

# 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

Glückstraße 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

# ERGÄNZUNG ZUM 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	Humboldtstraße 66, 60318 Frankfurt am Main
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 18/23
Projektnummer / Stichtag	23039_HUM66 02.11.2023
Verkehrswert (geändert)	<u>1.600.000,-- EUR</u>

Ausfertigung Nr.: \_\_\_\_\_

Diese Ergänzung zum Gutachten besteht aus 17 Seiten. Die Ergänzung wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Vorbemerkung

Nach der Fertigstellung des Gutachtens vom 24.01.2024 wurde mit Schreiben vom 15.03.2024 von der Antragsgegnerseite der Mietvertrag vom 18.05.2019 für die Wohnung 1. OG vorgelegt. Die vertragliche Miete ist wertbeeinflussend und hat eine Änderung des Ertragswerts zur Folge.

Auftragsgemäß wird das Verkehrswertgutachten vom 24.01.2024 wird mit dieser Ergänzung aktualisiert. Der Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 bleibt unverändert. Streichungen werden gekennzeichnet und Änderungen werden *kursiv* dargestellt.

## Zusammenfassung der Ergebnisse

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Frankfurt am Main
<b>Zweck der Bewertung</b>	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Stichtag der Wertermittlung</b>	02.11.2023 (Ortsbesichtigung)
<b>Liegenschaft</b>	Humboldtstraße 66, 60318 Frankfurt am Main
<b>Bewertungsgegenstand</b>	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
<b>Objektart</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b>	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310, Flurstück 41, Hof- und Gebäudefläche; 362 m <sup>2</sup>
<b>Baulasten</b>	Keine Eintragungen
<b>Denkmalschutz</b>	Keine Eintragungen
<b>Altflächenkataster</b>	Keine Eintragungen
<b>Baujahr</b>	Ca. 1896
<b>Zustand</b>	Teilweise modernisiert Sanierungsbedürftig
<b>Endenergieverbrauchs-Kennwert</b>	115 kWh / (m <sup>2</sup> * a)
<b>Bruttogrundfläche</b>	Ca. 1.055,70 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche</b>	<b>Ca. 652,30 m<sup>2</sup></b>

# 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



**Anzahl der Wohnungen** 5 Wohnungen  
1 wohnwirtschaftlich ausgebaut Einheit

**Vermietungszustand** EG vermiert  
1. OG eigengenutzt **vermiert**  
2. OG vermiert  
3. OG vermiert  
4. OG leerstehend

**Werte** Siehe nachfolgende Tabelle

Bewertungs-Gegenstand	Vorläufiger Bodenwert (ohne besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Netto-anfangsrendite	Ertragsfaktor	Besondere objektspezifische (ohne besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Bodenwert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Ertragswert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	2.870.000 €	2.878.771 €	2,6	30,0	-1.204.600 €	2.591.000 €	<b>-1.670.000 €</b>	30.000 €	<b>1.700.000 €</b>

Bewertungs-Gegenstand	Vorläufiger Bodenwert (ohne besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Netto-anfangsrendite	Ertragsfaktor	Besondere objektspezifische (ohne besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Bodenwert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Ertragswert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	2.870.000 €	2.878.771 €	2,6	30,0	-1.331.200 €	2.591.000 €	<b>1.550.000 €</b>	50.000 €	<b>1.600.000 €</b>



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung .....	7
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten .....	7
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	7
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.6.1	Bauordnungsrecht .....	7
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	7
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen .....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Gebäude .....	9
3.4	Außenanlagen .....	9
<b>4</b>	<b>Marktsituation .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>9</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	9
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
5.3	Bodenwertermittlung .....	9
5.4	Ertragswertermittlung .....	9
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	9
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	9
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	10
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	12
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	12
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor .....	15
5.5	Verkehrswert.....	16
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck .....	17
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>17</b>



---

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

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

Objektadresse: **Humboldtstraße 66, D-60318 Frankfurt am Main**

Grundbuchangaben: **Grundbuch von Frankfurt Bezirk 20, Blatt 2304  
Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 1, Gemarkung 1, Flur 310, Flurstück 41, Hof- und Gebäudefläche,  
Humboldtstraße 66, 362 m<sup>2</sup>.**

**Abteilung I:**

**Eigentümer:**

- *Hier anonymisiert* -

**Abteilung II:**

**Lasten und Beschränkungen:**

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

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 13.09.2023.

**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 der Gemeinschaft

Auftraggeber: Amtsgericht Frankfurt am Main  
60256 Frankfurt am Main

Aktenzeichen: **841 K 18/23**

Grundlage: Auftrag des Amtsgerichts vom 05.10.2023 **und vom 09.04.2024**

Beschluss des Amtsgerichts vom 06.09.2023

Schreiben Rost-Wolf an das Amtsgericht vom 03.11.2023

Stellungnahme vom 21.11.2023 (Quelle: Amtsgericht, Bl. 35-36 d. A.)

Sachverständigengutachten „Schäden am MFH“ (Bauschadensgutachten)  
Geoservice, beratender Ingenieur für Geotechnik, Bericht Nr. 4385/1 vom 08.12.2022  
(Quelle: Amtsgericht, Bl. 37-57 d. A.)

Wertermittlungsstichtag 02.11.2023  
und Qualitätsstichtag:

# 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



Ortsbesichtigung: 02.11.2023

- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Grundbuch von Frankfurt Bezirk 21, Blatt 2304 vom 13.09.2023 (Quelle: Amtsgericht)  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2023 (Quelle: Geoportal Hessen)  
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 16.10.2023  
Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main ([www.geoportal.frankfurt.de](http://www.geoportal.frankfurt.de)) Stand 01.01.2022  
Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 10.10.2023  
Akteneinsicht beim Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main vom 18.10.2023  
Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz ([www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de](http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de)) vom 17.10.2023  
Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt ([www.PlanAs-frankfurt.de](http://www.PlanAs-frankfurt.de)) vom 16.10.2023  
Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 18.10.2023  
Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 19.10.2023  
Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen ([www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))  
Demografische Kennziffern: Demografie Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)), Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main  
HLNUG Lärmviewer Hessen ([www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de)) 2022  
Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.  
Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 03.11.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)  
Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023  
Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main  
Eigene Erhebungen



---

Von der Antragsteller-  
seite übergebene  
Unterlagen: Aufstellung der Mieter und Mieten  
Mietverträge EG, 2. OG, 3. OG  
Grundrisse, Schnitte, Ansichten  
BGF-, Wohn-, und Nutzflächenberechnungen  
Auflistung wesentlicher Modernisierungen

Von der  
Antragsgegnerseite  
übergebene  
Unterlagen: *--*  
*Schreiben der Antragsgegnerseite vom 15.03.2024*  
*Mietvertrag 1. OG*  
*Grundrisse, Schnitte, Ansichten*

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Keine Änderung

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Keine Änderung

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Keine Änderung

### 2.2 Gestalt und Form

Keine Änderung

### 2.3 Erschließung

Keine Änderung

### 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Keine Änderung

### 2.5 Zivilrechtliche Situation

Keine Änderung

### 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

Keine Änderung

#### 2.6.1 Bauordnungsrecht

Keine Änderung

### 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Keine Änderung



## 2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

**Nutzungs-/Vermietungssituation:** Laut Angaben der am Ortstermin teilnehmenden Eigentümer sind Teilbereiche (Wohnung im 2. Obergeschoss und die Wohnung im 3. Obergeschoss) des Gebäudes zum Stichtag vermietet, während Teilbereiche (eine Wohnung und eine Einheit im Dachgeschoss) leerstehend und nicht vermietet sind. Die Wohnung im Erdgeschoss ist an eine Eigentümerin vermietet. Die Wohnung im 1. Obergeschoss wird von einem Eigentümer bewohnt. **Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist an einen Eigentümer vermietet.**

Die angefragte Mietzusammenstellung sowie die Mietverträge für die Wohnungen EG (Eigennutzung), 2.OG und 3. OG wurden übermittelt. Für die Wohnung 1. OG wurde kein Mietvertrag übergeben (Eigennutzung). **Der Mietvertrag für die Wohnung 1. OG wurde am 15.03.2024 vorgelegt.**

HUM66

**Mietzusammenstellung** (Grundlage: Mietverträge EG, 1. OG , 2. OG, 3. OG; Mietzusammenstellung; Quelle: Antragstellerin **und Antragsgegner**)

Lfd. Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Lage	Mietbeginn	Nettokaltmiete p. M. vereinbarungen bei Vertragsabschluss	Zusatzvereinbarungen	Letzte Mieterhöhung per	Nettokaltmiete Wohnungen p. M. zum Stichtag
1	Wohnung	EG		15.10.1999	229,31 €		keine	229,31 €
2	Wohnung	1. OG		k. A.	0,00 €		k. A.	0,00 €
				01.09.2013	229,31 €		keine	229,31 €
3	Wohnung	2. OG		15.04.2017	1.750,00 €	Staffelmietvereinba- rung, ab 01.04.2025: 1.974 €	01.04.2023	1.940,00 €
4	Wohnung	3. OG		15.07.2014	1.450,00 €	Staffelmietvereinba- rung, ab 01.07.2024: 1.722 €	k. A.	1.664,00 €
5	Wohnung	4. OG	rechts					0,00 €
6	Einheit	4. OG	links					0,00 €
Miete p. M.								3.833,31 €
								4.062,62 €
<b>Gesamtmiete p. a.</b>								45.999,72 €
								48.751,44 €



---

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Keine Änderung

#### 3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Keine Änderung

#### 3.3 Gebäude

Keine Änderung

#### 3.4 Außenanlagen

Keine Änderung

### 4 Marktsituation

Keine Änderung

### 5 Ermittlung des Verkehrswerts

#### 5.1 Grundstücksdaten

Keine Änderung

#### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Keine Änderung

#### 5.3 Bodenwertermittlung

Keine Änderung

#### 5.4 Ertragswertermittlung

##### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Keine Änderung

##### 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Keine Änderung

**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



#### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	130,10		-	229,31	2.751,72
	2	Wohnung 1. OG	130,30		-	0,00	0,00
	3	Wohnung 2. OG	132,30		-	1.940,00	23.280,00
	4	Wohnung 3. OG	132,30		-	1.664,00	19.968,00
	5	Wohnung 4. OG rechts	64,10		-	0,00	0,00
	6	Einheit 4. OG links	63,20		-	0,00	0,00
Summe			652,30	-		3.833,34	45.999,72
						<b>4.062,62</b>	<b>48.751,44</b>

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung EG	130,10		11,00	1.431,10	17.173,20
	2	Wohnung 1. OG	130,30		11,83	1.541,45	18.497,40
	3	Wohnung 2. OG	132,30			1.940,00	23.280,00
	4	Wohnung 3. OG	132,30			1.664,00	19.968,00
	5	Wohnung 4. OG rechts	64,10		11,09	710,87	8.530,44
	6	Einheit 4. OG links	63,20		11,13	703,42	8.441,04
Summe			652,30	-		7.990,84	95.890,08

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). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

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



<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>95.890,08 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<u>– 12.227,31 €</u>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<u>= 83.662,77 €</u>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,90 % von 2.870.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	<u>– 83.230,00 €</u>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>= 432,77 €</u>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)	
bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz	× 20,268
und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<u>= 8.771,38 €</u>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<u>+ 2.870.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<u>= 2.878.771,38 €</u>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<u>+ 0,00 €</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<u>= 2.878.771,38 €</u>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<u>– 1.204.600,00 €</u>
<b>Ertragswert</b>	<u>= 1.674.171,38 €</u>
	<u>rd. 1.670.000,00 €</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<u>= 2.878.771,38 €</u>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<u>– 1.331.200,00 €</u>
<b>Ertragswert</b>	<u>= 1.547.571,38 €</u>
	<u>rd. 1.550.000,00 €</u>



---

#### **5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung**

Keine Änderung

#### **5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

##### **5.4.5.1 Zeitliche Anpassung des Bodenwerts**

Keine Änderung

##### **5.4.5.2 Restnutzungsdauer**

Keine Änderung

##### **5.4.5.3 Baumängel und Bauschäden**

Keine Änderung



#### 5.4.5.4 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die **tatsächliche Nettokalmtmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokalmtmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokalmtmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21). Die Mietabweichungen werden über die Dauer ihres voraussichtlichen Bestehens unter Berücksichtigung der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten kapitalisiert und im Ertragswertverfahren angesetzt (siehe nachfolgende Berechnung).

HUM66

Mietabweichungen

MFH	WHG EG 130,10 m <sup>2</sup> (Nr. 1)							
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a. zur Miete p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	Kapitalisierte Differenz (x J. 2,9 %)	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokalmtmiete zum Stichtag	229,31	2.751,72	17.173,20	-14.421,48				
Annahme: 1. Anpassung 2023 (letzte Erhöhung > 3 Jahre)	263,71	3.164,48	17.173,20	-14.008,72	2,83406	-39.701,56	1,00000	-39.701,56
Annahme: 2. Anpassung 2026	303,26	3.639,15	17.173,20	-13.534,05	2,83406	-38.356,31	0,91781	-35.203,81
Annahme: 3. Anpassung 2029	348,75	4.185,02	17.173,20	-12.988,18	2,83406	-36.809,28	0,84238	-31.007,40
Annahme: 4. Anpassung 2032	401,06	4.812,78	17.173,20	-12.360,42	0,97182	-12.012,11	0,77315	-9.287,16
Annahme: 2033: 10 Jahre Ende des Betrachtungszeitraums								
Mietsituation	WHG							-115.199,92

MFH	WHG 1. OG 130,30 m <sup>2</sup> (Nr. 2)							
	Wohnraum- miete zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a. zur Miete p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	Kapitalisierte Differenz (3 J. 2,9 %)	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokalmtmiete zum Stichtag	0,00	0,00	18.497,40	-18.497,40				
Annahme: Mietspiegelmiete (marktbl. Vermietung gegeben)	1.541,45	18.497,40	18.497,40	-18.497,40				
Mietsituation	WHG							-0,00

MFH	WHG 2. OG 132,20 m <sup>2</sup> (Nr. 3)							
	Wohnraum- miete** zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a. zur Miete p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung	Kapitalisierte Differenz (2 J. 2,9 %)	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokalmtmiete zum Stichtag	1.940,00	23.280,00	23.280,00	0,00				
Staffelmiete: 1. Anpassung 01.04.2025	1.974,00	23.688,00	23.280,00	408,00	1,91625	781,83	0,94443	738,38
Staffelmiete: 2. Anpassung 01.04.2027	2.009,00	24.108,00	23.280,00	828,00	1,91625	1.586,66	0,89195	1.415,22
Staffelmiete: 3. Anpassung 01.04.2029	2.044,00	24.528,00	23.280,00	1.248,00	1,91625	2.391,48	0,84238	2.014,53
Staffelmiete: 4. Anpassung 01.04.2031	2.080,00	24.960,00	23.280,00	1.680,00	1,91625	3.219,30	0,79557	2.561,18
Staffelmiete: 5. Anpassung 01.04.2033	2.116,00	25.392,00	23.280,00	2.112,00	1,91625	4.047,12	0,75136	3.040,84
Mietsituation	WHG							9.770,16

**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



MFH		WHG 3. OG 132,20 m <sup>2</sup> (Nr. 4)							
		Wohnraum- miete*** zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor	Kapitalisierte Kapitalisierung (x J. 2,9 %)	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag		1.664,00	19.968,00	19.968,00	0,00				
Staffelmiete: 1. Anpassung 01.07.2024		1.722,00	20.664,00	19.968,00	696,00	0,97182	676,39	0,97182	657,33
Staffelmiete: 2. Anpassung 01.07.2026		1.739,00	20.868,00	19.968,00	900,00	1,91625	1.724,63	0,91781	1.582,88
Staffelmiete: 3. Anpassung 01.07.2028		1.756,00	21.072,00	19.968,00	1.104,00	1,91625	2.115,54	0,86681	1.833,77
Staffelmiete: 4. Anpassung 01.07.2030		1.774,00	21.288,00	19.968,00	1.320,00	1,91625	2.529,45	0,81864	2.070,71
Staffelmiete: 5. Anpassung 01.07.2032		1.792,00	21.504,00	19.968,00	1.536,00	1,91625	2.943,36	0,77315	2.275,66
Mietsituation	WHG								8.420,34
MFH		WHG 4. OG rechts 64,10 m <sup>2</sup> (Nr. 5)							
		Wohnraum- miete zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor	Kapitalisierte Kapitalisierung (3 J. 2,9 %)	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag		0,00	0,00	8.530,44	-8.530,44				
Annahme: Mietspiegelmiete (marktübl. Vermietung gegeben)		710,87	8.530,44	8.530,44	0,00				
Mietsituation	WHG								0,00
MFH		EIN 4. OG links 63,20 m <sup>2</sup> (Nr. 6)							
		Wohnraum- miete zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor	Kapitalisierte Kapitalisierung (3 J. 2,9 %)	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag		0,00	0,00	8.441,04	-8.441,04				
Annahme: Mietspiegelmiete (marktübl. Vermietung gegeben)		703,42	8.441,04	8.441,04	0,00				
Mietsituation	EIN								0,00
<b>Gesamt</b>									<b>97.000,42</b>

\* Tatsächliche Miete unterschreitet Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = Mietspiegelmiete, Anpassung gemäß gesetzlich zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB innerhalb von drei Jahren je max. 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiete); Berücksichtigung der Mietabweichung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG)

\*\* Tatsächliche Miete überschreitet Mietspiegelmiete; Marktüblich erzielbare Miete = tatsächliche Miete (wird als marktüblich bewertet); Berücksichtigung der Staffelmiete erhöhungen als boG

\*\*\* Tatsächliche Miete zum Wertermittlungsstichtag nahezu gleich mit Mietspiegelmiete. Marktüblich erzielbar = tatsächliche Miete; Berücksichtigung der Staffelmiete erhöhungen als boG



MFH	WHG 1. OG 130,30 m² (Nr. 2)							Barwert
	Wohnraum-miete*	Wohnraum-niete	Markt-üblich	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 2,9 %)	Kapitalisierte Ab-zinsungs-faktor Differenz gem. Anl. (x J., 2,9 %)		
Nettokaltmiete zum Stichtag	229,31	2.751,72	18.497,40	-15.745,68				
Annahme: 1. Anpassung 2023 (letzte Erhöhung > 3 Jahre)	263,71	3.164,48	18.497,40	-15.332,92	2,83406	-43.454,42	1,00000	-43.454,42
Annahme: 2. Anpassung 2026	303,26	3.639,15	18.497,40	-14.858,25	2,83406	-42.109,17	0,91781	-38.648,22
Annahme: 3. Anpassung 2029	348,75	4.185,02	18.497,40	-14.312,38	2,83406	-40.562,14	0,84238	-34.168,73
Annahme: 4. Anpassung 2032	401,06	4.812,78	18.497,40	-13.684,62	0,97182	-13.298,99	0,77315	-10.282,12
Annahme: 2033: 10 Jahre Ende des Betrachtungszeitraums								
Mietsituation		WHG						-126.553,49

Gesamt	-223.562,91
--------	-------------

#### 5.4.5.5 Flächenbesonderheit

Keine Änderung

#### 5.4.5.6 Zusammenfassung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-97.000,00 € <b>-223.600,00 €</b>
* Nr. 1, Wohnung EG	-115.200,00 €
* Nr. 2, Wohnung 1. OG	0,00 € <b>-126.600,00 €</b>
* Nr. 3, Wohnung 2. OG	9.800,00 €
* Nr. 4, Wohnung 3. OG	8.400,00 €
* Nr. 5, Wohnung 4. OG rechts	0,00 €
* Nr. 6, Einheit 4. OG links	0,00 €
Weitere Besonderheiten	-1.107.600,00 €
* Wertabschlag Flächenbesonderheiten	-7.000,00 €
* Abweichung des modellkonformen Bodenwerts	-279.000,00 €
* Wertabschlag Sanierungserfordernis	-820.000,00 €
* Abweichung der modellkonformen Restnutzungsdauer	-1.600,00 €
Summe	-1.204.600,00 € <b>-1.331.200,00 €</b>

#### 5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Keine Änderung



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsobjekt in Frankfurt am Main, Stadtteil Nordend-West, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei vorhandenem Angebot ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Bewertungs-Gegenstand	Vorläufiger Bodenwert (ohne besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Netto-anfangsrendite	Ertragsfaktor	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bodenwert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Ertragswert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	2.870.000 €	2.878.771 €	2,6	30,0	-1.204.600 €	2.591.000 €	-1.670.000 €	30.000 €	<u>1.700.000 €</u>

Bewertungs-Gegenstand	Vorläufiger Bodenwert (ohne besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Netto-anfangsrendite	Ertragsfaktor	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bodenwert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Ertragswert (inkl. besondere objektsp. Grundstücksmerkmale)	Zu-/Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
Hof- und Gebäudefläche, bebaut	2.870.000 €	2.878.771 €	2,6	30,0	-1.331.200 €	2.591.000 €	1.550.000 €	50.000 €	<u>1.600.000 €</u>

Der **Ertragswert** (inklusive Bodenwert) für das bebaute Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. ~~1.670.000,00 €~~ **1.550.000,00 €** ermittelt. Zum Erhalt des Mehrfamilienhauses der Gründerzeit sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich, wodurch der Ertragswert der Immobilie gegenüber durchschnittlichen ansonsten vergleichbaren Grundstücken erheblich gemindert ist.

Der **Verkehrswert** wird aus dem Ertragswert unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung mit ~~1.700.000,00 €~~ **1.600.000,00 €** abgeleitet.

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 folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 02.11.2023**, für angemessen:

**Der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60318 Frankfurt, Humboldtstraße 66**

Grundbuch Frankfurt Bezirk 20	Blatt 2304	Ifd. Nr. 1
Gemarkung 1	Flur 310	Flurstück 41



---

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 mit rd.

**1.700.000 €**

in Worten: eine Million siebenhunderttausend Euro

**1.600.000 €**

in Worten: eine Million sechshunderttausend Euro

geschätzt.

---

Die Sachverständige

---

Frankfurt am Main, den 25.04.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf

## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungsweck

Keine Änderung

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Keine Änderung

## 7 Anlagen

Keine Änderung