

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	
Objektart	Zweifamilienhaus	
Adresse	An der Bleiche 13 60437 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 15/24	
Projektnummer / Stichtag	24071_AND13	25.02.2025
Verkehrswert	<u>875.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 28 Anlagen mit insgesamt 10 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
Stichtag der Wertermittlung	25.02.2025 (Ortsbesichtigung, kein Zutritt)
Liegenschaft	An der Bleiche 13, 60437 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage
Objektart	Zweifamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Frankfurt am Main Gemarkung Nieder-Erlenbach, Flur 4, Flurstück 150; 709 m ²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	1965 (laut Bauakte)
Endenergieverbrauchs-Kennwert	Kein Energieausweis vorliegend
Bruttogrundfläche (laut Bauakte)	Ca. 460 m ² (BGF) Wohnhaus Ca. 39 m ² (BGF) Garage
Wohnfläche (laut Bauakte)	Ca. 213 m ² (WF)
Vermietungssituation	Nicht bekannt
Werte (vorbehaltlich einer Innenbesichtigung)	Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Nieder-Erlenbach Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1942	1	709	723.000 €	921.769 €	47.101 €	875.000 €	0 €	<u>875.000 €</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.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage.....	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung	9
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	9
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	10
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	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.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	12
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Gebäude	14
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Wohnfläche	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.3.4	Grundrissgestaltung	16
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	17
3.3.7	Fenster und Türen.....	18
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	18
3.3.9	Energetische Eigenschaften	18
3.3.10	Zubehör	19
3.3.11	Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes	19
3.4	Nebengebäude / Garage.....	19
3.4.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	19
3.4.2	Gebäudekonstruktion	19
3.4.3	Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand.....	20
3.5	Außenanlagen	20
4	Marktsituation	21
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
5.1	Grundstücksdaten.....	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bodenwertermittlung	24
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	24
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
5.4	Sachwertermittlung	26
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26



5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
5.4.3	Sachwertberechnung	32
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
5.5	Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebädefaktor.....	43
5.6	Verkehrswert.....	44
5.7	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck	46
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	49
7	Anlagen.....	50
7.1	Liegenschaftskarten	50
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	50
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
7.2	Bauzeichnungen	52
7.2.1	Grundriss Kellergeschoss.....	52
7.2.2	Gebäudeschnitt Wohnhaus	52
7.2.3	Grundriss Erdgeschoss	53
7.2.4	Grundriss Obergeschoss.....	54
7.2.5	Grundriss Dachgeschoss	54
7.2.6	Ansicht von Westen.....	55
7.2.7	Ansicht von Süden	55
7.2.8	Ansicht von Osten.....	56
7.2.9	Ansicht von Norden.....	56
7.3	Fotos.....	57
7.3.1	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Südosten	57
7.3.2	Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden.....	57
7.3.3	Gartenansicht, Blick vom „Am Buchbaum 12a“ Richtung Westen	57
7.3.4	Gartenansicht, Blick von der Straße „Am Buchbaum 18“ Richtung Nordwesten	57
7.3.5	Nord- und Westfassade, Vorgarten, Blick von der Straße Richtung Südosten.....	57
7.3.6	West- und Südfassade, Vorgarten, Blick von der Straße Richtung Nordosten.....	57
7.3.7	Westfassade, Vorgarten, Blick von der Straße Richtung Osten	58
7.3.8	Ostfassade, Blick vom Garten Richtung Westen.....	58
7.3.9	Ost- und Nordfassade, Blick vom Fahrweg zur Garage Richtung Südwesten	58
7.3.10	Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze, Blick von der Terrasse im Erdgeschoss Richtung Nordosten	58
7.3.11	Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Fahrweg Richtung Osten.....	58
7.3.12	Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze, Blick vom Garten Richtung Osten	58
7.3.13	Garten im südlichen Grundsücksbereich, Blick von der Terrasse im Erdgeschoss Richtung Westen.....	59
7.3.14	Vorgarten, Blick vom Hauseingang Richtung Süden.....	59
7.3.15	Gartenbereich an der Ostfassade, Blick vom Fahrweg Richtung Süden.....	59
7.3.16	Fahrweg an der nördlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Osten	59
7.3.17	Hauseingang mit Vordach, Blick vom Gehweg Richtung Osten	59



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: An der Bleiche 13, 60437 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Nieder-Erlenbach, Blatt 1942
Bestandsverzeichnis
lfd. Nr. 1
Gemarkung Nieder- Erlenbach, Flur 4, Flurstück 150, Hof- und Gebäudefläche,
An der Bleiche 13, 709 m².

Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -

Abteilung II:
Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 2 zu 1:
Die **Zwangsversteigerung** ist angeordnet (...); eingetragen am 12.09.2024.

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 15/24**

Grundlage: Auftrag vom 09.12.2024, Beschluss vom 21.08.2024

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag: 25.02.2025

Ortsbesichtigung: 25.02.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuch von Nieder-Erlenbach, Blatt 1942, vom 12.09.2024 (Quelle: Auftraggeber)
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.02.2025 und vom 08.05.2025 (Quelle: gds.hessen.de)



Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 12.02.2025

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

Elektronische Bauakten (Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main) vom 14.02.2025

Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz vom 19.02.2025
(Quelle: www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt vom 12.02.2025 (Quelle: www.PlanAs-frankfurt.de)

RegioMap / Flächennutzungsplan (Quelle: <https://mapview.region-frankfurt.de/maps/resources/apps/RegioMap/index.html>), Stand 07.05.2025

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 19.02.2025

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
24.02.2025

Überschwemmungsgebiete Hessen (Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de/map?WMC=748>)

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)

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: www.greix.de)

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

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: www.laerm-hessen.de)

Angebotskaufpreise für Wohnhäuser (www.immobilienscout24.de)

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

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M. sowie Halbjahresbericht 1. Halbjahr 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-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)

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Immobilienwerte
der Stadt Frankfurt am Main vom 26.03.2025 und vom 18.12.2024

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

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 / Unterlagen: Die angefragten Unterlagen (z. B. Bauzeichnungen, Wohnflächenberechnung,
Mietverträge, Energieausweis etc.) wurden eigentümerseits nicht zur Verfügung
gestellt.

**Der Zutritt zum Gebäude wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung erfolgt nach dem
äußeren Eindruck und der Aktenlage (Bauakte). Die Flächenberechnungen erfolgen
aufgrund der Aktenlage.**

**Hieraus möglicherweise 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) Einwohner im Stadtteil Nieder-Erlenbach: 4.787 (Stand: 31.Dez.2023)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Rd. 425 km (Luftlinie) südwestlich von Berlin Rd. 400 km (Luftlinie) südlich von Hamburg Rd. 315 km (Luftlinie) östlich von Brüssel Rd. 300 km (Luftlinie) nordwestlich von München Rd. 35 km (Luftlinie) östlich 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 6,4 % (02/2025, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,8 (Stand: 2023) Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2024)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nieder-Erlenbach Rd. 19,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 11,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 10,0 km (Luftlinie) nordöstlich vom Stadtzentrum Frankfurt am Main Rd. 0,4 km (Luftlinie) nördlich von der Landstraße L3008 Rd. 0,15 km (Luftlinie) östlich vom Erlenbach Straßenlage „An der Bleiche“
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Geoportal Frankfurt 2024
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Kindertagesstätten, Grundschule, Kirchen sonstige Kultur- und Bildungseinrichtungen, Tankstelle, KFZ-Waschanlage, Hotel
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 5,0 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn BAB 5 / BAB 661 (Bad Homburger Kreuz) ÖPNV: Ca. 908 m (14 Min.) Fußweg zur Bus-Haltestelle Frankfurt (Main) Rathaus Niedererlenbach, von hier rd. 11 Minuten Fahrzeit zum Umsteigehalt Frankfurt (Main) Berkersheim Bahnhof, von hier rd. 15 Minuten Fahrzeit zum Frankfurt Hauptbahnhof, im 15-Minuten-Takt (zu den Hauptverkehrszeiten) Dauer: 0:49



Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Quartier:	Offene, vorwiegend 1- bis 2-geschossige Bebauung der Entstehungszeit Mitte des 20. Jahrhunderts, teilw. Beginn des 21. Jahrhunderts	
	Vorwiegend Wohnnutzungen	
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: (straßenseitig)	55-59 [dB(A)]
	Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: (gartenseitig)	45-49 [dB(A)]
	Vergleichswerte für „Reine Wohngebiete“ WR	(Tag / Nacht):
	Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm ¹ :	55 / 35 [dB(A)]
	Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung:	59 / 49 [dB(A)]
Topografie:	Terrassiert, Annähernd eben	

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Trapezförmig, annähernd rechteckig
Oberfläche:	Sehr leichte Ost / West Hanglage
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 17,5 m
Mittlere Grundstücksstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 40,5 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 17,5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 709 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von „An der Bleiche“
Straßenart:	Nebenstraße des Wohngebiets
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, 1-seitig KFZ-Stellplätze
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



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: (...) „die von Ihnen angefragte Liegenschaft An der Bleiche 13 ist weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Altlastenrelevante gewerbliche Vornutzungen sind in unserer Altstandort-Datenbank nicht verzeichnet. Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen ehemaliger Gruben liegen uns nicht vor. Es liegen uns keine Ergebnisse von Bodenuntersuchungen vor. (...)“

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Ein Überbau ist nicht ersichtlich.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragungen .
Denkmalschutz:	Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück nicht unter Denkmalschutz .

2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Laut der Internet-Auskunft ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks im regionalen Flächennutzungsplan dargestellt als „Wohnbaufläche, Bestand“ .						
Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft der Stadt Frankfurt am Main befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.						
Grundstückseigenschaften:	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>Vorhandene Grundflächenzahl hier:</td> <td>GRZ I² = 0,2</td> </tr> </table>	Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung	Maß der baulichen Nutzung:		Vorhandene Grundflächenzahl hier:	GRZ I ² = 0,2
Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung						
Maß der baulichen Nutzung:							
Vorhandene Grundflächenzahl hier:	GRZ I ² = 0,2						

² Grundflächenzahl I i. S. d. BauNVO 1990/2013 siehe Berechnung, Ziff. 3.2



Vorhandene Geschossflächenzahl hier: GFZ³ = **0,3**
Vorhandene Vollgeschosse hier: 2- geschossig
Vorhandene Bauweise hier: Teiloffene Bauweise

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der nachfolgenden städtebaulichen Satzungen und Gebiete:

Stellplatzsatzung

Inkrafttreten: 20.02.2020
Titel: Stellplatzsatzung 2020
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: alle
Stadtteil: alle

Freiraumsatzung: **Freiraumsatzung FR001**

Inkrafttreten: 10.05.2023
Titel: Gestaltungssatzung Freiraum und Klima (Freiraumsatzung)
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: alle
Stadtteil: alle

Vorgartensatzung: **Vorgartensatzung VG002**

Inkrafttreten: 04.05.1979
Titel: Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung)
Status: rechtsverbindlich
Ortsbezirk: alle
Stadtteil: alle

2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück folgende Bauakten vor:

B-1964-36-7_ Zweifamilienwohnhaus

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich zwei KFZ- Stellplätze (Doppelgarage).

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

2.8 Vermietungs-/Nutzungssituation

Vermietungs- / Nutzungssituation: Die Vermietungssituation ist nicht bekannt. Das Gebäude ist augenscheinlich teilweise oder komplett bewohnt.

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



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.

Der Zugang zum Gebäude wurde zum Ortstermin nicht ermöglicht. Die Bebauung wird nach dem äußeren Eindruck und der Aktenlage beschrieben.

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: Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakten, ergänzt um punktuelle Maße, ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/2013 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss für Immobilienwerte) berechnet.

AND13

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

Grundlage: Bauakte, ergänzt durch Aufmaß Terrasse

ZFH	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m ²]
	KG	Bauakte	11,50	10,00	115,00	1,00	115,00	
	EG	Bauakte	11,50	10,00	115,00	1,00	115,00	
	Terrasse	Aufmaß	3,70	2,50	9,25	1,00		9,25
	1.OG	Bauakte	11,50	10,00	115,00	1,00	115,00	
	Balkon	Annahme	3,50	1,50	5,25	1,00		5,25
	DG	Bauakte	11,50	10,00	115,00	1,00	115,00	
Bruttogrundfläche (BGF) ZFH							460,0	14,5

GAR	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge	Breite	BGF- [m ²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m ²]
	Garage	Bauakte	6,50	6,00	39,00	1,00	39,00	
Bruttogrundfläche (BGF) GAR							39,0	0,0

GRZ I -relevante BGF	ZFH: EG, Terrasse	124,3
GFZ-relevante BGF	ZFH: EG-1. OG	230,0
WGFZ-relevante BGF	ZFH: EG-1.OG; DG * 0,75	316,3
Grundstücksfläche	Gemarkung Nieder-Erlenbach, Flur 4, Flurstück 150	709,0
GRZ I	BauNVO 1990 / 2013	0,2
GFZ	BauNVO 1990 / 2013	0,3
WGFZ	ImmoWertV 2021	0,4



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: Freistehendes, 2-geschossiges **Wohngebäude (Zweifamilienhaus)** mit einem überwiegend ausgebauten Dachgeschoss⁴ und einem Kellergeschoss

Baujahr: **1965** (Rohbauabnahme)
(laut Bauakte)

Modernisierungen: Ca. 1990er Jahre: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
(Soweit ersichtlich) Modernisierungen von außen nicht ersichtlich

Außenansicht: **Dach:** Satteldach, Sparren und Dachüberstände weiß gestrichen, dunkelbraune Dachsteindeckung, massiver Kamin mit Klinkerriemchenbekleidung, Vordach über Hauseingang mit Dachsteindeckung
Fassade: Rauputz mit Anstrich, Leibungen und Stürze farblich abgesetzt
Sockel: Klinkerriemchen
Tür: 1-flügelige Hauseingangstür in Holzbauweise, dunkelbraun, Werksteineinfassung der Leibung
Fenster: 1- und 2-flügelige Kunststofffenster, mit Kunststoffrollläden
Balkon: massive Kragplatte, Metallgeländer mit Holzfüllung

3.3.2 Wohnfläche

Wohnfläche: Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt. Die Wohnfläche wurde aufgrund der Berechnungen der Bauakte, ergänzt um die Terrasse und den Balkon, zusammengestellt und für die Wertermittlung i. S. d. Wohnflächenverordnung aufgestellt.⁵
Sie wird hier rein nachrichtlich dargestellt und ist ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar.

⁴ Laut Bauakte

⁵ Die in der Bauakte verwendete Berechnungsvorschrift ist die DIN283.



AND13

Wohnflächenberechnung

Grundlage: Bauakte, Aufmaß im Bereich der Terrasse

Einfamilienhaus

EG	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrund- fläche [m ²]	Flächenfaktor inkl. 3 % Putzabzug	Wohn- fläche [m ²]
	Wohnzimmer	6,30	4,16	26,21	0,97	25,4
	Wohnzimmer	5,00	4,00	20,00	0,97	19,4
	Schlafzimmer	4,50	4,16	18,72	0,97	18,2
	Küche	3,50	2,86	10,01	0,97	9,7
	Bad	3,50	1,50	5,25	0,97	5,1
	Flur	4,46	1,40	6,24	0,97	6,1
	Windfang	2,10	1,40	2,94	0,97	2,9
	Kamin	0,40	0,40	0,16	-1,00	-0,2
Aufmaß	Terrasse	3,70	2,50	9,25	0,25	2,3
Wohnfläche						89

OG	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrund- fläche [m ²]	Flächenfaktor inkl. 3 % Putzabzug	Wohn- fläche [m ²]
	Wohnzimmer	6,30	4,16	26,21	0,97	25,4
	Wohnzimmer	5,00	4,00	20,00	0,97	19,4
	Schlafzimmer	4,50	4,16	18,72	0,97	18,2
	Küche	3,50	2,86	10,01	0,97	9,7
	Bad	3,50	1,50	5,25	0,97	5,1
	Flur	4,46	1,40	6,24	0,97	6,1
	Kamin	0,40	0,40	0,16	-1,00	-0,2
Annahme	Balkon	3,50	1,50	5,25	0,25	1,3
						0,0
Wohnfläche						85

DG	Raumbezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Nettogrund- fläche [m ²]	Flächenfaktor inkl. 3 % Putzabzug	Wohn- fläche [m ²]
	Schlafzimmer	5,70	4,40	25,08	0,97	24,3
	WC / Dusche	5,10	1,90	9,69	0,97	9,4
	Flur	4,30	1,40	6,02	0,97	5,8
	Kamin	0,40	0,40	0,16	-1,00	-0,2
Wohnfläche						39

Summe						213
--------------	--	--	--	--	--	------------

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Streifenfundament in Beton
(laut Bauakte)



Bodenplatte: (laut Bauakte)	Beton
Kellerwände: (laut Bauakte)	Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 36,5 cm Innenwände tragend / nicht tragend: Mauerwerk, d = ca. 24 cm / 11,5 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 30,0 cm
Tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24,0 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 11,5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Stahlbeton d = ca. 16,0 cm
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Stahlbeton d = ca. 16,0 cm
Kelleraußentreppe: (laut Bauakte)	Betonblockstufen
Geschosstreppen: (laut Bauakte)	Stahlbeton KG / EG Holztreppe EG / OG und OG / DG
Aufzug: (laut Bauakte)	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Holzkonstruktion
Dachform: (laut Bauakte)	Sparrendach / Kehlbalckendach, Neigung ca. 35°
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Ton- Falzziegel
Kamin: (laut Bauakte)	Mauerwerkskamin
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Kellergeschoss: Kellerräume erschlossen vom zentralen Flur mit geschlossenem Treppenraum Erdgeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele/Flur mit geschlossenem Treppenraum Obergeschoss: Räume erschlossen von der zentralen Diele/Flur mit geschlossenem Treppenraum Dachgeschoss: Räume erschlossen vom zentralen Flur mit offenem Treppenraum
--	---



Belichtung und
Besonnung: 4-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Treppenhaus, Flur, Heizungsraum, Öllager, 3 Kellerräume, Wasch- und Trockenraum
(laut Bauakte)

Erdgeschoss: Treppenhaus, Flur, Bad / WC, Küche, Schlafräum, zwei Wohnräume, Terrasse
(laut Bauakte)

Obergeschoss: Treppenhaus, Flur, Bad / WC, Küche, Schlafräum, zwei Wohnräume, Balkon
(laut Bauakte)

Dachgeschoss: Treppenflur, Dusche / WC, Schlafräum, 2 Bodenräume
(laut Bauakte)

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Treppenraum:

Bodenbeläge: Werkstein / Holz
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete, gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, gestrichen
(Annahme)

Flure / Dielen:

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen bzw. Kunststeinplatten
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidungen: Putz, gestrichen
(Annahme)

Zimmer:

Bodenbeläge: Parkett, Fliesen bzw. Kunststeinplatten
(Annahme)

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete, gestrichen
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, gestrichen
(Annahme)

Küche/n:

Bodenbeläge: Fliesen
(Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel, Tapete
(Annahme)

Deckenbekleidung: Putz bzw. Tapete, gestrichen
(Annahme)

**Bad/Bäder:**

Bodenbeläge: (Annahme)	Fliesen
Wandbekleidungen: (Annahme)	Putz gestrichen bzw. Fliesen
Deckenbekleidung: (Annahme)	Tapete bzw. Putz gestrichen

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: (Teilw. Annahme)	1-flügelige bis 2-flügelige Fenster aus Kunststoff, weiß, mit Isolierverglasung Kunststoffrollläden Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Kellerfenster mit Metallgitter Dachflächenfenster
Hauseingangstür:	1-flügelige geschlossene Hauseingangstür in Holz
Wohnungs- eingangstüren: (Annahme)	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, 1-flügelig Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge
Zimmertüren: (Annahme)	Holz- bzw. Holzwerkstofftüren, 1-flügelig Holz- bzw. Holzwerkstoffzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (Annahme)	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Rauchwarnmelder
Heizung und Warmwasser- versorgung: (Annahme)	Zentralheizung (Gas) Radiatoren Heizungsleitungen überwiegend unter Putz Warmwasserbereitung zentral
Sanitäre Installation: (Annahme)	Bad jeweils mit Dusche bzw. Wanne, Waschbecken, WC Küchen je mit Spülen-Anschluss

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Nicht bekannt
Dämmung der Außenwände:	Wärmedämmung nicht vorhanden



Baujahr der Fenster: (Annahme)	Ca. 1990
Baujahr des / der Wärmeerzeuger / s:	Keine Angabe
Endenergieverbrauchs- Kennwert:	Energieverbrauch des Gebäudes: kWh / (m ² * a) Nicht bekannt, kein Energieausweis vorliegend

3.3.10 Zubehör

Zubehör:	Nicht bekannt
----------	---------------

3.3.11 Baumängel bzw. Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden bzw. Baumängel ⁶ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen in Teilen der Außenwände Balkon: Belag bemoost Dach: defekte Dachentwässerung Haustechnik: nicht bekannt Innenräume: nicht bekannt Sonstiges: Rollläden teilweise beschädigt
Beurteilung des Gesamtzustands:	Der Zustand im Inneren ist nicht bekannt. Soweit von außen ersichtlich, ist das Gebäude nicht wesentlich, nur im Rahmen der Instandhaltung, modernisiert. Es befindet sich in baujahresadäquatem und unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.

3.4 Nebengebäude / Garage

3.4.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der baulichen Anlage:	1-geschossige, grenzseitige Doppel-Garage (2 PKW-Stellplätze)
Baujahr: (Annahme)	1965 (Rohbaufertigstellung)
Modernisierungen:	Nicht ersichtlich
Außenansicht: (teilw. Annahme)	Dach: Flachdach mit Bitumendeckung Fassade: Rauputz mit weißem Anstrich und Sockel mit Klinkerriemchen Tor: Zwei Schwingtore in Holz

3.4.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart: (laut Bauakte)	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Fundamente in Stahlbeton

⁶ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Bodenbefestigung: (laut Bauakte)	Stahlbetonsohle / Estrich
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Mauerwerk, d = ca. 24 cm
Innenwand: (laut Bauakte)	Massiv, d = ca. 10 cm
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbeton, d = ca. 13 cm
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Bitumenpappe

3.4.3 Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand

Bauschäden bzw. Baumängel ⁷ / Zustand: (soweit von außen ersichtlich)	Dach: Zustand nicht ersichtlich Fassade: Verfärbungen und Verschmutzungen im Wandbereichen; Haarrisse Innenraum: nicht ersichtlich
Beurteilung des Gesamtzustands:	So weit von außen ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem baujahresadäquaten, unterdurchschnittlichen Gesamtzustand.

3.5 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Mauer mit Riemchenbekleidung und aufgesetztem Geländer Metall / Holz, teilweise keine Einfriedung im Bereich des Eingangs, Befestigte Grundstücksbereiche: Betonplatten, Eingangstreppe mit Podest Unbefestigte Grundstücksbereiche: Wiese, Sträucher und Büsche
Gartenseitiger Bereich: (soweit von außen ersichtlich)	Grundstückseinfriedungen: Grenzbebauung, Maschendrahtzaun, Hecken Befestigte Grundstücksbereiche: Betonplatten, Terrasse Unbefestigte Grundstücksbereiche: Wiese, Sträucher, Büsche, Bäume, Wildwuchs, Gestrüpp Sonstiges: Terrassenüberdachung in leichter Konstruktion, Lichtschächte, Mauerabstellung
Baumängel bzw. Bauschäden / Zustand:	Abgeplatzte und defekte Treppenstufen, bemooste, bewachsene und verworfene befestigte Oberflächen, Wildwuchs im Gartenbereich Zwei abgemeldete PKWs sowie lagernde Baumaterialien auf dem Grundstück Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁷ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



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 (Ø +)
- Gehobene Wohnlage innerhalb von Frankfurt am Main (+)
- Vorhandene Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern in gehobener Lage in Frankfurt Nieder-Erlenbach (Ø +)
- Gestiegene Wohnraummieten auf hohem Niveau in Frankfurt am Main (Ø +)
- Stark begrenztes Mietangebot an Häusern in 2 km Radius vorhanden (+)
- Stark begrenztes Mietangebot an Wohnungen in 2 km Radius vorhanden (+)
- Etwas überdurchschnittlich großes Grundstück (Ø)
- Regelmäßiger Grundstückszuschnitt (Ø)
- Freistehendes Zweifamilienhaus (Ø +)
- 4-seitige Orientierung des Gebäudes (+)
- Durchschnittliche Grundrissgestaltung (Ø)
- Balkon und Terrasse vorhanden (Ø +)
- Garagen-Stellplätze auf dem Grundstück bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (Ø +)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Ø)
- Keine Altstandorteintragungen (Ø)
- Kein Denkmalschutz (Ø)
- Keine Baulasteintragungen (Ø)

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

- Aktuelle geopolitische Situation und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
- Abgeschwächte Konjunktur (-)
- Kaufkraftschwund, Hypothekenzinsen auf erhöhtem Niveau, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
- Restriktivere Kreditbedingungen (-)
- Kaufangebot von Wohnhäusern in 1 km Umkreis vorhanden (Ø)
- Dezentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (Ø)
- Lage des Grundstücks nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Unwägbarkeiten (Ø -)



- Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø -)
- Grundstück in sehr leichter Hanglage (Ø)
- Garten in Nordost-Ausrichtung (Ø)
- Bestandsgebäude der 1960er Jahre, soweit ersichtlich ohne wesentliche Modernisierungen (-)
- Einfacher bis mittlerer Gebäudestandard des Wohnhauses, soweit bekannt (Ø -)
- Erschließung des Gebäudes mit Überwindung von Stufen (Ø -)
- Energetische Eigenschaften des Zweifamilienhauses, soweit bekannt (-)
- Vermietungszustand nicht bekannt (-)
- Unterdurchschnittlicher baulicher Zustand des Gebäudes nach dem äußeren Eindruck, baulicher Zustand im Inneren des Gebäudes nicht bekannt (-)
- Unterdurchschnittlich gepflegte Außenanlagen, Wildwuchs (-)
- Risiko von kurzfristigem Modernisierungserfordernis (-)

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 Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in 60437 Frankfurt, An der Bleiche 13 zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nieder-Erlenbach	1942	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nieder-Erlenbach	4	150	709 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: 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 2021), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, auch weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Rein nachrichtlich werden zusätzlich 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

Der **Bodenrichtwert** beträgt laut Geoportal Frankfurt (Zone 4120 (gehobene Lage)) **1.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	550 m ² (Regelgrundstücksgröße)

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.02.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) ZFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,4
Grundstücksfläche (f)	=	709 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.



I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.200,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	25.02.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4120 (gehobene Lage)	Zone 4120 (gehobene Lage)	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) EFH/ZFH	W (Wohnbaufläche) ZFH	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 1.200,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	(550)	709	× 0,850	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger Bodennrichtwert	objektspezifisch angepasster beitragsfreier		= 1.020,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 1.020,00 €/m ²	
Fläche	× 709 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 723.180,00 € rd. 723.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 insgesamt **723.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Entsprechend dem vom Gutachterausschuss zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten verwendeten Modells wird für freistehende Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke der Bodenwert mit der Regelgrundstücksgröße von 550 m² zum vollen Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche zu einem Drittel des Bodenrichtwerts angesetzt. Der Anpassungsfaktor berechnet sich für das Bewertungsgrundstück wie folgt:

	Fläche [m ²]	Bodenwert- ansatz [€/m ²]	Bodenwert [€]
Grundstücksgröße [a]	709	1.200	850.800

Regelgrundstücksgröße	550	1.200	660.000
Restfläche	159	400	63.600
Summe [b]	709		723.600

Anpassungsfaktor [b] / [a]	0,85
----------------------------	-------------



5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

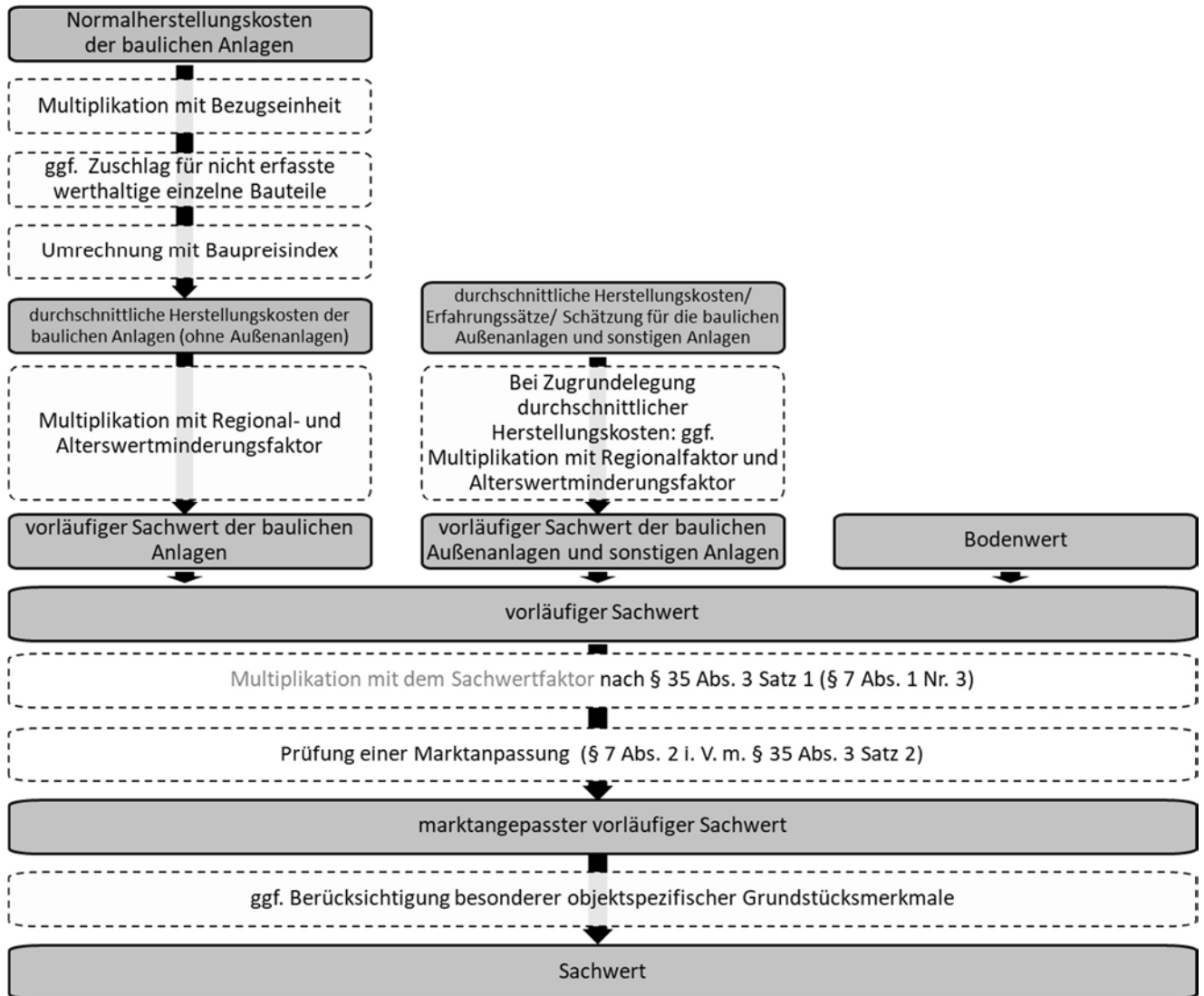
Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).



Ablaufschema des Sachwertverfahrens

(Quelle: ImmoWertA)



5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Herstellungskosten: Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zu den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** zu addieren.

5.4.2.2 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

5.4.2.3 Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

5.4.2.4 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Zuschlag: Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Eingangsüberdachungen, Balkone.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.



5.4.2.5 Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baunebenkosten: Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.
Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

5.4.2.6 Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Alterswertminderung: Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

5.4.2.7 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. 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.

5.4.2.8 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

5.4.2.9 Außenanlagen

Außenanlagen: Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

5.4.2.10 Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Sachwertfaktor: Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) erzielbaren Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.



Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden.

Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

5.4.2.12 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).

5.4.2.12.1 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-Sachverständigengutachtens 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.



5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	815,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	460,00 m ²	39,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	4.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	379.400,00 €	18.915,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	700.751,80 €	34.936,00 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	700.751,80 €	34.936,00 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	9 Jahre
• prozentual		67,14 %	85,00 %
• Faktor	x	0,3286	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	230.267,04 €	5.240,40 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		235.507,44 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.775,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	247.282,81 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	723.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	970.282,81 €
Sachwertfaktor	x	0,95
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	921.768,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.101,49 €
Sachwert	=	874.667,18 €
	rd.	<u>875.000,00 €</u>



5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

5.4.4.1 Berechnungsbasis

Berechnungsbasis: Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir auf der Grundlage der Bauakte durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen; bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen

5.4.4.2 Herstellungskosten

Herstellungskosten: Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV 2021, Anlage 4, entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5		0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	64,5 %	28,5 %	7,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	



Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, ausgebauter DG; Typ 1.11

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	64,5	467,63
3	835,00	28,5	237,98
4	1.005,00	7,0	70,35
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			775,96
gewogener Standard =			2,5

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.



Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 775,96 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
 □ Zweifamilienhaus □ 1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 814,76 €/m² BGF
 rd. 815,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
 Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen; Typ 14.1

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00 gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
 rd. 485,00 €/m² BGF



5.4.4.3 Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Vordach	500,00 €
Balkon	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	4.500,00 €

5.4.4.4 Baupreisindex

Baupreisindex: Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse des Stichtags des Wertermittlungsmodells erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

5.4.4.5 Baukostenregionalfaktor

Baukosten-Regional-Faktor: Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

5.4.4.6 Baunebenkosten

Baunebenkosten: Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

5.4.4.7 Außenanlagen

Außenanlagen: Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden sachverständig geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (235.507,44 €)	11.775,37 €
Summe	11.775,37 €

5.4.4.8 Gesamtnutzungsdauer



Gesamtnutzungsdauer: Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart und dem Modell, welches der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde lag. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird entsprechend dem vom Gutachterausschuss angegebenen Modell für Wohngebäude mit 70 Jahren und für die Garage gemäß ImmoWertV 60 Jahre angesetzt.

5.4.4.9 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der ImmoWertV 2021 angewendet.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1965 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 (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine



(modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das um 1965 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

Nicht modernisiert, Ansatz: 0 Punkte (von max. 20 Punkten)

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 60 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

5.4.4.10 Alterswertminderung

Alterswertminderung: Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen. Hiernach wurde die Alterswertminderung linear durchgeführt.

5.4.4.11 Sachwertfaktor

Sachwertfaktor: Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt. Der Sachwertfaktor für die Objektart „freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser“ wurde im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024 für den Bereich „Sehr gute und gehobene Lage“ aus drei Kauffällen abgeleitet und damit nicht differenziert nach dem vorläufigen Sachwert ausgewiesen. Der durchschnittliche ermittelte Sachwertfaktor in dieser Lage beträgt 0,75, wobei die Datenlage eine hohe Unsicherheit aufweist (Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,04$).

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

Sachlicher Anwendungsbereich:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Bungalows und Villen
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
Normalherstellungskosten:	NHK 2010
Baupreisindex:	Es wird der zum Vertragszeitpunkt zuletzt veröffentlichte Baupreisindex (auf 2010 = 100 umindexiert) verwendet.
Baunebenkosten:	In NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor:	Kein, somit 1,0
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Alterswertminderung:	linear
Regelgrundstücksgrößen:	Bis 550 m ² voller Bodenrichtwert, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel angesetzt
Außenanlagen:	5 % der Gebäudeherstellungskosten (inkl. Garage)
Bodenrichtwerte:	01.01.2024
Lage:	Sehr gute und gehobene Lage
Mittleres Vertragsdatum:	02.06.2023

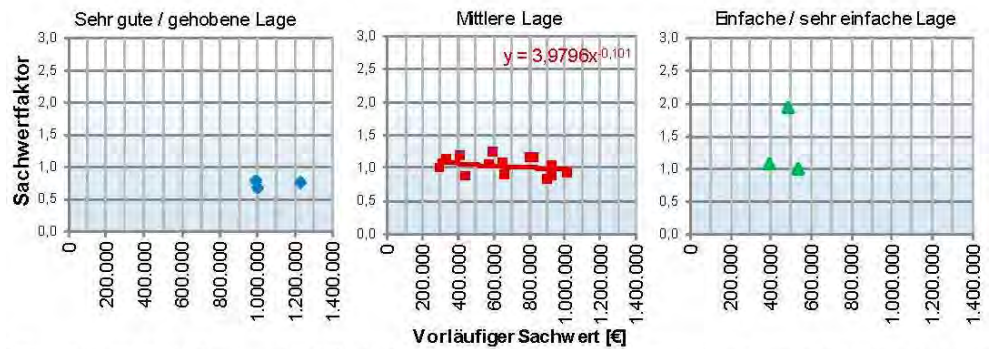
Darstellung des Modells zur Ableitung des Sachwertfaktors

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
250.000			
300.000			
350.000		1,11	
400.000		1,10	
450.000		1,08	
500.000		1,07	
550.000		1,06	
600.000		1,05	
650.000		1,04	
700.000		1,03	
800.000		1,02	
900.000		1,01	
Kauffälle	3	14	3
Bestimmtheitsmaß R ²	0,04	0,10	0,10
Ø Sachwertfaktor	0,75	1,04	1,35
Ø vorläufiger Sachwert [€]	1.080.000	670.000	470.000
Ø Grundstücksgröße [m ²]	670	510	630
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	..	<= 500 m ²	..
Ø BRW [€/m ²]	1.200	954	577
(BRW Minimum – Maximum)*	(1.200 – 1.200)	(780 – 1.000)	(570 - 590)
Ø RND [Jahre]	27	29	30
Ø BGF [m ²]	455	323	312
Ø Wohnfläche [m ²]	220	176	162
empfohlener Anwendungsbereich [m ²]	..	80-200 m ²	..
Ø Wert Außenanlagen [€]	31.200	20.500	16.500
Ø Außenanlagen/Herstellungswert [%]	5,0	4,5	5,1
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	14.408,32**
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	100,34	67,79	49,12
Ø bereinigter Kaufpreis pro m ² Wohn-/Nutzfläche [€/m ²] (Gebädefaktor)	3.730	4.100	3.560
empfohlener Anwendungsbereich [€/m ²]*	..	1.450 – 6.000	..
Mittleres Vertragsdatum	02.06.23	29.04.23	05.06.23

*Grenzen der eingeflossenen Vergleichspreise
 ** 1 Verkauf mit Nebengebäude



Für sehr gute/gehobene und einfache/sehr einfache Lagen wurde keine Regression berechnet, da nicht genügend Vergleichspreise vorlagen.

Sachwertfaktor k für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

(Quelle: Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024)



Sachwertfaktor:

Für den hier ermittelten vorläufigen Sachwert von gerundet 970.000 € wird in der Wertermittlung der Sachwertfaktor mit **rd. 0,95** angesetzt. Grundlage hierfür bildet zum einen der im Immobilienmarktbericht veröffentlichte Sachwertfaktor, zum anderen der aus drei in den Jahren 2024 und 2025 getätigten Kaufpreisen (Auskunft aus der Kaufpreissammlung) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser aus vergleichbaren, gehobenen Lagen (Bodenrichtwertniveau 1.200 €/m²), welcher im Mittel mit 0,97 abgeleitet wurde.

Der Ansatz des Sachwertfaktors von (hier abgerundet 0,95) bedeutet, dass Kaufpreise im Mittel -5% unterhalb des Sachwerts (Substanzwert zuzüglich Bodenwert) getätigt wurden.

Lfd. Nr.	Lage	Mirkolage	BRW-Niveau [€/m ²]	Objektart	Baujahr	Fiktives Standard Baujahr	Vergleichs-kaufpreis (EUR)	Abzüge (EUR)	Sachwert der baulichen Anlagen (EUR)	Sachwert der Außenanlagen (EUR)	Sachwert der baulichen und Außenanlagen (EUR)	Bodenwert (EUR)	vorläufiger Sachwert (EUR)	Sachwertfaktor (Vergleichskaufpreis / Sachwert)	
11	Frankfurt a.M. Bergen-Enkheim		1200	Zweifamilienhaus (freistehend)	1975	1983	2,0	805.000	0	255.051	12.753	267.804	721.000	988.804	0,81
12	Frankfurt a.M. Bergen-Enkheim		1200	Zweifamilienhaus (freistehend)	1955	1995	2,9	1.000.000	0	340.253	17.013	357.266	608.000	965.266	1,04
7	Frankfurt a.M. Nieder-Erlenbach		1200	Einfamilienhaus (freistehend)	1977	1978	2,6	1.087.000	0	152.457	7.623	160.080	880.000	1.040.080	1,05
Sachwertfaktor														0,97	

Ableitung des Sachwertfaktors aus Kaufpreisen aus den Jahren 2024/2025

(Datenquelle: Auszüge aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt a. M. / eigene Berechnung des Sachwertfaktors)

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

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

5.4.5.1 Risiko-Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden:

Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11, Ziff. 3.4.3 und auf Ziff. 5.4.2.12.1 verwiesen.

Soweit ersichtlich, befinden sich die Gebäude und Außenanlagen in einem unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und weisen zum Wertermittlungstichtag in Teilbereichen Bauschäden auf. Baumängel und Bauschäden in dieser Baualtersklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude älteren Baujahrs.

Aufgrund des äußeren Eindrucks und aufgrund des Risikos für von außen nicht erkennbare, im Inneren des Gebäudes wahrscheinlich ebenfalls bestehende



Bauschäden bzw. Instandhaltungsstau, ist die Auswirkung auf den Wert des Gebäudes zu berücksichtigen.

Bei der Bemessung des Werteeinflusses ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Ein-/Zweifamilienhäusern in Frankfurt am Main zum Wertermittlungsstichtag durchaus, wenn auch zurückhaltend, besteht, und gleichzeitig ein Kaufangebot an Wohnhäusern in 1 km Umkreis verfügbar ist und diese vereinzelt zu Abschlägen zwischen -4 % und -15 % im Internet zum Kauf angeboten werden.

Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie wird auf Grund eines zu tätigenden finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der vorsichtigen Nachfrage als mittel bis stark eingestuft.

Für das Risiko von Baumängeln bzw. Bauschäden wird ein Wertabschlag in Höhe von rd. **-20 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts** der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag für angemessen erachtet und im Sachwertverfahren angesetzt. Dieser entspricht rd. 220 €/m² Wohnfläche.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Sachwert 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.

5.4.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Aufgrund des nicht bekannten Vermietungszustands werden Mietabweichungen nicht berücksichtigt.

5.4.5.3 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Risiko-Abschlag Baumängel bzw. Bauschäden	-47.101,49 €
* prozentuale Schätzung: 20,00 % von 235.507,44 €	
Summe	-47.101,49 €



5.5 Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Nachfolgend werden rein nachrichtlich die Vergleichskennziffern Nettoanfangsrendite, Ertragsfaktor und Gebäudefaktor dargestellt.

AND13

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Sachwert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			24.236
Sachwert [EUR]			875.000
Erwerbsnebenkosten			11,00%
NAR	=	100	x $\frac{24.236}{971.250} = 2,5 \%$
NAR freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950 - 1977			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (19.10.2023), Basis: Mietspiegelmiete 2022			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			1,9 % (1,3 - 2,8 %)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			28.900
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=		$\frac{875.000}{28.900} = 30,3$
Ertragsfaktoren Ein- und Zweifamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage, Baujahr 1950 - 1977			
Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (22.10.2023)			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			39,6 (21,9 - 62,3)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Sachwert [EUR]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Wohnfläche [m ²]			213,00
Gebäudefaktor [EUR/m ² WF]	=		$\frac{875.000}{213} = 4.108$
Gebäudefaktor Ein- und Zweifamilienhäuser, andere Stadtlagen, sehr gute und gehobene Lage			
Zeitraum 2023 (02.06.2023)			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024)			
			3.730



5.6 Verkehrswert

Für das gegenständliche, vorwiegend zur Eigennutzung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, im Stadtteil Nieder-Erlenbach in gehobener Lage, wird von einer vorhandenen, jedoch vorsichtigen Nachfrage durch Marktteilnehmende bei einem vorhandenen Angebot in der näheren Umgebung ausgegangen. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Die Berechnungen haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Nieder- Erlenbach Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Sachwert	Besondere objekt- spezifische Grund- stücks-merkmale	Sachwert	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
1942	1	709	723.000 €	921.769 €	47.101 €	875.000 €	0 €	<u>875.000 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **875.000,00 €** ermittelt.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Sachwertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebauten Grundstücks von ca. **4.108 €/m²** (ausgehend von einer Wohnfläche laut Bauakte von ca. 213 m²).

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir 10 Kaufpreise für Grundstücke

- aus ähnlichen dezentralen, überwiegend mittleren Lagen sowie einer gehobenen Lage in Frankfurt am Main Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach und Harheim
- des Bodenrichtwertniveaus 998 €/m² (930 – 1.200 €/m²) bekannt,
- die mit Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäusern
- des Baujahrs 1972 (Bandbreite 1959 - 1980)
- der Wohnfläche 152 m² (107 - 233 m²) bebaut sind und
- in den Jahren 2023 bis 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von **4.999 €/m²** (Wohnfläche)
- in einer Bandbreite von 2.828 bis 6.636 €/m² (Standardabweichung 1.240 €/m²) veräußert worden sind.

Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise aus den Jahren 2023 bis 2024 unterhalb 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, vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, unter Berücksichtigung eines Risiko-Abschlags, vorbehaltlich der Offenlegung der Mietverhältnisse, folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 25.02.2025 für angemessen:

- siehe nachfolgende Seite -



Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in
60437 Frankfurt, An der Bleiche 13

Grundbuch Nieder-Erlenbach	Blatt 1942	lfd. Nr. 1
Gemarkung Nieder-Erlenbach	Flur 4	Flurstück 150

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.02.2025 mit rd.

875.000 €

in Worten: achthundertfünfundsiebzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 14.05.2025

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



5.7 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)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

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



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

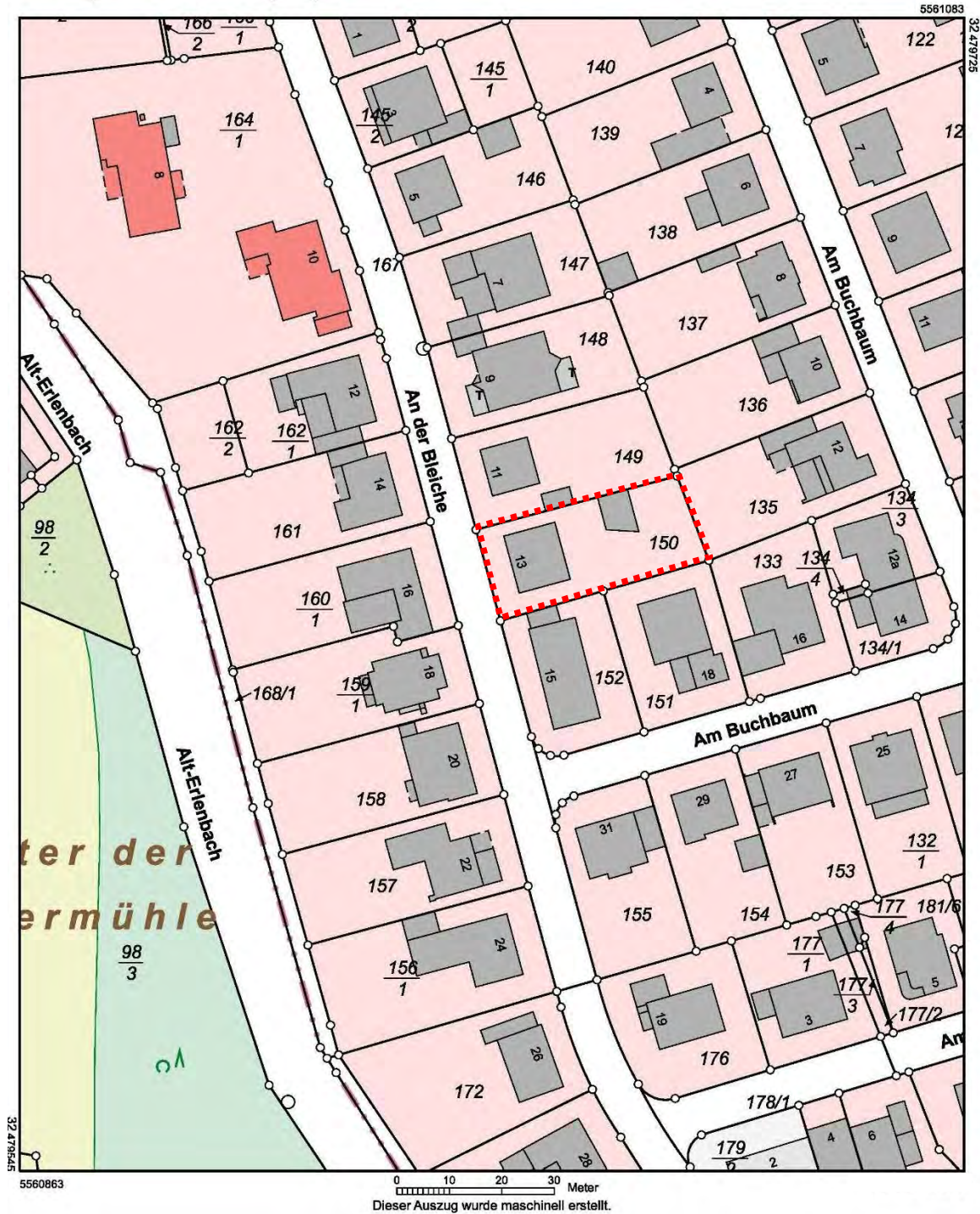
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 08.05.2025
Antrag: 202898250-1
AZ: 24071_AND13

Flurstück: 167
Flur: 4
Gemarkung: Nieder- Erlenbach

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



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

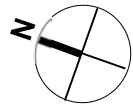
(Quelle: Geodaten online.)



7.2 Bauzeichnungen

7.2.1 Grundriss Kellergeschoss

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



7.2.2 Gebäudeschnitt Wohnhaus

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

FRANZISKA ROST-WOLF

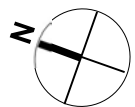
Dipl.-Ing. Architektin

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



7.2.3 Grundriss Erdgeschoss

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



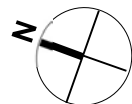


7.2.4 Grundriss Obergeschoss

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

7.2.5 Grundriss Dachgeschoss

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





7.2.6 Ansicht von Westen

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

7.2.7 Ansicht von Süden

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



7.2.8 Ansicht von Osten

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

7.2.9 Ansicht von Norden

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



7.3 Fotos



An der Bleiche 13



An der Bleiche 13

7.3.1 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Südosten

7.3.2 Straßenansicht, Blick von der Straße Richtung Norden



An der Bleiche 13



An der Bleiche 13

7.3.3 Gartenansicht, Blick vom „Am Buchbaum 12a“ Richtung Westen

7.3.4 Gartenansicht, Blick von der Straße „Am Buchbaum 18“ Richtung Nordwesten



An der Bleiche 13



An der Bleiche 13

7.3.5 Nord- und Westfassade, Vorgarten, Blick von der Straße Richtung Südosten

7.3.6 West- und Südfassade, Vorgarten, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.3.7 Westfassade, Vorgarten, Blick von der Straße
Richtung Osten



7.3.8 Ostfassade, Blick vom Garten Richtung Westen



7.3.9 Ost- und Nordfassade, Blick vom Fahrweg zur
Garage Richtung Südwesten



7.3.10 Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze,
Blick von der Terrasse im Erdgeschoss Richtung
Nordosten



7.3.11 Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze,
Blick vom Fahrweg Richtung Osten



7.3.12 Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze,
Blick vom Garten Richtung Osten



7.3.13 Garten im südlichen Grundstücksbereich, Blick von der Terrasse im Erdgeschoss Richtung Westen



7.3.14 Vorgarten, Blick vom Hauseingang Richtung Süden



7.3.15 Gartenbereich an der Ostfassade, Blick vom Fahrweg Richtung Süden



7.3.16 Fahrweg an der nördlichen Grundstücksgrenze, Blick Richtung Osten



7.3.17 Hauseingang mit Vordach, Blick vom Gehweg Richtung Osten