Mehrfamilienhaus

Das 1902 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		9,0	0,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1902 = 122$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 122 \text{ Jahre} = 0$ Jahre)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von **30 Jahren** und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Aufgrund des wirtschaftlichen Zusammenhangs der Garage mit dem Mehrfamilienhaus wird deren Restnutzungsdauer ebenfalls mit 30 Jahren bestimmt.



5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.4.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Ausgehend davon, dass die bekannt gegebenen Mieten Nettokaltmieten ohne Nebenkostenanteile sind, **weicht die tatsächliche Nettokaltmiete von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 616,32 € ab.** Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Aufgrund der nicht abschließend bekannten Vermietungssituation (keine Mietverträge) werden die bestehenden Mietabweichungen nicht berücksichtigt.

5.4.5.2 Baumängel / Bauschäden

Baumängel / Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11, Ziff. 3.5.2 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. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Für das Instandsetzungserfordernis (Mindest-Instandsetzung) in Teilbereichen des Gebäudes und der Außenanlagen wird ein mittlerer Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung (Erfahrungswerte) in Höhe von rd. **-20.000 €** für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Dieser entspricht rd. 130,00 €/m² Wohnfläche.

5.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-20.000,00 €
* Baulicher Zustand	-20.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		
Summe		-20.000,00 €



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor

Rein nachrichtlich werden die nachfolgenden Vergleichskennziffern dargestellt.

VIL238

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]				20.756	
Ertragswert [EUR]				529.000	
Erwerbsnebenkosten				11,00%	
NAR	=	100	x	$\frac{20.756}{587.190}$	= 3,5 %
NAR Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, mittlere Lage, Zeitraum 2023 (mittleres Vertragsdatum: 30.06.2023)					2,8 % (1,5 - 4,3 %)
NAR Mehrfamilienhäuser, reines Wohnen, mittlere Lage, Zeitraum 2. Hälfte 2023 (mittleres Vertragsdatum: 23.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					2,5 % (1,1 - 4,3 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				24.884	
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$		
Ertragsfaktor	=		$\frac{529.000}{24.884}$	= 21,3	
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen), Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 25.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)					21,3 (12,7 - 35,8)

Gebädefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebädefaktor	=	$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$		
Wohnfläche [m ²]			156,00	
Gebädefaktor [EUR/m ² WF]	=	$\frac{529.000}{156,00}$	= 3.391	
Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser <i>nach Baujahren, Baujahr vor 1919</i> Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 03.10.2023)				2.685 (1.261 - 5.485)
Gebädefaktor für Mehrfamilienhäuser <i>nach Lagen, mittlere Lage</i> , Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 21.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)				2.410 (1.521 - 3.189)



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil „Bergen-Enkheim“, wird von einer vorhandenen, jedoch eher 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 Bergen- Enkheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Ertragswert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5709	1	314	369.000 €	549.271 €	-20.000 €	529.000 €	1.000 €	<u>530.000 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **529.000,00 €** ermittelt.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir 14 Kaufpreise für Grundstücke

- aus ähnlichen, in etwa vergleichbaren, mittleren, dezentralen Lagen in Frankfurt am Main Bergen-Enkheim, Fechenheim, Ginnheim, Oberrad, Schwanheim, Rödelheim, Heddernheim, Seckbach sowie Grundbuch-Bezirke 26, 32,
- die mit Zwei, Drei- und Mehrfamilienhäusern
- des Baujahrs 1906 (Bandbreite 1837 - 1929)
- der Wohn-/Nutzfläche 198 m² (110 – 263 m²) bebaut sind und
- in den Jahren 2022 bis 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von **3.373 €/m²** (Wohn-/Nutzfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 1.329,58 €/m²
- in einer Bandbreite von 1.576 bis 6.783 €/m² veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Mehrfamilienhaus mit Garage bebauten Grundstücks von **3.391 €/m²** (bei 156 m² Wohnfläche).

Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2024 im mittleren Bereich in etwa auf dem Niveau des Mittelwerts 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 (ohne Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch) nach einem Zuschlag zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 25.10.2024, für angemessen:

Fortsetzung auf der nachfolgenden Seite



Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in
60388 Frankfurt, Vilbeler Landstraße 238

Grundbuch Bergen-Enkheim	Blatt 5709	lfd. Nr. 1
Gemarkung Bergen-Enkheim	Flur 27	Flurstück 44

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2024 mit rd.

530.000 €

in Worten: fünfhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 14.01.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.6 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.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 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

HDSchG:

Hessisches Denkmalschutzgesetz



6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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



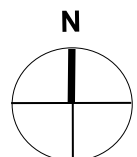
7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)





Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 04.09.2024

Antrag: 202661431-1

AZ: 24045_VIL238

Flurstück: 111/9

Flur: 27

Gemarkung: Bergen-Enkheim

Gemeinde:

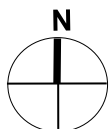
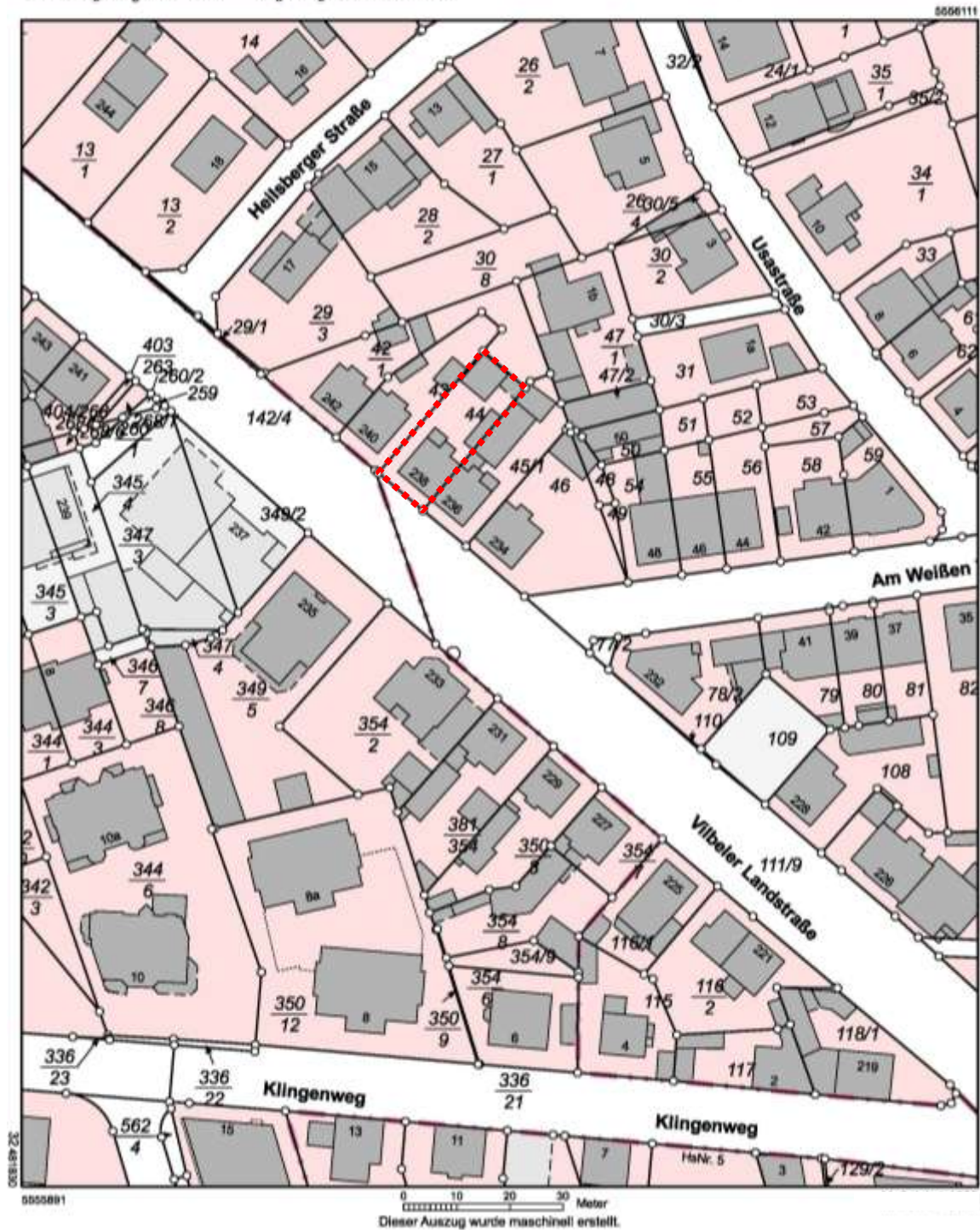
Frankfurt am Main

Kreis:

Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main

Regierungsbezirk:

Darmstadt



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online. Darstellung stimmt teilweise nicht mit der Örtlichkeit überein.)



7.1.3 Grundriss Kellergeschoss

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



7.1.4 Grundriss Erdgeschoss und Obergeschoss

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



7.1.5 Grundriss Dachgeschoss

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

7.1.6 Ansicht von Osten und Ansicht von Norden

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



7.1.7 Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung)

7.1.8 Doppelgarage

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



7.2 Fotos



7.2.1 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordwesten



7.2.3 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden



7.2.5 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.2.2 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.4 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.6 Hofansicht, Blick vom Flurstück 43 Richtung Süden



7.2.7 Hofansicht, Blick vom Grundstück Richtung Südwesten



7.2.8 Hof, Garage und überdachter Freisitz, Blick vom Treppenhaus Richtung Nordosten



7.2.9 Hauseingang an der Hoffassade



7.2.10 Nördliche Grundstücksgrenze, Erschließungsweg, Blick vom Hof zur Vilbeler Landstraße



7.2.11 Elektro- Zäblerschrank im Keller



7.2.12 Gastherme im Keller