

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: info@rost-wolf.de; rost-wolf.de

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Humboldtstraße 66, 60318 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 18/23	
Projektnummer / Stichtag	23039_HUM66	02.11.2023
Verkehrswert	<u>1.700.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: ____

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 35 Anlagen mit insgesamt 11
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	02.11.2023 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Humboldtstraße 66, 60318 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus
Objektart	Mehrfamilienhaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Frankfurt Bezirk 20, Flur 310, Flurstück 41, Hof- und Gebäudefläche; 362 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Keine Eintragungen
Baujahr	Ca. 1896
Zustand	Teilweise modernisiert Sanierungsbedürftig
Endenergieverbrauchs- Kennwert	115 kWh / (m² * a)
Bruttogrundfläche	Ca. 1.055,70 m²
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 652,30 m²
Anzahl der Wohnungen	5 Wohnungen 1 wohnwirtschaftlich ausgebaute Einheit
Vermietungszustand	EG vermietet 1. OG eigengenutzt 2. OG vermietet 3. OG vermietet 4. OG leerstehend
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

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



Bewertungs- Gegenstand	Vorläufiger Bodenwert (ohne besondere objektsp. Grundstücks- merkmale)	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Netto- anfangs- rendite (ohne besondere objektsp. Grundstücks- merkmale) [%]	Ertrags- faktor (ohne besondere objektsp. Grundstücks- merkmale)	Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale	Bodenwert (inkl. besondere objektsp. Grundstücks- merkmale)	Ertragswert (inkl. besondere objektsp. Grundstücks- merkmale)	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>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage.....	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung	10
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	11
2.5	Zivilrechtliche Situation	11
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	11
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.6.2	Bauplanungsrecht	12
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	15
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Gebäude	16
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	17
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	18
3.3.4	Grundrissgestaltung	19
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	19
3.3.7	Fenster und Türen.....	20
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	20
3.3.9	Energetische Eigenschaften	21
3.3.10	Zubehör	22
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	22
3.4	Außenanlagen	23
4	Marktsituation	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
5.1	Grundstücksdaten.....	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	26
5.3	Bodenwertermittlung	27
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	27
5.3.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	27
5.3.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	27
5.3.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	28
5.4	Ertragswertermittlung	29
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Ertragswertberechnung.....	32
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	34
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	37



5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor	43
5.5	Verkehrswert	44
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungsweck	45
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	46
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	46
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	47
7	Anlagen	48
7.1	Bauzeichnungen	48
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	48
7.1.2	Grundriss / Kellergeschoss und Erdgeschoss	49
7.1.3	Grundriss / 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss	50
7.1.4	Grundriss / 3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss	51
7.1.5	Ansicht von Norden	52
7.1.6	Ansicht von Westen und Ansicht von Osten	52
7.1.7	Schnitte A – A und B - B	53
7.2	Fotos	54
7.2.1	Humboldtstraße, Blick von der Kreuzung Ecke Glauburgstraße Richtung Süden	54
7.2.2	Humboldtstraße, Blick von der Straße Richtung Norden	54
7.2.3	Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten	54
7.2.4	Ost- und Nordfassade, Blick vom Hof der Glauburgstraße 75 Richtung Südosten	54
7.2.5	Ost- und Nordfassade, Blick vom Hof der Glauburgstraße 75 Richtung Südosten	54
7.2.6	Ostfassade, Blick von der Gartenfläche zur Traufe	54
7.2.7	Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten	55
7.2.8	Westfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten	55
7.2.9	Ostfassade, Blick von der Gartenfläche Richtung Nordwesten	55
7.2.10	Ostfassade, Gartenzugang von der Erdgeschosseinheit, Blick Richtung Süden	55
7.2.11	Weg an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Hauseingang, Blick vom Garten Richtung Westen	56
7.2.12	Weg an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Hauseingang, Blick von der Straße Richtung Osten	56
7.2.13	Fassade mit Rissbildung, Vorgarten zur Straße, Blick vom Obergeschoss	56
7.2.14	Garten zum Hof, Blick vom Obergeschoss	56
7.2.15	Vorgarten zur Straße, Blick Richtung Norden	56
7.2.16	Erdgeschossfassade, Vorgarten zur Straße, Blick Richtung Süden	56
7.2.17	Treppenhaus und Hauseingang, Blick von innen	57
7.2.18	Treppenhaus und Wohnungseingang, Blick von innen	57
7.2.19	Treppenhaus und Wohnungseingänge im 4. Obergeschoss	57
7.2.20	Nördliche Treppenhauswand im 4. Obergeschoss, Rissbildung und Sicherungsmaßnahmen	57
7.2.21	Nördliche Treppenhauswand, Rissbildung im Fensterbereich	57
7.2.22	Rissbildung, Innenwand im 4. Obergeschoss	57
7.2.23	Rissbildung, Innenwand im 1. Obergeschoss	58
7.2.24	Rissbildung, Innenwand (exemplarisch)	58
7.2.25	Rissbildung in Gewölbe im Keller, (exemplarisch)	58
7.2.26	Rissbildung im Auflager (Sturzbereiche) im Keller (exemplarisch)	58
7.2.27	Rissbildung über Kellerfenster (exemplarisch)	58
7.2.28	Sicherungsmaßnahmen im Heizungskeller mittels Notabstützung	58



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 m².

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
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.)

Wertermittlungstichtag und Qualitätstichtag: 02.11.2023



Ortsbesichtigung:	02.11.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Grundbuch von Frankfurt Bezirk 21, Blatt 2304 vom 13.09.2023 (Quelle: Amtsgericht)</p> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.09.2023 (Quelle: Geoportal Hessen)</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 16.10.2023</p> <p>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022</p> <p>Akteneinsicht bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 10.10.2023</p> <p>Akteneinsicht beim Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main vom 18.10.2023</p> <p>Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 17.10.2023</p> <p>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 16.10.2023</p> <p>Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 18.10.2023</p> <p>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 19.10.2023</p> <p>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)</p> <p>Demografische Kennziffern: Demografie Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), <u>Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main</u></p> <p>HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) 2022</p> <p>Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M.</p> <p>Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 03.11.2023 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)</p> <p>Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023</p> <p>Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main</p> <p>Eigene Erhebungen</p>



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:	---
------------------------------------------------------------	-----

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.
-----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zubehör:	Zubehör ist nicht vorhanden.
----------	------------------------------

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. 767.600 (Stand: 31.12.2022, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets:	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: + 3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 5,9 % (11/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (Stand: 2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Nordend West Rd. 10,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,8 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 1,5 km (Luftlinie) östlich vom Grüneburgpark Rd. 1,4 km (Luftlinie) nördlich vom Stadtzentrum Rd. 1,3 km (Luftlinie) südwestlich vom Günthersburgpark Rd. 1,2 km (Luftlinie) östlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main Rd. 350 m (Luftlinie) östlich vom Holzhausen-Park Straßenlage Humboldtstraße
Lageklassifikation:	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasien, Hotels, Kino, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen
Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 2,0 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Miquelallee,



von hier ca. 5 km zum Nordwestkreuz (A 66 / A 5)

ÖPNV:

Rd. 172 m (3 Minuten) Fußweg zur Haltestelle „Frankfurt Main Glauburgstraße“, von hier rd. 8 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 5-10 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Offene und geschlossene, vorwiegend 4- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900 sowie 5- bis 7-geschossige Bebauung Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts und teilweise Beginn des 21. Jahrhunderts

Vorwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Straßenseitig:
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 55-59 [dB(A)]
Gartenseitig:
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 45-49 [dB(A)]

Vergleichswerte für Mischgebiete (Tag / Nacht):
Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm¹: 60 / 45 [dB(A)]
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Polygonal, annähernd trapezförmig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 14 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 26 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 14 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **362 m**

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Humboldtstraße

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-seitig, Einbahnverkehr

¹ TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung
-------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	<p>Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.</p> <p>Bezüglich der Bodenbeschaffenheit wird auf das dem Gericht vorliegende Sachverständigengutachten² "Schäden am MFH" und die darin zitierten geotechnischen Gutachten mit Beschreibung der Ergebnisse von Bohrsondierungen und Darstellung von Bohrprofilen verwiesen.</p> <p>Hiernach bestehen „unterschiedliche Setzungen des Bodens“ und „stehen die Sandsteinfundamente auf schrumpffempfindlichen Tonen“³ auf.</p>
Altlasten:	<p>Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt: „die angefragte Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrümmern liegen uns nicht vor.</p> <p>Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)“</p>

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt
Überbau:	Soweit ersichtlich, besteht kein Überbau.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

² Gerichtsakte, hier: Bl. 46-50 d. A.

³ Bl. 53 d. A.



2.6.2 Bauplanungsrecht

Qualifizierter Bebauungsplan:	Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Oeder Weg“ rechtsverbindlich NW 21d Nr 1 vom 15.10.1966 (keine textlichen Festsetzungen).
Festsetzungen:	<p>Für das Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan:</p> <p>Art der baulichen Nutzung: MI (Mischgebiet)</p> <p>Maß der baulichen Nutzung:</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ): 0,3; vorhandene Grundstücksausnutzung⁴: 0,5</p> <p>Geschossflächenzahl (GFZ): k. A.; vorhandene Grundstücksausnutzung⁵: 2,4</p> <p>Zahl der Vollgeschosse: IV; vorhandene Vollgeschosse: 5- geschossig</p> <p>Bauweise: k. A. vorhandene Bauweise: geschlossen</p>
Erhaltungssatzung:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung E39 „Nordend I“ zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB) vom 28.11.2000 gelegen.</p> <p>„(...)“</p> <p>§ 2 Erhaltungsziele</p> <p>Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.</p> <p>§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe</p> <p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).</p> <p>(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs.3 Satz 2 BauGB).</p> <p>„(...)“</p>
Erhaltungssatzung:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt ist das Grundstück im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung E50 „Nordend-Mitte“ zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (gemäß §172 (1) Nr. 2 BauGB) vom 4.12.2018 gelegen.</p> <p>„(...)“</p> <p>§ 2 Erhaltungsziele</p> <p>Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden (§ 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB).</p> <p>§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe</p> <p>(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 (1) Satz 1 BauGB).</p> <p>(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist (§ 172 (4) Satz 2 BauGB). Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestforderungen dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1 BauGB), 1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient (§ 172 (4) Satz 3 Nr. 1a BauGB).</p> <p>„(...)“</p>
Stellplatzsatzung:	<p>Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung S002 vom 20.02.2020:</p> <p>Stellplatzeinschränkung: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70%</p>

⁴ GRZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2

⁵ GFZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nach Angaben der Bauaufsicht Frankfurt am Main liegen dort für das bewertungsgegenständliche Grundstück keine vollständigen Bauakten vor. Eine Ursprungsakte besteht nicht.

1999: „Einbau von einem Gasbrennwertkessel“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei



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 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).

HUM66

Mietzusammenstellung (Grundlage: Mietverträge EG, 2. OG, 3. OG; Mietzusammenstellung; Quelle: Antragstellerin)

Lfd. Nr.	Mieteinheit	Geschoss	Lage	Mietbeginn	Nettokaltmiete p. M. 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 €
3	Wohnung	2. OG		15.04.2017	1.750,00 €	Staffelmietvereinbarung, ab 01.04.2025: 1.974 €	01.04.2023	1.940,00 €
4	Wohnung	3. OG		15.07.2014	1.450,00 €	Staffelmietvereinbarung, 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 €
Gesamtmiete p. a.								45.999,72 €



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

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

Der Zutritt zu den Gebäuden wurde zum Ortstermin ermöglicht.



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Planunterlagen der Antragstellerin und Geodateninformationen ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 berechnet.
Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde gem. ImmoWertV 21 nach dem Modell der zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde gelegten Parametern (Gutachterausschuss Frankfurt am Main) berechnet.

Berechnung: HUM66

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

Grundlage: Grundrisse KG-DG Antragstellerin

Mehr-familien-haus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	BGF- [m²]	Anzahl	Brutto-grund-fläche (ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Brutto-grund-fläche Balkone+ Terrassen [m²]
	KG	Antragstellerin	175,96	1,00	176,0	0,0
	EG	Antragstellerin	175,96	1,00	176,0	0,0
	1.OG	Antragstellerin	175,96	1,00	176,0	0,0
	2.OG	Antragstellerin	175,96	1,00	176,0	0,0
	3.OG	Antragstellerin	175,96	1,00	176,0	0,0
	DG	Antragstellerin	175,96	1,00	176,0	0,0
Bruttogrundfläche					1.055,7	0,0

GRZ-relevante BGF	MFH EG	176,0
GFZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, 4. OG	879,8
WGFZ-relevante BGF	MFH EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, 4. OG (= DG, zu 75	835,8
Grundstücksfläche	Flur 310, Flurstück 41	362,0
GRZ	BauNVO 1962	0,5
GFZ	BauNVO 1962	2,4
WGFZ	ImmoWertV 21	2,3

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: 1-seitig angebautes, 5-geschossiges **Mehrfamilienhaus** sowie Unterkellerung, giebelseitige Grenzbebauung

Baujahr: **Ca. 1896**

(laut Bauakte bzw. Stadtarchiv Frankfurt am Main)

Soweit ersichtlich: Wiederaufbau Dachgeschoss ca. 1950

Modernisierungen
(soweit ersichtlich sowie Angaben der Eigentümer):

Ca. 1989: Teil-/Erneuerung der Elektroinstallation
Ca. 1992: Badmodernisierungen
Ca. 1998: Erneuerung der Heizung im 1. OG
Ca. 1981, 1993, 1999, 2002: Einbau isolierverglaster Fenster
Ca. um 2000: Schiebeläden im 1. OG
Ca. 1992/1999/2011/2013/2019: Teilerneuerung der Bodenbeläge



Ca. 2006: Modernisierung der ELT-Installation im 3. OG
Ca. 2012/14: Baderneuerung im 3. OG
Ca. 2015-2018: Erneuerung der Gaseinzelöfen im 4. OG
Ca. 2017: Erneuerung des Heizkessels
Ca. 2021: Erneuerung der Gastherme im 4. OG
Ca. 2023: Erneuerung des Warmwasserspeichers

Außenansicht:

Dach: Flach geneigtes Satteldach, Bitumenbahndeckung
Straßenfassade: Glattputz, beiger Anstrich, Fensterbrüstungen und Fensterbänke in Sandsteinausführung; verzierte Fenstereinfassungen; Sockel und Erdgeschoss in profiliertem Naturstein, beige gestrichen
Hoffassade: Glattputz, beiger Anstrich, Fensterbrüstungen und Fensterbänke in Sandsteinausführung, beiger Anstrich, Sockel mit Glattputz und beigem Anstrich
Fenster: weiße, mehrflügelige Holz- bzw. Kunststofffenster mit Drei- bzw. Vierteilung
Türen: 1-flügelige Hauseingangstür sowie 2-flügelige Fenstertür

3.3.2 Wohn-/Nutzfläche

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Wohn-/Nutzfläche⁶ wird auf der Grundlage der Pläne und Flächen der Antragstellerin für die Wertermittlung zusammengestellt (siehe folgende Tabelle).

Wohn-/Nutzfläche:

HUM66

Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Grundlage: Flächenaufstellung und Planzeichnungen;

Quelle: Antragstellerin

Geschoss	Netto- grund- fläche [m²]	Wohn-/Nutzfläche [m²]
Erdgeschoss		
Summe	130,05	130,1
1. Obergeschoss		
Summe	130,28	130,3
2. Obergeschoss		
Summe	132,32	132,3
3. Obergeschoss		
Summe	132,32	132,3
4. Obergeschoss links		
Summe	63,24	63,2
4. Obergeschoss rechts		
Summe	64,10	64,1
Gesamt		652,3

⁶ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.



3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente: (laut Bauschadensgutachten vom 08.12.2022)	Streifenfundamente in Sandstein Teilweise Presspfähle, teilweise ausbetonierte Montagegruben
Kellerwände: (laut Pläne der Antragstellerin)	Außenwände: Mauerwerk d = ca. 75 cm und ca. 44 cm Innenwände tragend: Mauerwerk, d = ca. 60 cm, ca. 52 cm, ca. 44 cm und ca. 41 cm
Umfassungswände: (laut Pläne der Antragstellerin)	Mauerwerk, d = ca. 55 cm, ca. 30 cm, ca. 25 cm bzw. ca. 17 cm
Treppenhauswände:	Mauerwerkswände
Sonstige tragende Innenwände:	Mauerwerkswände
Nicht tragende Innenwände: (Annahme)	Leichte Trennwände
Decke über Kellergeschoss:	Flachdecke als Mischkonstruktion sowie massive Gewölbedecken
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Kellertreppe:	1-läufige 1/4 gewendelte Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen:	2-läufige, 1/2 gewendelte Holztreppe mit Eingangspodesten
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach, Neigung ca. 15°
Dacheindeckung: (Annahme)	Bitumenbahndeckung auf Holzschalung
Kamin:	Mauerwerkskamin/e
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall



3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: Treppenhaus mit 1- bis 2-Spanner-Erschließung
Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele sowie durch interne
Verbindungsstüren

Belichtung und
Besonnung: 3-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: 1 x Heizungsraum, 1 x Waschraum, Kellerräume

Erdgeschoss: 1 x Wohnung (4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC)

1. Obergeschoss: 1 x Wohnung (4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC)

2. Obergeschoss: 1 x Wohnung (4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC)

3. Obergeschoss: 1 x Wohnung (4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC)

4. Obergeschoss: 1 x Wohnung (2 Zimmer, Küche, Bad)
1 x Einheit (2 Zimmer, Küche, Bad)

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Teilweise Betonflächen, Sandsteinplatten

Wandbekleidungen: Putz gestrichen, Mauerwerkswände

Deckenbekleidung: Flachdecke / massive Ausfachung, Putz gestrichen
Gewölbedecken, Putz gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: EG: Fliesenbelag
Oberhalb EG: Holzstufen mit PVC-Belag und Podeste mit PVC-Belag

Wandbekleidungen: Fliesen im EG, Tapete gestrichen, wandseitige Profilleiste, gestrichen

Deckenbekleidung: Putz gestrichen

Wohnräume:

Bodenbeläge: Überwiegend Holzdielen
Teilweise Fertigparkett



Wandbekleidungen:	Putz oder Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Gipskartonbekleidung, Putz oder Tapete gestrichen Teilweise Stuckbekleidung

Küchen:

Bodenbeläge:	Fliesen bzw. Holzdielen bzw. Fertigparkett
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel, Tapete
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen

Bäder:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen 3- bzw. 4-seitig
Deckenbekleidung:	Tapete bzw. Putz gestrichen

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster:	Zweiflügelige Fenster mit Oberlicht aus Kunststoff/ Holz, weiß Zweiflügelige Fenster ohne Oberlicht aus Kunststoff, weiß, nur im 4.OG Isolierverglasung, punktuell Einfachverglasung Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge Holzschiebeläden im EG und 1. OG
Hauseingangstüren:	2-flügelige Hauseingangstür in Holz mit verglasten Feldern und Fenstergittern, braun
Kellertüren:	Metalltüren, Holzlattentüren
Wohnungs- eingangstüren:	2-flügelige Holzkassettentüren mit Verglasung und Oberlicht, Holzzargen, gestrichen, Metallbeschläge 1-flügelige Röhrenspantüren, beschichtet, profilierte Holzzargen, gestrichen, Kunststoffbeschläge im 4.Obergeschoss
Zimmertüren:	1- bis 2-flügelige Holzkassettentüren, profilierte Holzzargen, Metallbeschläge Holzrahmentüren, profilierte Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Je Raum 1 Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, teilweise auf Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen
Heizung und Warmwasser-	Zentralheizung (Gas) (EG-3.OG) Warmwasserbereitung zentral



versorgung:	Gaseinzelofenheizung bzw. Gastherme (4.OG) Rippenheizkörper, Flächenradiatoren
Sanitäre Installation:	EG bis 3.OG: - WC mit Waschbecken - Dusche und Badewanne, zwei Waschbecken, WC - Küchen mit Spülen-Anschluss 4.OG: - WC mit Waschbecken und Dusche - Küche mit Spülen-Anschluss Installation teilweise auf Putz

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Nicht bekannt
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Dämmung von Warmwasserleitungen in unbeheizten Kellerräumen vorhanden
Dämmung der Außenwände:	Keine Wärmedämmung
Baujahr der Fenster:	Verschiedene Baujahre Ca. 1981, 1993, 1999, 2002
Baujahr des Wärmeerzeugers: (Angaben der Antragstellerin)	Heizkessel: Baujahr 2017 (laut Energieausweis) Gaseinzelöfen im 4. OG: 2015-2018 (laut Rechnung)



Endenergieverbrauchs-
Kennwert:

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 01.05.2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: HE-2022-004076315

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
115 kWh/(m²·a)



126 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

115 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	58773,6	16907,5	41866,1	1,31
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	62984,7	19281,9	43702,8	1,26
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas H	1,1	62984,7	26762,1	36222,6	1,34

☐ weitere Einträge in Anlage

Endenergieverbrauch des Gebäudes: 115 kWh / (m² · a)

3.3.10 Zubehör

Zubehör: Nicht vorhanden

3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und
Baumängel⁷
(soweit ersichtlich bzw.
soweit bekannt) /
Zustand:

Keller: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise abplatzende Putze und Farben, vielfache Risse an Innen- und Außenwänden, vielfache Risse in Gewölben und Stürzen, Notabstützung in Kellerraum, Gründungssanierung (2016)
Decke über dem Kellergeschoss: in Teilen defekt und instandsetzungsbedürftig (eingebrochener Fußboden im Bad des EG)
Sockel: großflächige Putzabplatzungen und vielfache Risse
Fassade: großflächige Verfärbungen und Verschmutzungen, ausgewaschene und bröckelnde Fensterleibungen und Sandsteinfensterbänke, abplatzende und lose Putze, vollflächig verwitterte und lose Farbaufträge, vielfache Rissbildung in tragenden Außenwänden, große Risse im Bereich Treppenhaus
Dach: Dachdeckung nicht ersichtlich
Haustechnik: ---
Wohnungen / Mieteinheiten: vielfache Risse an Decken und Wänden in Teilbereichen der Wohnungen
Sonstiges: bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation nicht bekannt
Lichte Raumhöhe unterschreitet in Teilbereich 2,00 m in Zimmer (Einheit DG links);

⁷ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



Fluchtwegsituation Einheit DG links ertüchtigungsbedürftig
Umfängliche Ertüchtigung der Standsicherheit des Gebäudes (z. B. Ertüchtigung der Gründung sowie Instandsetzung der von Rissen und Verwerfungen betroffenen tragenden und nicht tragenden Bauteile, Riss-Sanierung in Wänden und Decken und Böden, Sanierung von Fensterstürzen) erforderlich

Beurteilung des
Gesamtzustands:

Das Gebäude ist teilweise modernisiert und weist wesentlichen Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude teilweise in baujahresadäquatem, teilweise in schadhaftem und insgesamt unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauer- und Mauersockel mit Metallstabgeländer, Eingangstor aus Metall
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, teilweise Sandsteinplatten
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgarten mit Sträuchern, Frane und Efeu
Sonstiges: Gerüstkonstruktion vor Hauseingang (Sicherungsmaßnahme), Waschbeton- Mülltonnumhausung

Hofseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauer mit Efeubewuchs, Wellengitterzaun mit Efeubewuchs
Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Kiesschüttung
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Rasen
Sonstiges: Außentreppe in Metall vom Erdgeschoss zum hofseitigen Bereich

Baumängel und Bauschäden: Bodenbeläge mit Rissen, uneben und überaltert
Mauersockel gerissen, Metallstabgeländer und Tore korrodiert

Zustand: Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.



4 Marktsituation

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

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø+)
Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
Gehobene Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (+)
Zentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (+)
Nachgefragte Wohnlage im Frankfurter Stadtteil Nordend-West (+)
Stabil hohes Mietniveau in Frankfurt (Ø)
Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (++)
Hohe Grundstücksausnutzung (+)
Wohnhaus und Hinterhaus des Baujahres um 1900, Stilaltbau als nachgefragte Wohnungseigenschaft (+)
Überwiegend 1-Spanner-Erschließung (Ø)
3-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø +)
Wohnungen mit nachgefragter Wohnungsgröße (Ø)

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

Leicht sinkende Inflation auf hohem Niveau, geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Wohnimmobilienmarkt (-)
Abgeschwächte Konjunktur (-)
Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
Restriktivere Kreditbedingungen (-)
Gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main (-)
Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf in Frankfurt (-)
Kaufangebot an Mehrfamilienhäusern in einem Umkreis von 1 km vorhanden (Ø -)
Sehr breites Mietangebot von Wohnungen in der näheren Umgebung (-)
Erhaltungssatzungen (u. a. sog. „Milieuschutzsatzung“) und damit verbundene planungsrechtliche Einschränkungen (-)
Bodenbesonderheiten und daraus resultierende Bauschäden (-)
Lage-untypischer, stark unterdurchschnittlicher baulicher Zustand des Gebäudes und Sanierungserfordernis (--)
Modernisierungszustand des Gebäudes (Ø-)
Mieteinnahmen und Mietsteigerungspotenzial der Immobilie (-)
Bauordnungsrechtliche Genehmigungssituation (Ø)
Energetische Eigenschaften (Ø-)
Erschließung der Geschosse ohne Aufzug (Ø)
Keine Balkone vorhanden (-)
Keine PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (-)
Unterdurchschnittlich gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft (-)



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

Bewertungs- Gegenstand: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in 60318 Frankfurt, Humboldtstraße 66 zum Wertermittlungstichtag 02.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frankfurt Bezirk 20	2304	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
1	310	41	362 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Bei der Ertragswertwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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 (Zone 4329 (gehobene Lage)) **7.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	2,2
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	02.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	2,3
Grundstücksfläche (f)	=	362 m²

5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 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)	=	7.700,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts



	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	02.11.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4329 (gehobene Lage)	Zone 4329 (gehobene Lage)	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 7.700,00 €/m²	
WGFZ	2,2	2,3	× 1,03	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	362	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger Bodenrichtwert	objektspezifisch	angepasster	beitragsfreier	= 7.931,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 7.931,00 €/m²	
Fläche		× 362 m²	
beitragsfreier Bodenwert		= 2.871.022,00 € rd. 2.870.000,00 €	

Der **beitragsfreie, modellkonforme Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 insgesamt **2.870.000,00 €**.

5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die zeitliche Anpassung erfolgt modellkonform unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (siehe Ziff. 5.4.5.1).

E2

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

2,2 => 1,658

2,3 => 1,710

WGFZ-Umrechnungskoeffizient: 1,710 / 1,658 = 1,03



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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



Verkehrswert entspricht.

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

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

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

5.4.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

5.4.2.6.1 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-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.

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

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



5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) 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	-		3.833,31	45.999,72

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stck.)	(€/m ²) 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).



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



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.4.4.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohn-/Nutzflächen: Die Wohn-/Nutzflächen wurden entsprechend den von der Antragstellerseite überreichten Plänen und Berechnungen der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

5.4.4.2 Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- für die Wohnungen aus dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 bzw. aus der vertraglich erzielbaren Miete

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird für die Wohnungen, in denen die vertragliche Miete die Mietspiegelmiete unterschreitet, die Mietspiegelmiete als marktüblich erzielbare Miete im Ertragswertverfahren angesetzt. Die Abweichungen zwischen der marktüblich erzielbaren Miete und der Vertragsmiete werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale auf der Grundlage der gesetzlich zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten i. S. d. § 558 BGB (Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren je max. 15 %) bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (=Mietspiegelmiete) wertmäßig berücksichtigt.

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses wird für die Wohnungen, in denen die vertragliche Miete in etwa der Mietspiegelmiete entspricht bzw. die Mietspiegelmiete übersteigt, als marktüblich erzielbare Miete die vertragliche Miete im Ertragswertverfahren angesetzt.

Ebenfalls entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses wird auch bei wesentlich höherer vertraglicher Miete diese angesetzt, wenn diese in dem vorherrschenden Umfeld regelmäßig höherer Wohnraummietspiegeln gegenüber der Mietspiegelmiete als nachhaltig erzielbar anzusehen ist. Hiernach wird auch im Fall wesentlicher Überschreitung der Miete (Mietspiegelmiete höher als + 20 %) diese nicht bei der Wesentlichkeitsgrenze gekappt, wenn die Miete als marktüblich angesehen wird (Stilaltbau).

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

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



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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	6 Einh. x 321 € = 1.872,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	7.958,06
Mietausfallwagnis	2,00	----	1.917,80
Betriebskosten	0,50	----	479,45
Summe			12.227,31 (ca. 13 % des Rohertrags)

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2023 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung** in gehobener Lage aus 9 Kauffällen im 2. Halbjahr 2022 für Objekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 564 m² und einer mittleren Restnutzungsdauer von 31 Jahren mit durchschnittlich 2,9 % (Standardabweichung: +/- 0,9-%-Punkte) bei einem Minimum von 1,8 % und einem Maximum von 4,0 % abgeleitet.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und auf mittlerem Niveau mit **2,9 %** im Ertragswertverfahren angesetzt.

Die Abweichung der Restnutzungsdauer (objektspezifische RND hier: 23 Jahre) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser ist der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit rd. 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche



Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlich prosperierenden Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das um 1896 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 20 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1896 = 127 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 127 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung



- die objektspezifische wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit 23 Jahren bestimmt.

Aufgrund der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von **31 Jahren** wird modellkonform die Ertragswertermittlung zunächst unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 31 Jahren durchgeführt. Die Abweichung der objektspezifischen Restnutzungsdauer von 23 Jahren wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

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

Bodenwert: Die Anpassung der Bodenwertentwicklung des in der Ertragswertberechnung modellkonform entsprechend den Preisverhältnissen zum Zeitpunkt der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angesetzten Bodenwerts (Stichtag 01.01.2022) an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird wie folgt berücksichtigt (siehe nachfolgende Berechnung): Rd. -279.000 €.

HUM66

**Berechnung der Abweichung des modellkonformen Bodenwertes
vom wertermittlungsstichtagsbezogenen Bodenwert**

	Bodenwert [€/m ²]	Abschlag wg. konjunkturereller Entwicklung / Geopolitischer Situation - 10% [€/m ²]	Angepasster Bodenwert [€/m ²]	Grundstücks größe [m ²]	Differenz
Stichtag	01.01.2022		02.11.2023		
Bodenrichtwert	7.700	-770	6.930	362	-278.740 €
Wertabschlag rd.					-279.000 €

5.4.5.2 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Die Abweichung der in der Ertragswertberechnung modellkonform entsprechend den Daten zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angesetzten Restnutzungsdauer (31 Jahre) von der objektspezifischen Restnutzungsdauer (23 Jahre) wird auf Grund der Differenz der Ertragswertberechnung (Ziff. 5.4.3) zu der Ertragswertberechnung (Ziff. 5.4.5.2.1) wie folgt berücksichtigt (siehe nachfolgende Berechnung): **Rd. -1.600 €.**



HUM66

**Berechnung der Abweichung der modellkonformen Restnutzungsdauer
von der objektspezifischen Restnutzungsdauer**

	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert, modell- konform	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert, objekt- spezifisch	Differenz
Restnutzungsdauer	31 Jahre	23 Jahre	
Ertragswert	2.878.771 €	2.877.191 €	-1.580 €

5.4.5.2.1 Ertragswertermittlung (objektspezifische Restnutzungsdauer 23 Jahre)

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		95.890,08 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	12.227,31 €
jährlicher Reinertrag	=	83.662,77 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,90 % von 2.870.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	83.230,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	432,77 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	×	16,616
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.190,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.870.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	2.877.190,91 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	2.877.190,91 €



5.4.5.3 Baumängel und Bauschäden

Baumängel und
Bauschäden:

Betreffend Baumängel und Bauschäden und dem damit verbundenen Sanierungserfordernis wird auf Ziff. 3.3.11 sowie Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

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

Auf der Grundlage des vom Gericht übermittelten Sachverständigengutachtens, welches von den Eigentümern im Vorfeld eingeholt wurde und welches die Kosten abschätzt, die sich aus der Gründungssanierung und der Sanierung der Schäden am Gebäude ergeben, wird der Wertabschlag zum Wertermittlungsstichtag bemessen und mit rd. **-820.000 €** angesetzt (siehe nachfolgende Berechnung).

Wertabschlag Sanierungserfordernis

Kostenzusammenstellung

Quelle: Sachverständigengutachten (Bl. 56 d. A.)

Pos.	Thema	€ netto	€ brutto	Kosten- zeitraum
1	Presspfähle, Ausführung	227.600,00 €	270.844,00 €	07.11.2022
	Untersuchungen Tragwerksplanung	16.422,00 €	19.542,18 €	27.11.2019
	Fachtechnische Begleitung	4.000,00 €	4.760,00 €	08.12.2022
2	Sanierung Decke Bad			
	Ingenieurleistung	4.462,50 €	5.310,38 €	08.10.2020
	Ausbau	9.496,00 €	11.300,24 €	18.11.2022
	Einbau	11.635,00 €	13.845,65 €	18.11.2022
3	Sanierung Badezimmer		41.000,00 €	18.11.2022
4	Gerüstbau	6.350,00 €	7.556,50 €	05.11.2021
5	Risssanierung	47.845,30 €	56.935,91 €	02.02.2021
6	Renovierung Treppenhaus	4.868,40 €	5.793,40 €	15.03.2021
7	Renovierung Innenräume	14.463,00 €	17.210,97 €	14.03.2021
8	Renovierung Fassaden	113.092,50 €	134.580,08 €	10.12.2010

Sanierungskosten **588.679,29 €**

Zuzüglich Risiko-Abschlag für sonstige bauliche Unwägbarkeiten 10 %

Summe

Wertabschlag gerundet

Wertabschlag (Fortschreibung)

Quelle: Baupreisindizes (BPI) Preisindizes für Bauwerke in
in Hessen von 1968 bis 2023 – Bauleistungen am Bauwerk –
(2015 = 100), Hessisches Statistisches Landesamt 2023

Originalwert t 2015 = 100; Landesamt für Statistik Hessen https://statistik.hessen.de/unser-e-zahlen/preise	BPI zum Wert- ermittlungs- stichtag WS	Kosten- faktor [BPI WS / BPI AS]	€ brutto Kosten zum WS
142,1	152,0	1,07	289.713,50 €
112,5	152,0	1,35	26.403,66 €
144,7	152,0	1,05	5.000,14 €
111,9	152,0	1,36	7.213,38 €
142,1	152,0	1,07	12.087,52 €
142,1	152,0	1,07	14.810,27 €
142,1	152,0	1,07	43.856,44 €
125,0	152,0	1,22	9.188,70 €
112,3	152,0	1,35	77.063,74 €
117,7	152,0	1,29	7.481,70 €
117,7	152,0	1,29	22.226,57 €
90,3	152,0	1,68	226.535,67 €

741.581,28 €

74.158,13 €

815.739,41 €

-820.000,00 €



5.4.5.4 Mietabweichungen

Mietabweichungen: 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). 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 m² (Nr. 1)								
	Wohnraum- miete* zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 2,9 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete 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 m² (Nr. 2)								
	Wohnraum- miete zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 2,9 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	0,00	0,00	18.497,40	-18.497,40				
Annahme: Mietspiegelmiete (marktüb. Vermietung gegeben)	1.541,45	18.497,40	18.497,40	-18.497,40				
Mietsituation	WHG							0,00

MFH WHG 2. OG 132,20 m² (Nr. 3)								
	Wohnraum- miete** zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (2 J. 2,9 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete 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

MFH WHG 3. OG 132,20 m² (Nr. 4)								
	Wohnraum- miete** zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 2,9 %)	Kapitalisierte Differenz	Ab-zinsungs- faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	Barwert
Nettokaltmiete zum Stichtag	1.664,00	20.664,00	19.968,00	696,00				
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	2.415,54	0,86604	2.093,77

	Miete zum Stichtag p. M.	Miete zum Stichtag p. a.	erzielbare Miete p. a.	zur Kapitalisierung (2 J. 2,9 %)	Differenz	Differenz	faktor gem. Anl. (x J., 2,9 %)	
Nettokaltmiete 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
MFH	WHG 3. OG 132,20 m² (Nr. 4)							
	Wohnraum- miete*** zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (x J. 2,9 %)	Kapitalisierte Differenz	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 m² (Nr. 5)							
	Wohnraum- miete zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 2,9 %)	Kapitalisierte Differenz	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 (marktüb. Vermietung gegeben)	710,87	8.530,44	8.530,44	0,00				
Mietsituation	WHG							0,00
MFH	EIN 4. OG links 63,20 m² (Nr. 6)							
	Wohnraum- miete zum Stichtag p. M.	Wohnraum- miete zum Stichtag p. a.	Markt-üblich erzielbare Miete p. a.	Differenz p. a.	Barwertfaktor zur Kapitalisierung (3 J. 2,9 %)	Kapitalisierte Differenz	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 (marktüb. Vermietung gegeben)	703,42	8.441,04	8.441,04	0,00				
Mietsituation	EIN							0,00
Gesamt								-97.009,42

* 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 Staffelmietserhöhungen als boG

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

5.4.5.5 Flächenbesonderheit

Für den Teilbereich der Wohnung im 4. OG links mit einer lichten Raumhöhe unter 2,00 m wird unter Berücksichtigung des Flächenfaktors von 0,5 ein Wertabschlag in Höhe von rd. -7.000 € berücksichtigt (siehe nachfolgende Berechnung).



Flächenbesonderheit

Bereich	Breite [m]	Tiefe [m]	Flächen- faktor	Flächen- abzug	Marktüb. erzielbare Miete [€/m²]	Mietabzug p. a.	Kapitali- sierungs- faktor [23 J., 2,9 %]	Barwert
Einheit 4. OG links, Kammer 26,56 m²								
Fläche < 2,00 m > 1,50 m	4,42	1,5	-0,5	-3,32	11,13	-442,75 €	16,616	-7.356,76 €
Wertminderung gerundet								-7.000,00 €

5.4.5.6 Zusammenfassung

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-97.000,00 €
* Nr. 1, Wohnung EG	-115.200,00 €
* Nr. 2, Wohnung 1. OG	0,00 €
* 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 €



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Zum Zweck der Vergleichbarkeit mit durchschnittlichen Immobilien werden nachfolgend die Kennziffern unter Zugrundelegung des marktangepassten **vorläufigen Ertragswerts** dargestellt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z. B. Besonderheit der Sanierungserfordernis des Gebäudes) wird in diesem Wert **nicht** abgebildet.

HUM66

Nettoanfangsrendite (NAR)

NAR	=	100	x	$\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$	
Jahresreinertrag [EUR]				83.663	
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]				2.878.771	
Erwerbsnebenkosten				10,00%	
NAR	=	100	x	$\frac{83.663}{3.166.649}$	= 2,6 %
NAR Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen), gehobene Lage					
Zeitraum 2. Halbjahr 2022					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)					
					2,4 % (1,3 - 3,4)

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]				95.890	
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$		
Ertragsfaktor	=		$\frac{2.878.771}{95.890}$	=	30,0
Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (reines Wohnen), Restnutzungsdauer unter 25 Jahren					
Zeitraum 2022 gesamt					
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)					
					26,1 (20,7 - 31,7)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

Gebäudefaktor	=	$\frac{\text{Marktangepasster vorläufiger Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohn-/Nutzfläche [m²]}}$		
Wohn-/Nutzfläche [m²]			652,30	
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=	$\frac{2.878.771}{652,30}$	=	4.413
Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnen) nach Baujahren, Baujahr vor 1919				
Zeitraum 2. Halbjahr 2022				
Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser (Wohnen) nach Lagen, gehobene Lage				
Zeitraum 2. Halbjahr 2022				
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)				
				3.751 (1.909 - 5.816)
				4.044 (3.121 - 5.406)



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Rendite Zwecken 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. Grundstücks- merkmale)	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	Netto- anfangs- rendite (ohne besondere objektsp. Grundstücks- merkmale) [%]	Ertrags- faktor (ohne besondere objektsp. Grundstücks- merkmale)	Besondere objektspezifische Grundstücks- merkmale	Bodenwert (inkl. besondere objektsp. Grundstücks- merkmale)	Ertragswert (inkl. besondere objektsp. Grundstücks- merkmale)	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>

Der **Ertragswert** (inklusive Bodenwert) für das bebaute Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.670.000,00 €** 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 €** 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	Blatt	lfd. Nr.
Frankfurt Bezirk 20	2304	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
1	310	41

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 mit rd.

1.700.000 €

in Worten: eine Million siebenhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

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 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

HESEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11

65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 41
Flur: 310
Gemarkung: Frankfurt
Bezirk 20

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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

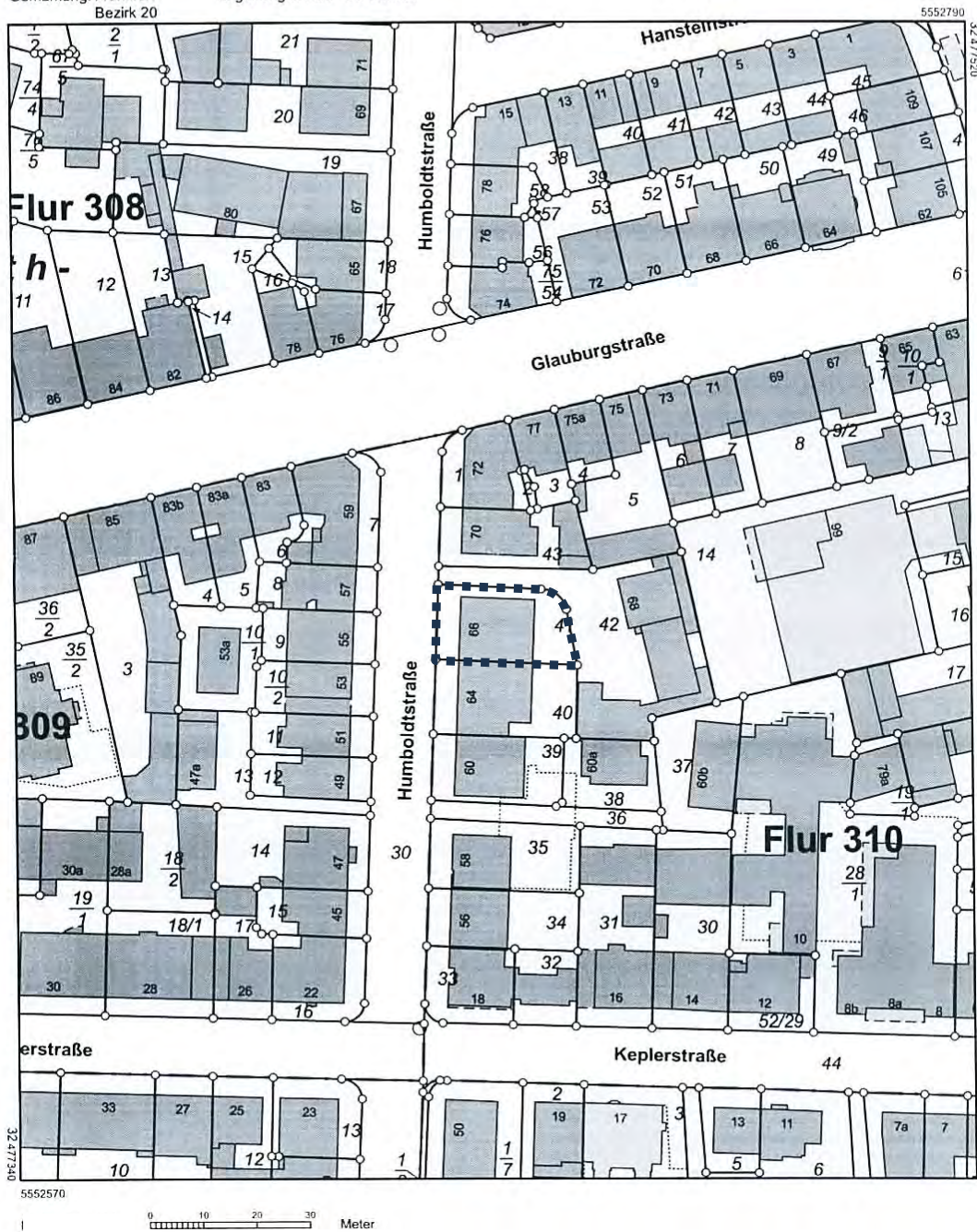
Liegenschaftskarte

Hessen

Erstellt am 12.09.2023

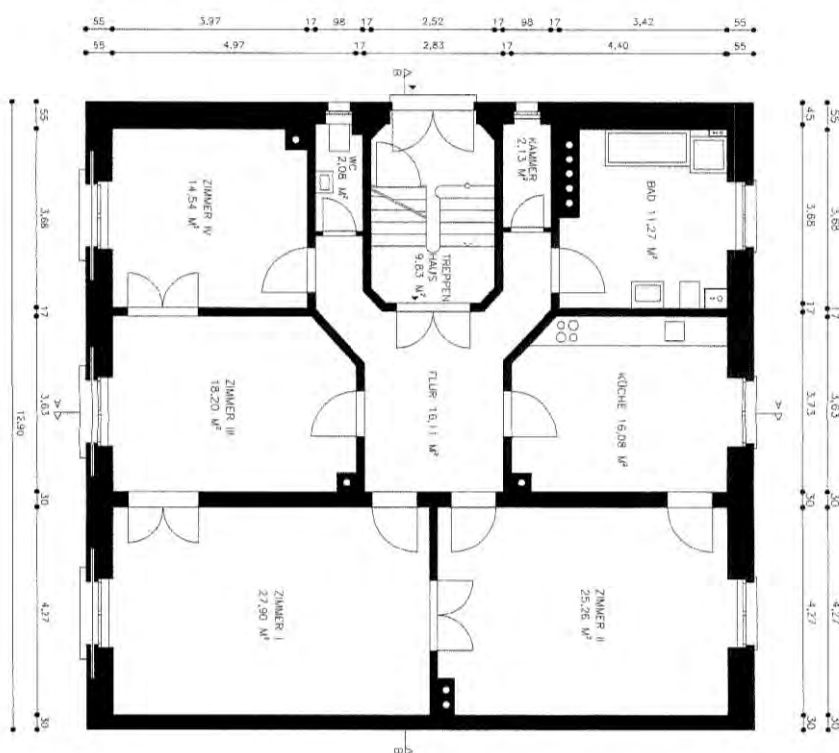
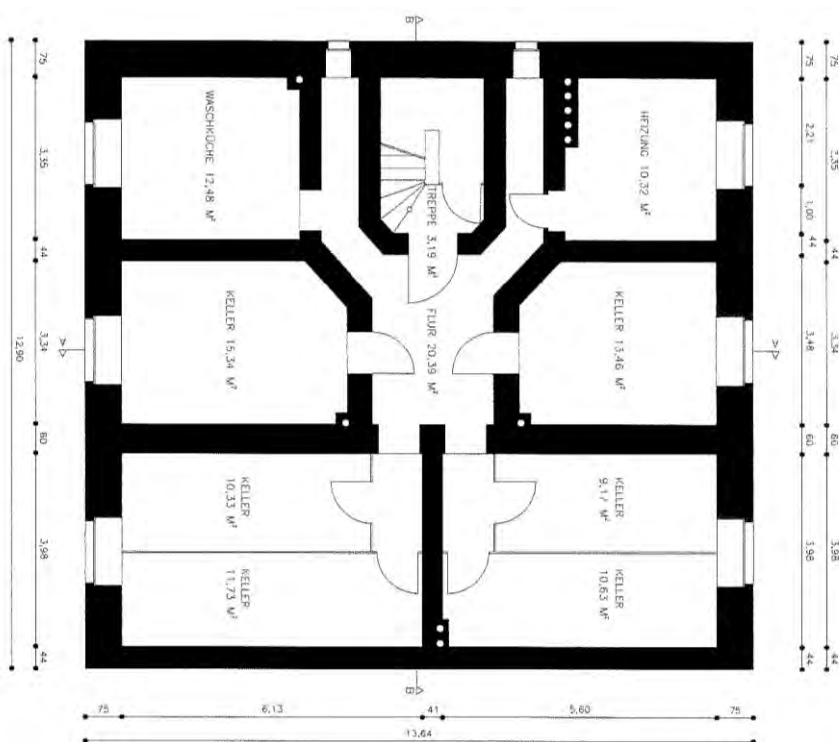
Antrag: 202177288-2

AZ: 319/22



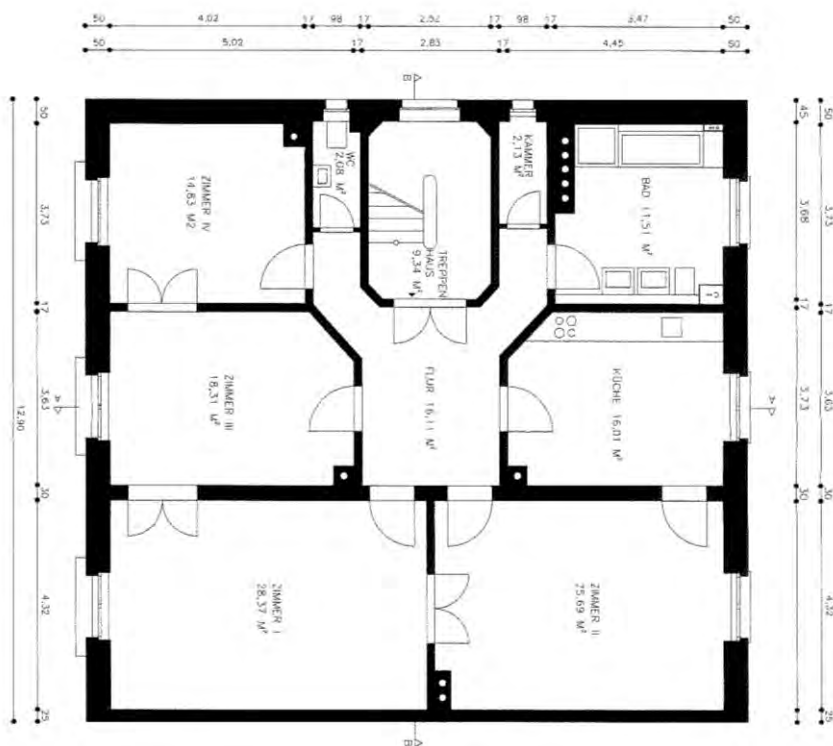
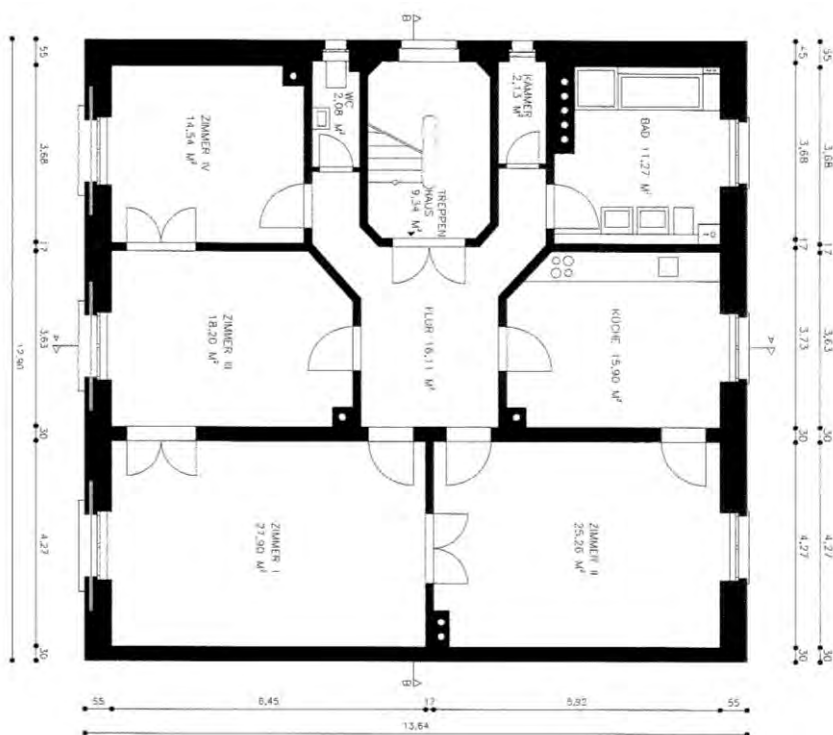
7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Auftraggeber. Keine Veröffentlichung im Internet.)



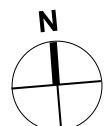
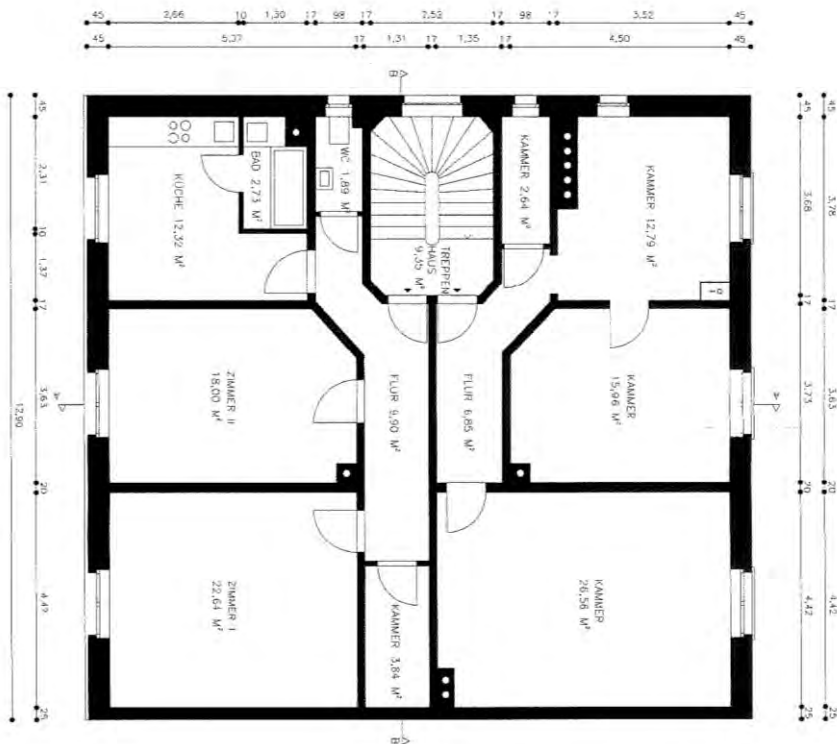
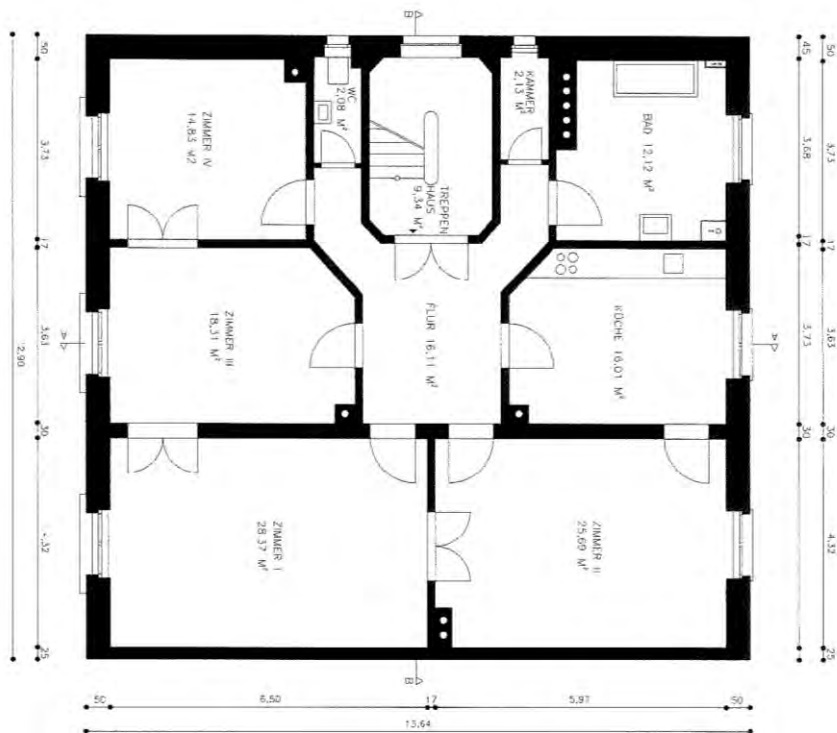
7.1.2 Grundriss / Kellergeschoss und Erdgeschoss

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



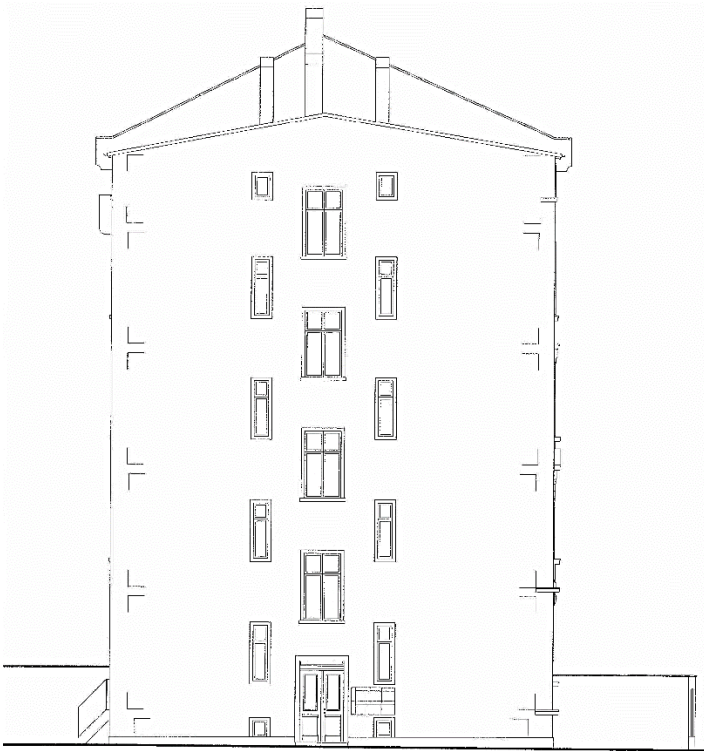
7.1.3 Grundriss / 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss

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



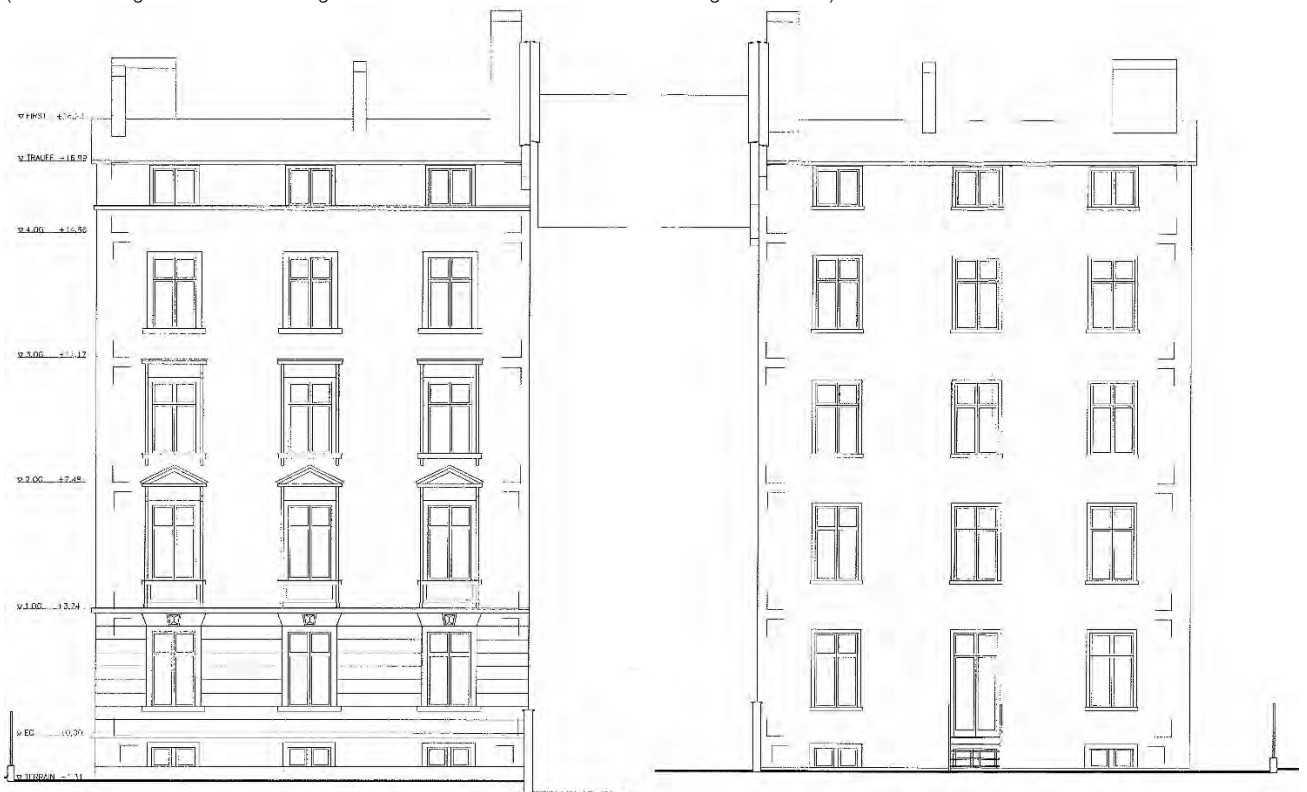
7.1.4 Grundriss / 3. Obergeschoss und 4. Obergeschoss

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



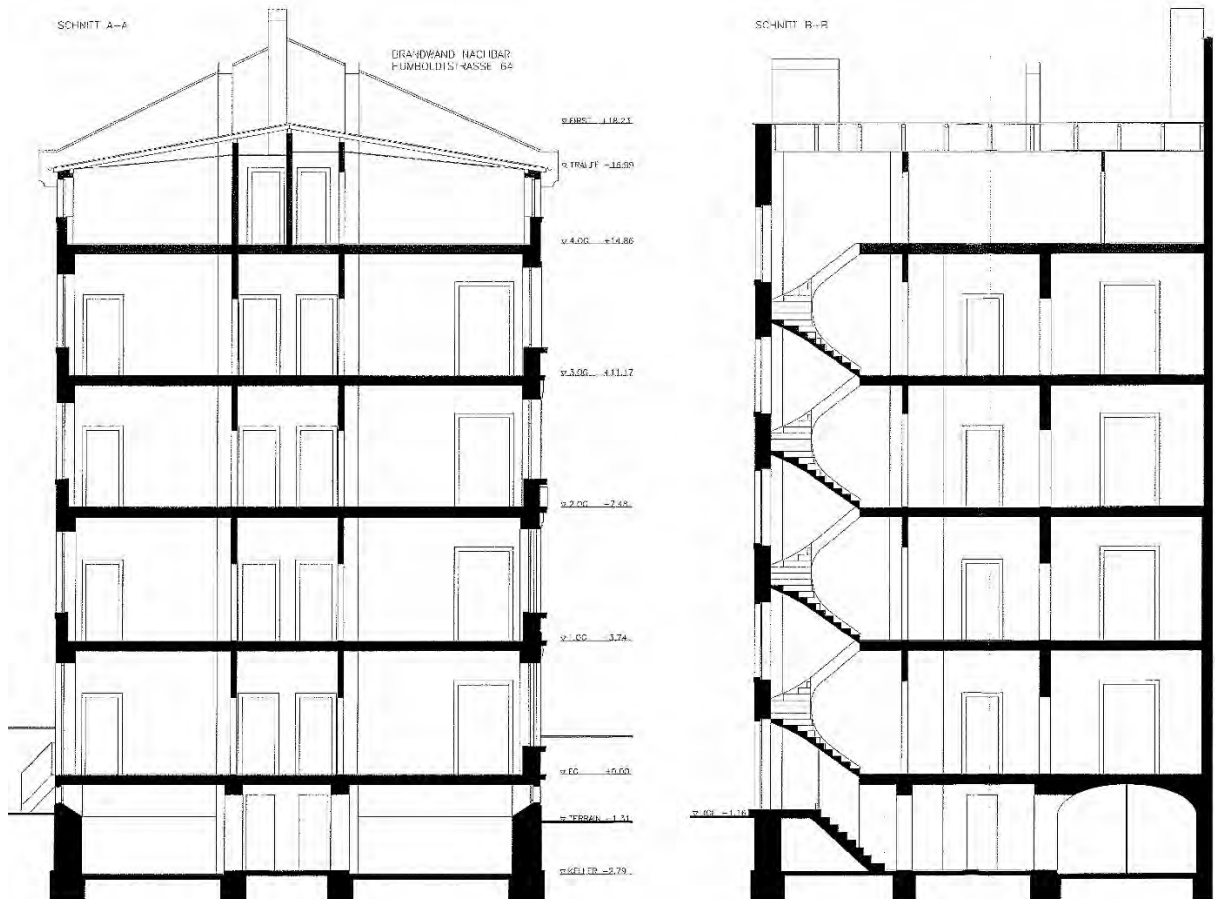
7.1.5 Ansicht von Norden

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



7.1.6 Ansicht von Westen und Ansicht von Osten

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



7.1.7 Schnitte A – A und B - B

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



7.2 Fotos



7.2.1 Humboldtstraße, Blick von der Kreuzung Ecke Glauburgstraße Richtung Süden



7.2.2 Humboldtstraße, Blick von der Straße Richtung Norden



7.2.3 Westfassade, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.4 Ost- und Nordfassade, Blick vom Hof der Glauburgstraße 75 Richtung Südosten



7.2.5 Ost- und Nordfassade, Blick vom Hof der Glauburgstraße 75 Richtung Südosten



7.2.6 Ostfassade, Blick von der Gartenfläche zur Traufe



7.2.7 Nord- und Westfassade, Blick von der Straße Richtung Südosten



7.2.8 Westfassade, Blick von der Straße Richtung Nordosten



7.2.9 Ostfassade, Blick von der Gartenfläche Richtung Nordwesten



7.2.10 Ostfassade, Gartenzugang von der Erdgeschosseinheit, Blick Richtung Süden



7.2.11 Weg an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Hauseingang, Blick vom Garten Richtung Westen



7.2.12 Weg an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Hauseingang, Blick von der Straße Richtung Osten



7.2.13 Fassade mit Rissbildung, Vorgarten zur Straße, Blick vom Obergeschoss



7.2.14 Garten zum Hof, Blick vom Obergeschoss



7.2.15 Vorgarten zur Straße, Blick Richtung Norden



7.2.16 Erdgeschossfassade, Vorgarten zur Straße, Blick Richtung Süden



7.2.17 Treppenhaus und Hauseingang, Blick von innen



7.2.18 Treppenhaus und Wohnungseingang, Blick von innen



7.2.19 Treppenhaus und Wohnungseingänge im 4. Obergeschoss



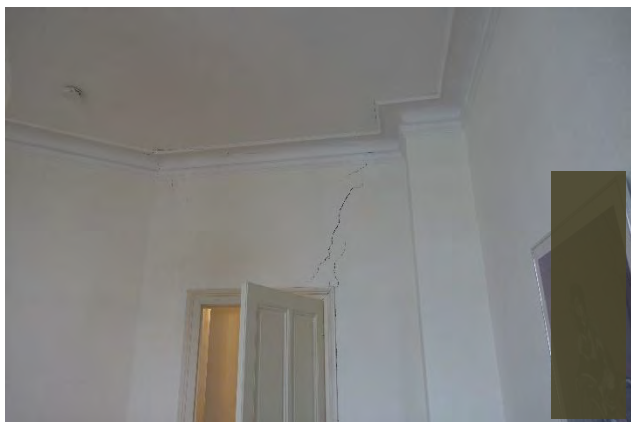
7.2.20 Nördliche Treppenhauswand im 4. Obergeschoss, Rissbildung und Sicherungsmaßnahmen



7.2.21 Nördliche Treppenhauswand, Rissbildung im Fensterbereich



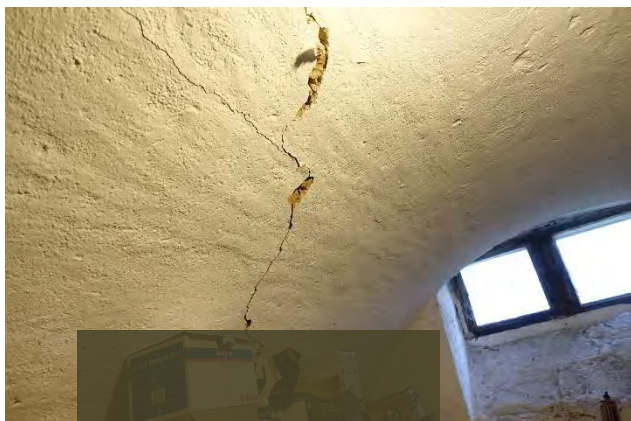
7.2.22 Rissbildung, Innenwand im 4. Obergeschoss



7.2.23 Rissbildung, Innenwand im 1.Obergeschoss



7.2.24 Rissbildung, Innenwand (exemplarisch)



7.2.25 Rissbildung in Gewölbe im Keller, (exemplarisch)



7.2.26 Rissbildung im Auflager (Sturzbereiche) im Keller (exemplarisch)



7.2.27 Rissbildung über Kellerfenster (exemplarisch)



7.2.28 Sicherungsmaßnahmen im Heizungskeller mittels Notabstützung