

## GUTACHTEN 22-10-05 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des mit einem Wohnhaus, genutzt als Einfamilienhaus, bebauten Grundstücks Kohlbrandstraße 8 in 60385 Frankfurt am Main, Stadtteil Bornheim.



Bildmitte: Westfassade mit Zugangstor zum Grundstück

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

### Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **841 K 20/22**

### Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt  
Martin-May-Straße 7  
D-60594 Frankfurt am Main  
USt-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 6077 74  
Fax 49. (0) 69.60 6077 75  
info@finder-frankfurt.de  
www.finder-frankfurt.de

Frankfurter Sparkasse  
BLZ: 500 502 01 · Kto: 200 051 547  
IBAN: DE02 5005 0201 0200 0515 47  
SWIFT-BIC: HELADEF1822

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Hinweise zur Marktwertableitung .....	5
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	5
1.3 Haftung .....	6
1.4 Datenschutz .....	6
1.5 Salvatorische Klausel .....	6
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	6
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	6
2.2 Informationsquellen .....	7
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	9
2.5 Baugenehmigung .....	10
2.6 Mieten und Mietverträge .....	11
2.7 Grundbuchauszug .....	11
2.8 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....	12
2.9 Baulasten .....	12
2.10 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt .....	12
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	12
2.12 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	12
2.13 Energieausweis .....	15
2.14 Brandschutz .....	15
2.15 Liegenschaftskennwerte .....	16
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	17
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	17
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	17
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	17
3.4 Sachwertverfahren .....	17
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	17
4 WERTERMITTLUNG .....	18
4.1 Bodenwert .....	18
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	21
4.3 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	21
4.4 Sachwertverfahren .....	24
4.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	29
4.6 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung) .....	32

5	MARKTWERTABLEITUNG .....	33
---	--------------------------	----

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	35
Anlage II	Lageplan .....	36
Anlage III	Fotodokumentation .....	37
Anlage IV	Planunterlagen vom 30.01.1969 .....	48
Anlage V	Baubeschreibung zum Wohnhausanbau vom 15.03.1969 .....	52
Anlage VI	Grundrisspläne zur baulichen Veränderung 30.01.1969 .....	53
Anlage VII	Mitteilung aus dem Baulastenverzeichnis .....	55
Anlage VIII	Altlastenankunft .....	56
Anlage IX	Erschließungsbeitragsbescheinigung .....	57

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

Lage	Kohlbrandstraße 8 in 60385 Frankfurt am Main, Stadtteil Bornheim.	
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss einem ausgebauten Dachgeschoss und einem nicht zu Wohnzwecken ausgebauten Spitzboden. Das Wohnhaus wird als Einfamilienhaus genutzt.	
Auftraggeber/in	Amtsgericht Frankfurt am Main	
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwertes im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 im Gutachten.	
Eigentümer gemäß Grundbuchauszug	Lfd. Nr. 3 A) [ anonymisiert ] - zu 1/2 - Lfd. Nr. 3 B) [ anonymisiert ] - zu 1/2 -	
Mietstatus zum Ortstermin	Eigennutzung seitens des Miteigentümers.	
Ortstermin	24. August 2022 in Anwesenheit von:  Antragstellerin: [ anonymisiert ] Antragsgegner: [ anonymisiert ]  Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr La Barbera	
Wertermittlungsstichtag	24. August 2022 Zeitpunkt des Ortstermins.	
Qualitätsstichtag	24. August 2022. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungsstichtag.	
Grundstücksgröße gemäß Grundbuchauszug	Flurstück 18	253 m <sup>2</sup>
Baujahre nach Angaben des Eigentümers, Schätzurkunde und Bauscheinen	Ursprünglich Wiederaufbau nach Kriegsschäden Anbau	ca. 1890 ca. 1954 ca. 1969/70
Wohnfläche nach örtlichem Aufmaß	Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss*  <div style="text-align: right;">Σ</div>	ca. 54 m <sup>2</sup> ca. 46 m <sup>2</sup> <u>ca. 50 m<sup>2</sup></u> ca. 150 m <sup>2</sup>

\*Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,13 m. Nach hessischer Bauordnung HBO müssen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine lichte Raumhöhe von min. 2,2 m aufweisen. Zugleich sind die Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, beheizt und gemäß Grundrissplan zum Bauantrag aus dem Jahr 1969 (siehe Anlage VI) auch als Zimmer, Küche Bad und WC gekennzeichnet. Die Flächen im Dachgeschoss werden bei der vorliegenden Wertermittlung zum Ansatz gebracht.

PKW-Stellplatz	Im befestigten Hofbereich kann ein PKW parkiert werden. Im baulichen Ist-Zustand wird der Hof nicht als Pkw-Stellplatz genutzt, siehe Fotodokumentation in der Anlage III im Gutachten.
Bautenzustand	Das Gebäude weist insgesamt einen gepflegten Bautenzustand auf. Es wurden einige Modifizierungen seitens des Miteigentümers vorgenommen. Im Kellergeschoss herrscht baualtersbedingt erhöhte Bauteilfeuchte, siehe auch Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.12 im Gutachten.
Energetischer Bautenzustand	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor. Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Die Fenster mit Isolierverglasung sind nach vorliegender Rechnung ca. 21 Jahre alt und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Putzfassade ist ungedämmt. Der Wärmeerzeuger ist eine Gasbrennwerttherme, nach Auskunft des Eigentümers ca. 3 Jahre alt.
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale b.o.G.	Der eingeschossige Anbau zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist baurechtlich nicht genehmigt, siehe Ziffer 1.1 Hinweise zur Marktwertableitung.
<b>Marktwert*</b>	rund 775.000 € bis 811.000 € <b>ausgewiesen mit 793.000 €</b>

\*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten:

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

## 1.1 HINWEISE ZUR MARKTWERTABLEITUNG

### Baugenehmigungen

Der eingeschossige Anbau zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist nach Einsicht der Bauakte und nach vorliegenden Planunterlagen des Miteigentümers baurechtlich nicht genehmigt, siehe Planunterlagen unter Anlage IV und V des Gutachtens. Bei der vorliegenden Wertermittlung bleiben die vorgenannten Flächen unberücksichtigt. Zugleich werden aber auch keine Rückbaukosten zum Ansatz gebracht. Abschließend kann seitens des Unterzeichners nicht beurteilt werden, ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist.

## 1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz,

gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen des Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Fachunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in der vorliegenden Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

### **1.3 HAFTUNG**

Der Gutachter haftet nur für vorsätzlich und grob fahrlässig verursachte Schäden. Darüber hinausgehende Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Dieser Sachverständigenauftrag begründet keine Schutzpflicht zugunsten Dritter. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ist - auch im Wege der Abtretung - ausgeschlossen. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für den/die Auftraggeber/in bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenauftrag und dieser Wertermittlung gegenseitig Rechte geltend machen. Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

### **1.4 DATENSCHUTZ**

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

### **1.5 SALVATORISCHE KLAUSEL**

Sollte eine der vorgenannten Regelungen unwirksam sein, bleiben die anderen wirksam.

## **2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG**

### **2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELTS AKTUELLEN FASSUNG**

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

## Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

### ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

#### Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

#### WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

#### BRW-RL – Bodenrichtwertlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

#### EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

#### SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

#### VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

#### HBO – Hessische Bauordnung

#### WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

#### DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

#### EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

#### WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

#### ZVG Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## **2.2 INFORMATIONSMQUELLEN**

- Amtsgericht Frankfurt am Main: Auftrag und Beschluss, Lageplan, Grundbuchauszug.
- Ortstermin.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2022.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2021/22.
- planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

- Stadt Frankfurt am Main: Bauakteneinsicht, Baulastenauskunft, Altlastenauskunft des Umweltamtes.
- Miteigentümer: Schätzungsurkunde aus 2018, Fotoaufnahmen, Grundrisspläne mit Kennzeichnung des Anbaus.

## 2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN

Wohnlage	Nach Bodenrichtwertkarte gehobene Wohnlage im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Bornheim, nordöstlich der Innenstadt von Frankfurt. Es ist eine nachgefragte Wohnlage.								
Umliegende Bebauung	Überwiegend heterogene Wohnbebauung mit Satteldach. In direkter Nachbarschaft weisen die Gebäude zwei Vollgeschosse inkl. ausgebautem Dachgeschoss auf. In weiterer Umgebung sind teilweise auch Geschosswohnungsbauten vorhanden. Zur Ostseite unverbaute Lage zu Kleingärten.								
Verkehrslage/Entfernungen	<table> <tr> <td>U-Bahnhaltestelle Seckbacher Landstraße:</td><td>ca. 0,5 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurt – Friedberger Landstraße A661:</td><td>ca. 3 km</td></tr> <tr> <td>Innenstadt Frankfurt, Hauptwache:</td><td>ca. 5 km</td></tr> <tr> <td>Frankfurter Flughafen:</td><td>ca. 24 km</td></tr> </table>	U-Bahnhaltestelle Seckbacher Landstraße:	ca. 0,5 km	Frankfurt – Friedberger Landstraße A661:	ca. 3 km	Innenstadt Frankfurt, Hauptwache:	ca. 5 km	Frankfurter Flughafen:	ca. 24 km
U-Bahnhaltestelle Seckbacher Landstraße:	ca. 0,5 km								
Frankfurt – Friedberger Landstraße A661:	ca. 3 km								
Innenstadt Frankfurt, Hauptwache:	ca. 5 km								
Frankfurter Flughafen:	ca. 24 km								
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien und Bildungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.								
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, waren am Ortstermin Pkw-Stellplätze in unzureichender Anzahl vorhanden. Im Hofbereich könnte ein Pkw parkiert werden. Hierfür bestünde ein Umbaubedarf des Zugangstors.								
Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden.								
Himmelsrichtung	Die Liegenschaft wird über die Ostseite erschlossen. Die Belichtung erfolgt über die Süd-, Ost- und Westseite. Der Garten ist nach Osten ausgerichtet.								
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe, wie beispielsweise Werkstatt, Lackiererei oder Schreinerei sind im direkten Umfeld nicht vorhanden.								
Lärmimmissionen	Überdurchschnittliche Lärmimmissionen wurden während des Ortstermins nicht festgestellt. Je nach Windrichtung sind jedoch Lärmimmissionen durch die östlich gelegene A661, insbesondere in den Obergeschossen bei geöffnetem Fenster, nicht auszuschließen.								



### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Frankfurt:	753.626 (31.12.2021)
Stadtteil Bornheim:	30.437 (31.12.2021)

Nach den demographischen Statistiken der Bertelsmann Stiftung wird für die Stadt Frankfurt am Main in der Zeit von 2012 – 2030 eine relative Bevölkerungsentwicklung von plus 14,2 % prognostiziert (Hessen + 1,8 %; Offenbach am Main + 7,7 %; Landkreis Offenbach + 4,9 %; %, Main-Taunus-Kreis + 5,1 %, Darmstadt + 9,3 %; Wiesbaden 5,4 %).

Quellen: <http://www.frankfurt.de> <http://www.wegweiser-kommune.de>  
<http://www.wikipedia.org>

### 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

#### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung:	Wohnnutzung.
Anzahl der Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss / Hochparterre, Obergeschoss, zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss und nicht ausgebauter Spitzboden.

#### Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt zum Wertermittlungstichtag im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Fluchtlinienplans. Diese sind historische Werkzeuge der Bauleitplanung und die Vorläufer der heute bekannten Bebauungspläne.

Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist §34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### **2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Weitere planungsrechtliche Satzungen, die das zu bewertende Grundstück betreffen, wie zum Beispiel Sanierungs-, Erhaltungs- oder Denkmalschutzsatzungen sind nicht im Planauskunftssystem (planAS) des Stadtplanungsamts der Stadt Frankfurt am Main angezeigt.

### **2.4.2 BODENORDNUNGSVERFAHREN**

Im vorliegenden veralteten Grundbuchauszug sind keine Vermerke bezüglich Bodenordnungsverfahren eingetragen. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

## **2.5 BAUGENEHMIGUNG**

Seitens des Sachverständigen wurde das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt am Main konsultiert. Ursprüngliche Unterlagen liegen nicht mehr vor. Das Archiv wurde durch Kriegseinwirkung zerstört. Folgende Bauscheine wurde seitens des Bauaktenarchivs digital zur Verfügung gestellt:

Bauschein Nr. 1052 vom 29.07.1954: Wiederaufbau des Wohnhauses – II. Obergeschoss

Bauschein Nr. 90 627 vom 31.08.1970: Rückwärtiger Anbau eines neuen Treppenhauses in bestehendes Wohnhaus

Seitens des Miteigentümers wurden zudem Planunterlagen mit Grünstempel zur Baustatik zur Verfügung gestellt, die den Anbau an das Treppenhaus zur Südostseite beinhalten, siehe Anlage IV und V im Gutachten.

### Hinweis

Der eingeschossige Anbau zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist nach Einsicht der Bauakte und nach vorliegenden Planunterlagen des Miteigentümers baurechtlich nicht genehmigt, siehe Planunterlagen unter Anlage IV und V des Gutachtens. Bei der vorliegenden Wertermittlung bleiben die vorgenannten Flächen unberücksichtigt, siehe auch Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 im Gutachten.

## **2.6 MIETEN UND MIETVERTRÄGE**

Eigennutzung. Ein Mietverhältnis ist dem Unterzeichner nicht bekannt.

## **2.7 GRUNDBUCHAUZUG**

### **2.7.1 Bestandsverzeichnis**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

### **2.7.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)**

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist in der Abteilung II des Grundbuches eine Eigentumsvormerkung eingetragen. Im Rahmen des Gutachtens bleibt die Eigentumsvormerkung unberücksichtigt.

### 2.7.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.

## 2.8 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

## 2.9 BAULASTEN

Gemäß online Baulastenauskunft\* der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 27.07.2022 bestehen für das zu bewertende Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe Anlage VII im Gutachten.

\*Quelle: URL: <http://www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/baulastauskunft.html>

## 2.10 BODENBESCHAFFENHEIT UND GRUNDSTÜCKSGESTALT

### Bodenbeschaffenheit

Nach schriftlicher Auskunft des zuständigen Umweltamtes vom 01.08.2022 ist das zu bewertende Flurstück nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst. Altablagerungen, verfüllte Gruben oder Bombenrichter sind von der Fläche nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevante gewerbliche Nutzungen, siehe auch Behördenschreiben unter Anlage VIII des vorliegenden Gutachtens.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor. Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen möglich. Im Rahmen dieses Wertermittlungsgutachtens wird auftragsgemäß Altlastenfreiheit unterstellt.

### Grundstücksgestalt

Rechteckige Grundstücksgestalt (ca. 11 x 23 m) ist funktional nutzbar siehe auch Lageplan unter Anlage II des Gutachtens. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

## 2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Vorabauskunft des Amtes für Straßenbau und Erschließung vom 07.09.2022 sind für die Erschließungsanlage keine Erschließungsbeiträge mehr zu zahlen, siehe auch Anlage IX des Gutachtens. Unberührt bleibt die spätere Veranlagung für möglicherweise noch zu schaffende weitere Erschließungsanlagen.

## 2.12 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### **Hinweis**

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme,

usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Datum des Ortstermins:

24. August 2022

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Hauseingangsbereich = Ostseite

### Allgemein

Grundstück bebaut mit einem einseitig angebauten Wohnhaus, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss/ Hochparterre, Obergeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem Spitzboden.

Der Grundriss wurde nachträglich modifiziert. Zur Ostseite wurde die Außenwand in allen Geschossen bis zur Außenkante des Treppenhauses versetzt, sodass in Summe drei neue Räume geschaffen wurden.

## **AUSSENBEGEHUNG**

### Fassaden

Ungedämmte Fassaden mit kunststoffmodifiziertem Putz im gepflegten Zustand. Der Sockelputz ist abgesetzt. An den gut erhaltenen Fenstern wurden elektrische Rollläden an der Fassade angebracht.

Zur Ostseite wurde parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze eine nicht genehmigte Erweiterung des Hauseingangsbereiches gebaut, welche direkt an das Treppenhaus angrenzt und mit Bitumenziegeln gedeckt ist.

### Dach

Das Dach ist nach Auskunft des Eigentümers mit Bitumenschindeln gedeckt. Der Dachüberstand ist mit Holz verkleidet und augenscheinlich bis auf ein sich lösendes Verkleidungsbrett zur Südseite ohne Beanstandung. Des Weiteren ist im Firstbereich eine Fehlstelle an der Verkleidung vorhanden.

### Außenanlagen

Zur Straßenseite: eine Stahltonkonstruktion mit Holzausfachung. Der Hof ist mit kleingliedrigen Betonsteinen befestigt.

Im rückwärtigen Bereich zur Ostseite befindet sich ein nicht genehmigter Anbau und diverse Begrünung.

## **INNENBEGEHUNG**

### **Erdgeschoss**

#### Allgemein

Wie zuvor erwähnt wurde angrenzend an das Treppenhaus eine nicht genehmigte Erweiterung des Hauseingangsbereiches erstellt. Da das Wohnhaus als Einfamilienhaus genutzt wird, wurden die beiden straßenseitigen Zimmer sowie das in den Planunterlagen als Badezimmer bezeichnete Zimmer zusammengefasst. Die südöstlich gelegene Küche wurde durch einen Essensbereich wie vor beschrieben erweitert. Im gesamten Haus wurde auf die Holzbalkendecken, die ohne Trittschalldämmung ausgeführt wurden, nach Auskunft des Miteigentümers und Bewohner, Beton gegossen, wodurch das Wohnhaus sehr hellhörig sei.

#### Hauseingangsbereich

Lichte Raumhöhe 2,44m. Bodenbelag Fliesen, Hauszugang ist eine Holzrahmentür. Die Wände sind mit Glasfasertapete versehen. Die Decke ist mit Holzpanelen verkleidet. Ein Plattenheizkörper mit Thermostatventil ist vorhanden. Zudem befindet sich im Anbau ein kleines Gäste-WC, welches raumhoch gefliest ist und ein bodenstehendes WC, einen kleinen Plattenheizkörper, einen Waschtisch und eine Schachtlüftung aufweist.

#### Wohnraum zur Straßenseite

Bodenbelag: Eichenwürfelparkett. Fenster Holzfenster mit Isolierverglasung in gepflegtem Zustand. Die Fenster sind nach vorliegender Rechnung ca. 21 Jahre alt.

#### Küche zur Ostseite

Bodenbelag: Granitfliesen. Decke mit Holzpanelen verkleidet. Eckschutzschiene ist aufgrund erhöhter Bauteilfeuchte gerostet, vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit vom Keller.

#### Zugang zum Obergeschoss

Zweiläufige, schmale Holzterrasse. Stufen und Zwischenpodest sind mit Eiche belegt.

### **1. Obergeschoss**

#### Allgemein

Gesamtes Obergeschoss in gepflegtem Zustand. Innentüren Holzblattrüren in Holzfutter. Wände/Decke Raufaser. Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Fenster zur Straßenseite Holzfenster mit Isolierverglasung, zur Ostseite Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Grundrissgestalt ist im Obergeschoss wie auch im Erdgeschoss zur Ostseite modifiziert.

#### Tageslichtbadezimmer zur Gartenseite / Nordostseite

Ausgestattet mit Wannenbad, wandhängendem WC und Waschtisch. Raumhoch gefliest. Bodenbelag Fliesen. Badezimmer wurde vor längerer Zeit modernisiert.

Im Flur befindet sich eine unübersichtlich ausgeführte Elektrounterverteilung mit FI-Schalter, der nach Auskunft des Eigentümers ausschließlich für das Badezimmer ist.

## **Dachgeschoss**

### Allgemein

Zugang über schmale, zweiläufige Holzterasse wie vor. Das Dachgeschoss ist vollständig zu Wohnzwecken ausgebaut und verfügt über zwei Zimmer, einen Flur, ein Duschbadezimmer und eine Küche mit angebautem Essbereich. Bodenbelag im gesamten Dachgeschoss sind Fliesen in verschiedenen Formaten. Heizkörper: Plattenheizkörper. Im Flur befindet sich eine Elektrounterverteilung mit FI-Schalter.

### Duschbadezimmer

Raumhoch gefliest. Bodenbelag wie vor. Waschtisch, bodenstehendes WC, Plattenheizkörper und kleine Dusche. Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

### Zimmer zur Straßenseite

Bodenbelag wie vor. Decke mit Holzpaneelen abgehängt. Wände Raufaser.

### Weiteres Zimmer zur Straßenseite

Ausstattung wie zuvor genanntes Zimmer.

### Küche zur Ostseite

Ähnliche Ausstattung wie in der Küche im Erdgeschoss.

### Spitzboden

Sehr geringe lichte Raumhöhe, nicht ausreichend zum Stehen und ist nicht ausbaufähig. Die Dämmung ist unzureichend ausgeführt.

## **Kellergeschoss**

### Allgemein

Zugang über 5 Stufen, da EG/Hochparterre ist. Deutlich erhöhte, baujahrestypische Bauteilfeuchte vorhanden.

Keller hat eine sehr geringe lichte Raumhöhe. Der Boden ist mit Beton ausgegossen.

### Kellerraum zur Westseite

Alter Gewölbekeller. Gas- und Stromanschluss vorhanden. Separater Warmwasserspeicher älteren Baujahres vorhanden, Steigleitung augenscheinlich in Eigenleistung ausgeführt.

### Kellerraum zur Ostseite

Nicht als Gewölbe ausgeführt. Bodeneinlauf, Waschmaschinenanschluss. Gasbrennwerttherme hier installiert. Die Gasbrennwerttherme nach Auskunft des Eigentümers ca. 3 Jahre alt. Kellerfenster mit Stahlgitter versehen.

Weiterführend ist das Wertermittlungsobjekt in den Anlagen zum Gutachten beschrieben.

## **2.13 ENERGIEAUSWEIS**

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## **2.14 BRANDSCHUTZ**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

## 2.15 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.15.1 Grundstücksfläche gemäß Grundbuch

Flurstück 18:

253 m<sup>2</sup>

### 2.15.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Die Brutto-Grundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt. Die baulichen Anlagen zur nordöstlichen Grundstücksgrenze sind baurechtlich nicht genehmigt und bleiben bei der Berechnung der BGF und Wohnfläche unberücksichtigt, siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 und Planunterlagen unter Ziffer IV und V des Gutachtens.

Geschoss	ggf. Erläuterung	BGF gerundet
Kellergeschoss		70 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss		76 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		69 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	zu Wohnzwecken ausgebaut	69 m <sup>2</sup>
Spitzboden	keine Anrechnung	
<b>Σ ca.</b>		<b>284 m<sup>2</sup></b>

### 2.15.3 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung während des Ortstermins mit einem Laserdistanzmessgerät überschlägig wie folgt aufgemessen:

Geschoss	ggf. Erläuterung	Wohnfläche rund
Erdgeschoss	inkl. Anbau zur Ostseite (im Grundriss mit Essecke, Treppenhaus, Abstellraum bezeichnet, siehe auch Planunterlagen unter Ziffer VI des Gutachtens).	54 m <sup>2</sup>
Obergeschoss		46 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss*		50 m <sup>2</sup>
<b>Σ ca.</b>		<b>150 m<sup>2</sup></b>

\*Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,13 m. Nach hessischer Bauordnung HBO müssen Aufenthaltsräume im Dachgeschoss eine lichte Raumhöhe von min. 2,2 m aufweisen. Zugleich sind die Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, beheizt und gemäß Grundrissplan zum Bauantrag aus dem Jahr 1969 (siehe Anlage VI) auch als Zimmer, Küche, Bad und WC gekennzeichnet. Die Flächen im Dachgeschoss werden bei der vorliegenden Wertermittlung zum Ansatz gebracht.

#### Hinweis:

Der nicht genehmigte, eingeschossige Anbau zur Nordostseite ist in der o.a. Wohnflächenberechnung nicht enthalten.



### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann.

Für eine Wertermittlung ausschließlich im Vergleichswertverfahren liegt keine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen vor, die zeitnah getätigt wurden.

Die Liegenschaft ist als Ein- bis Zweifamilienhaus überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über das Sachwertverfahren unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors / Sachwertfaktors bewertet.

Der Marktwert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Die vorliegenden Kauffälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

#### **3.4 SACHWERTVERFAHREN**

Im Sachwertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Sachwert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Bodenwert, Normalherstellungskosten, Alterswertminderung, Marktanpassungsfaktor/  
Sachwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

#### **3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG**

Anhand von Immobilienmarktbericht und Kaufpreisfällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

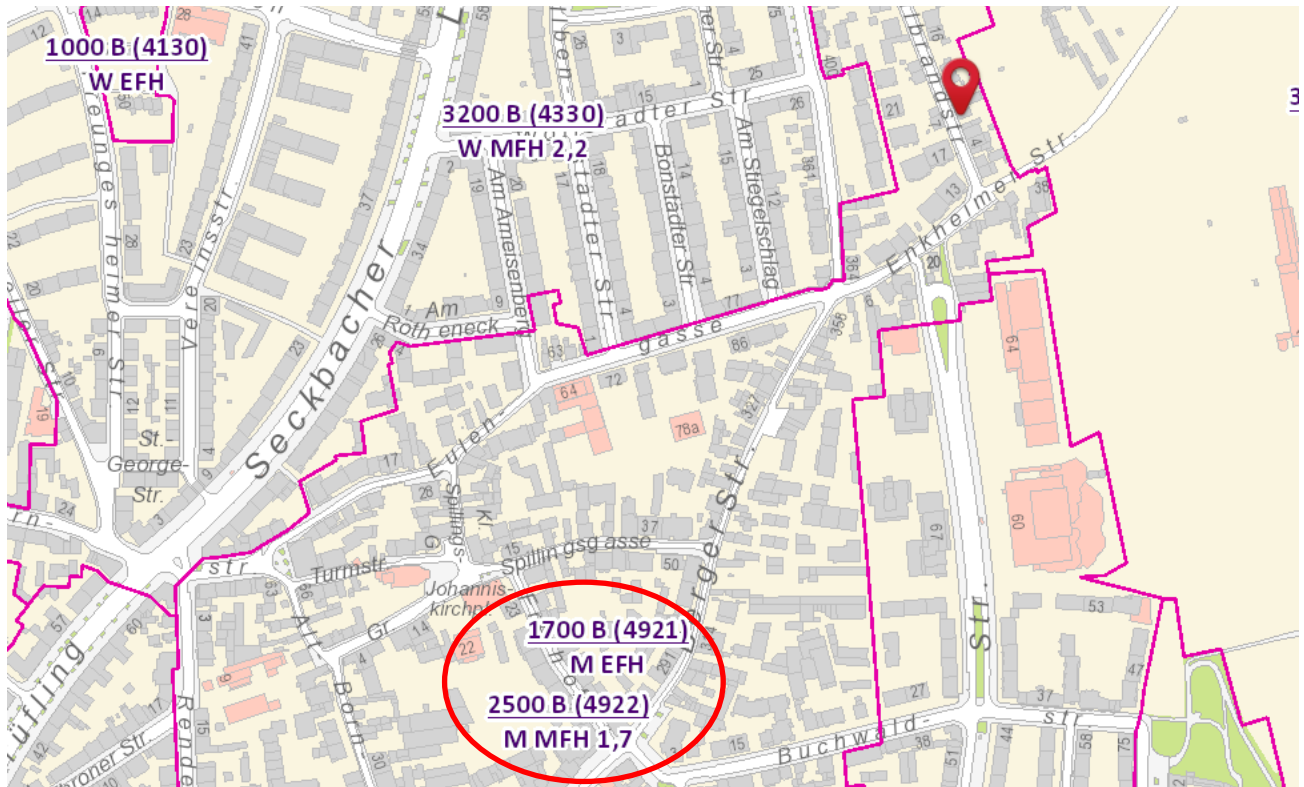
#### 4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert aus:

- 2.500 €/m<sup>2</sup> für gemischte Bauflächen, Nutzungsart: Mehrfamilienhäuser in gehobener Lage bei einer WGFZ\* von 1,7.

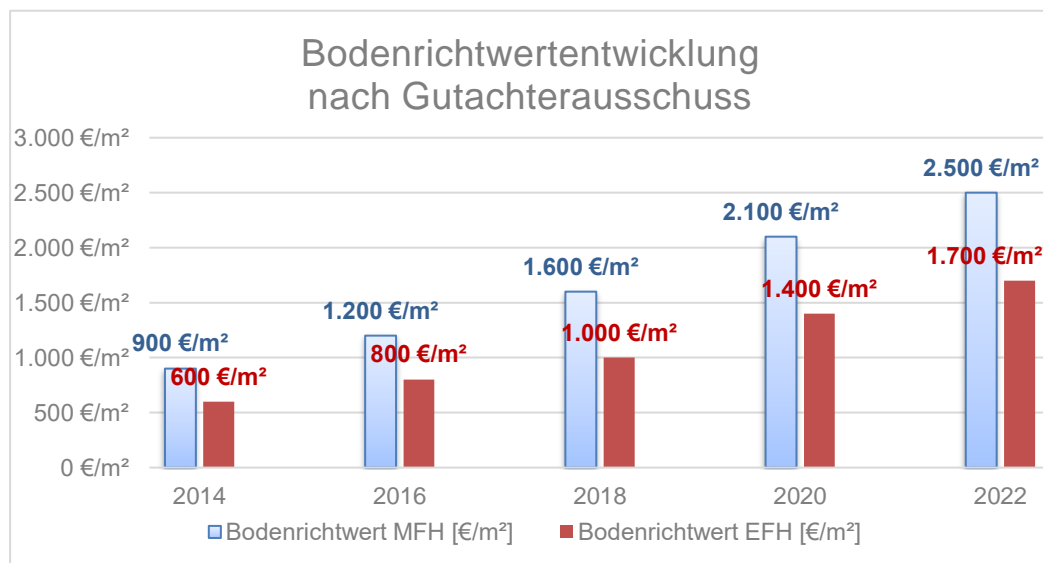
\*WGFZ = wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.

- 1.700 €/m<sup>2</sup> für gemischte Bauflächen, Nutzungsart: Ein- bis Zweifamilienhäuser in gehobener Lage



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



#### Preisentwicklung der MFH-Zone:

Zeitraum 2014 - 2022: Ø +13,6% p.a.

Zeitraum 2020 - 2022: Ø +9,1% p.a.

#### Preisentwicklung der EFH-Zone:

Ø +13,9% p.a.

Ø +10,2% p.a.

### 4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nach dem Vergleichswertverfahren nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor.

**Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone:** Positive aufgrund der unverbauten Lage zur Ostseite zur Kleingartenanlage. Ein Zuschlag von 10% auf den Bodenrichtwert wird aufgrund der Lage zum Ansatz gebracht.

**Grundstücksgestalt und Größe:** Durchschnittlich und funktional - kein Zu- oder Abschlag.

**Konjunkturelle Anpassung:** Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

Grundstücksfläche		Bodenrichtwert		Wertfaktor		Bodenwert
253 m²	x	1.700 €/m²	x	1,10	=	473.110 €
					rd.	473.000 €

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

## 4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

*(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.*

*(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.*

*(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

*Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.*

### 4.2.1 Instandsetzungsbedarf, Revitalisierung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Gebrauchtimmobilie und nicht um einen Neubau. Die vorliegenden Kauffälle zwecks Plausibilitätsprüfung und die seitens des Gutachterausschusses herangezogenen Immobilien zur Ableitung von Marktindikatoren (wie beispielsweise Sachwertfaktoren) sind ebenfalls Gebrauchtimmobilien, welche Instandsetzungs- oder Modernisierungsdefizite aufweisen.

Überdurchschnittlicher Instandsetzungsbedarf, den es im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung monetär zu berücksichtigen gilt, liegt nicht vor.

## 4.3 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGDAUER

### 4.3.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

Ursprungsbaupjahr:	ca. 1890
Wiederaufbau nach Kriegsschäden:	ca. 1954
Anbau:	ca. 1969/70
Bewertungsstichtag:	2022
Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag:	>100 Jahre

### 4.3.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für eine systemkonforme Sach- und Ertragswertberechnung nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main, wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen.

Abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

### 4.3.3 Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs- objekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	2
Summe	20	7

### ÜBERSICHT MODERNISIERUNGSGRAD

0 - 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
65 Jahre	12	19	29	39	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
55 Jahre	16	23	31	41	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
45 Jahre	25	28	35	43	52
40 Jahre	30	32	37	45	53
35 Jahre	35	36	40	47	54
30 Jahre	40	40	43	49	55
25 Jahre	45	45	47	51	57
20 Jahre	50	50	51	54	58
15 Jahre	55	55	55	57	60
10 Jahre	60	60	60	60	62
5 Jahre	65	65	65	65	65
0 Jahre	70	70	70	70	70

Unter Berücksichtigung des ermittelten Punktwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts mit rund **26 Jahren** zum Ansatz gebracht.

## 4.4 SACHWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens:

*(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.*

*(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
- 2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
- 3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

*(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.*

*(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

### 4.4.1 Ableitung der Normalherstellungskosten im Sachwertverfahren

ImmoWertV 2021, § 36 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten:

*(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.*

*(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosteneinzelner Bauleistungen ermittelt werden.*





#### 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Zusammenfassung</b>			
Bodenwert:		473.000 €	
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:		26 Jahre	
Brutto-Grundfläche (BGF):		284 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche gerundet:		150 m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße:		253 m <sup>2</sup>	
Normalherstellungskosten (NHK) inkl. Baunebenkosten:		1.280 €/m <sup>2</sup> -BGF	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G):			
<b>Sachwertberechnung</b>			
	Brutto-Grundfläche [m <sup>2</sup> ]	284 m <sup>2</sup>	
x	Kosten je m <sup>2</sup> Brutto-Grundfläche [€]	1.280 €/m <sup>2</sup>	
=	Normalherstellungskosten		363.520 €
+	Sonderbauteile: Spitzboden		15.000 €
+	Außenanlagen prozentual der Gebäudeherstellungskosten nach Sachwertmodell des zust. GAA	4% entspr.	15.141 €
=	Normalherstellungskosten (brutto)		393.661 €
	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	26 Jahre	
	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
./.	Alterswertminderung (linear) in %	63% entspr.	-247.444 €
=	Zeitwert, Wohnhaus		146.217 €
+	Bodenwert		473.000 €
	Vorläufiger Sachwert		619.217 €
<b>Marktanpassung</b> siehe hierzu auch nachfolgende Ziffer im Gutachten			
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	ca.	1,31
	Marktanpassung auf den Wertermittlungstichtag	ca.	1,00
	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>		<b>811.174 €</b>
<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>			
	> entspricht in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	5.408 €	
	> entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	3.206 €	
<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G)</b>			
	> Siehe Ziffer 4.2 im Gutachten		0 €
	<b>Sachwert</b>		<b>811.174 €</b>
	<u>Gebäudevergleichsfaktoren:</u>	<b>gerundet</b>	<b>811.000 €</b>
	> entspricht in €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	5.407 €	
	> entspricht in €/m <sup>2</sup> -Grundstück	3.206 €	

Hinweis: Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, sodass beim manuellen nachrechnen Rundungsdifferenzen auftreten können.

### 4.4.3 Sachwertfaktoren nach Immobilienmarktbericht 2022

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

#### Gutachterausschuss Frankfurt am Main IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022

#### 3.8.6.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

(geeignete Kaufverträge, bebaute Grundstücke, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 90%-Stichprobe, Daten 2020 und 2021)

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m<sup>2</sup> der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüberhinausgehende Fläche mit einem Drittel. Es wurden nur Grundstücke mit einer Maximalgröße von 1.000 m<sup>2</sup> in die Auswertung einbezogen.

Vorläufiger Sachwert [€]	Sachwertfaktor k		
	Sehr gute und gehobene Lage	Mittlere Lage	Einfache und sehr einfache Lage
150.000			
200.000		1,85	1,75
250.000		1,77	1,72
300.000	1,61	1,71	1,70
350.000	1,54	1,66	1,68
400.000	1,49	1,61	1,66
450.000	1,44	1,58	
500.000	1,39	1,54	
550.000	1,35	1,52	
600.000	1,32	1,49	
650.000	1,29	1,47	
700.000	1,26	1,45	
Kauffälle	37	116	7
Bestimmtheitsmaß R <sup>2</sup>	0,09	0,13	0,01
<b>Ø Sachwertfaktor</b>	<b>1,42</b>	<b>1,50</b>	<b>1,73</b>
Ø vorläufiger Sachwert [€]	520.000	490.000	300.000
Ø Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	300	290	370
empfohlener Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	<= 750 m <sup>2</sup>	<= 750 m <sup>2</sup>	<= 750 m <sup>2</sup>
Ø BRW [€/m <sup>2</sup> ]	1.289	934	556
(BRW Minimum – Maximum)	(1.200 – 1.800)	(790 – 1.000)	(500 – 610)
Ø RND [Jahre]	34	50	32
Ø BGF [m <sup>2</sup> ]	253	251	249
Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	129	142	113
empfohlener Anwendungsbereich [m <sup>2</sup> ]	100-300 m <sup>2</sup>	100-300 m <sup>2</sup>	100-300 m <sup>2</sup>
Ø Wert Außenanlagen [€]	9.250	10.900	9.250
Ø Außenanlage/Herstellungswert [%]	0,0	0,0	0,0
Ø Wert Nebengebäude [€]	0,00	0,00	0,00
Ø Bodenwertanteil am bereinigten KP	55,47	38,32	36,35
Ø Gebädefaktor [€/m <sup>2</sup> ]	5.750	5.200	4.760
(bereinigter KP/Wohnfläche)			
empfohlener Anwendungsbereich [€/m <sup>2</sup> ]	3.000 – 11.400	3.050 – 8.700	3.200 – 7.800

**1) Wertung objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor**

ImmoWertV 2021, § 39 Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Unter Berücksichtigung des vorliegenden Gebäudetypus, der zu bewertenden Wohnlage und des vorläufigen Sachwertergebnisses wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor auf Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt 2022 mit 1,31 zum Ansatz gebracht.

**2) Wertung Marktanpassung auf den Wertermittlungsstichtag**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 4.5.2 des Gutachtens.

## 4.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.5.1 Kaufpreisfälle aus der Kaufpreissammlung

Selektionskriterien des GAA:

Teilmarkt/Objektart bebaute Grundstücke/Normalfall; Reg.-Nr. (Nr.): \437 (fast Bergen-Enkheim); Reg.-Nr. (Jahr): 2020:2022; Zur Auswertung / Bewertung geeignet: ja; Straße: \Elkenbach%\Friedberger Anlage%; Gesamt(teil)fläche[m²] <600; Rechtswert 477960:481960; Höchstwert 5551500:5555500 (Radius 2km); Typ: \Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen)\Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen)\gemischte Nutzung (überw. Wohnen)\gemischte Nutzung (überw. Gewerbe)\Reihenhaus (Einfamilienhaus)\Einfamilienhaus (freistehend); Baujahr: <1977; insgesamt:[m² WF] 100:250; Kaufpreis (bereinigt)[€] 256.600 bis 2.500.000 Euro; keine Nebengebäude

Unter Berücksichtigung der o.a. Selektionskriterien wurden seitens des Gutachterausschusses zehn Kaufpreisfälle übersendet.

Dem Unterzeichner des Gutachtens sind die Lagen der u.a. Kauffälle bekannt. Aus datenschutzrechtlichen sind die Kauffälle anonymisiert.

lfd. Nr.	Lage	Kaufdatum Monat/Jahr	Grundstück in m²	Wohnfläche in m²	Baujahr	Gebäudetypus*	Wohnlage	BRW 01/22	Kaufpreis bereinigt um Inventar	Marktanpassung**	Kaufpreis marktanangepasst**	Preis in €/m²-WoFl.	Preis in €/m² Grundstück
1	Hochstädter Straße	2/ 2020		119 m²	1954	ZFH, nf	gehoben	1.200 €	390.000 €	100%	390.000 €	3.277 €	
2	Atzelbergstraße	3/ 2020		112 m²	1971	REH	gehoben	1.200 €	635.000 €	100%	635.000 €	5.670 €	
3	Simon-Ochs-Straße	5/ 2020		173 m²	1920	DFH, nf	mittel	1.000 €	1.130.000 €	100%	1.130.000 €	6.532 €	
4	Hochschildstraße	5/ 2020		197 m²	1934	EFH, nf	mittel	1.000 €	901.250 €	100%	901.250 €	4.575 €	
5	Bornheimer Landwehr	12/ 2020		174 m²	1936	DFH, nf	sehr gut	2.300 €	951.881 €	100%	951.881 €	5.471 €	
6	Zentgrafestraße	4/ 2021		132 m²	1972	REH	gehoben	1.200 €	580.000 €	100%	580.000 €	4.394 €	
7	Kullmannstraße	4/ 2021		170 m²	1936	ZFH, nf	mittel	1.000 €	1.050.000 €	100%	1.050.000 €	6.176 €	
8	Dortelweiler Straße	6/ 2021		140 m²	1938	ZFH, nf	mittel	1.000 €	882.500 €	100%	882.500 €	6.304 €	
9	Hofgartenweg	7/ 2021		101 m²	1962	DH	gehoben	1.200 €	355.000 €	100%	355.000 €	3.515 €	
10	Atzelbergstraße	12/ 2021		165 m²	1971	ZFH, nf	sehr gut	1.300 €	970.275 €	100%	970.275 €	5.880 €	
11	Hofgartenweg	3/ 2022		126 m²	1962	ZFH, nf	sehr gut	1.200 €	525.000 €	100%	525.000 €	4.167 €	
Mittelwert		2021	309 m²	146 m²	1951			1.236 €	760.991 €		760.991 €	5.203 €	2.465 €
Bereinigt um Grundstücke >400 m²		2021	282 m²	138 m²	1954			1.289 €	713.295 €		713.295 €	5.169 €	2.525 €
Bewertungsobjekt			253 m²	150 m²	1954***		gehoben	1.700 €					
Plausibilitätswert bezogen auf:		Ø KP €/m²-WoFl. bereinigte Kauffälle		Bewertungsobjekt		b.o.G.		Plausibilitätswert rund					
> €/m² Wohnfl.		5.169 €		150 m²		0 €		775.000 €					

\*Typ: ZFH = Zweifamilienhaus, EFH = Einfamilienhaus, nf = nicht freistehend / einseitig angebaut, DH = Doppelhaus

\*\*Marktanpassung siehe Ausführungen unter Ziffer 4.5.2 im Gutachten.

\*\*\*Baujahr 1954, Wiederaufbau nach Kriegsschäden

### Wertung

Die bereinigten Kauffälle sind hinsichtlich der Liegenschaftskennwerte Wohnfläche mit Ø 138 m², mittlerer Grundstücksfläche mit 282 m² gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Das mittlere Baujahr der Kauffälle entspricht ca. dem Wiederaufbau des Bewertungsobjekts. Die Kauffälle liegen bis auf eine Ausnahme (lfd. Nr. 5) in niedrigpreisigeren Bodenrichtwertzonen.

Die marktangepassten, bereinigten Kaufpreise liegen in einer Bandbreite von 3.277 €/m² bis 6.532 €/m²-WoFl., im Mittel 5.169 €/m²-WoFl. und Ø 2.525 €/m²-Grundstück.

Ein Plausibilitätswert auf Grundlage der bereinigten Kauffälle lässt sich über rund 775.000 € ableiten. Das Sachwertergebnis mit 5.407 €/m²-WoFl. liegt zudem innerhalb der o.a. Spanne der bereinigten Kaufpreisfälle.

## 4.5.2 Marktanpassung

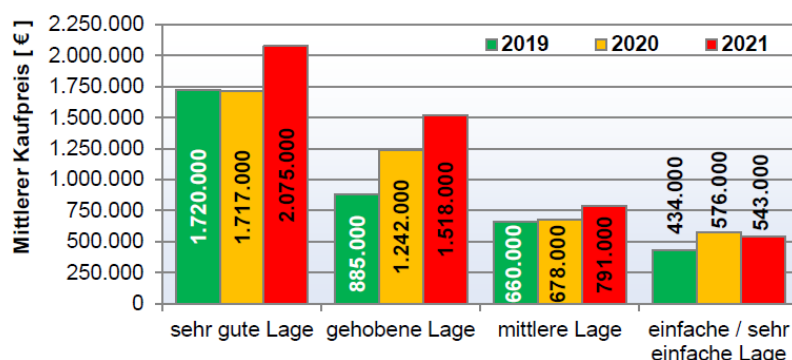
### Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022

#### 3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser

(bebaute Grundstücke, Einfamilienhaus (freistehend) - ohne Villen, geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2021 in sehr guten und gehobenen Lagen (Lagebeschreibung s. unter 3.8.1, Seite 35 ff.) je nach Baujahr Kaufpreise von rund 1,6 Mio. € erzielt (18 Verkäufe von rund 600.000 € bis rund 3,0 Mio. €; 2020: 17 Verkäufe, von rund 665.000 € bis rund 2,75 Mio. €, Ø 1,4 Mio. €). In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen wurden 35 Objekte veräußert, die Preise schwankten zwischen rund 70.000 € und 1,6 Mio. € und lagen im Durchschnitt bei rund 725.000 € (2020: 29 Transaktionen, rund 130.000 € bis 1,4 Mio. €, Ø 660.000 €).

**Mittlere Kaufpreise freistehender Einfamilienhäuser n. Lagen**  
(geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe)



Wie bereits im Vorjahr wurden auch 2021 für neuere freistehende Einfamilienhäuser (Baujahr ab 1991 einschließlich Neubau) ausschließlich Preise über 1 Mio. € gezahlt.

Das Preisniveau freistehender Eigenheime lag 2021 minimal über dem Niveau des Vorjahres (+ rund 1,5 %). Auch die Transaktionen (50) nahmen gegenüber 2020 (47) leicht zu (+ rund 6 %).

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2022

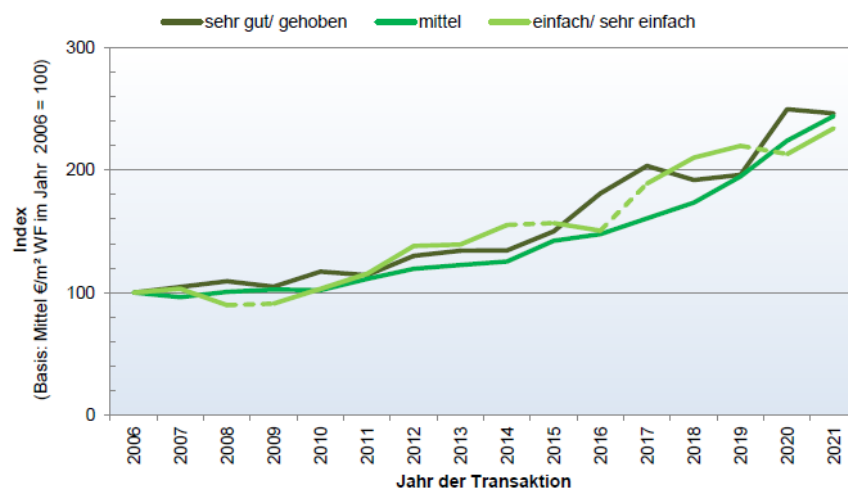
#### 3.8.1.2 Indizes für Reihennittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften

	Lage		
	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100
2007	105	96	103
2008	109	101	90
2009	105	102	91*
2010	117	102	103
2011	114	111	115
2012	130	120	138
2013	134	123	139
2014	134	126	155
2015	150	142	157*
2016	181	148	151
2017	203	161	189*
2018	192	174	210
2019	196	195	220
2020	250	224	213*
2022	246	244	234

Für die Entwicklung des relativen Kaufpreises [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche] für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ermittelt der Gutachterausschuss Indizes. Sie basieren auf dem Indexwert 100 als Mittelwert der Kaufpreise aus dem Vertragsjahr 2006. Der Teilmarkt ist zusätzlich nach Lagen untergliedert.

Der Index für die sehr gute/gehobene Lage wird in 2018 vor allem durch Transaktionen von Objekten älterer Baujahre beeinflusst. In 2020 fließen in den Index der einfachen und sehr einfachen Lage nur Verkäufe aus der einfachen Lage ein, da es hier keine Verkäufe in der sehr einfachen Lage gab.

\* Bei der gestrichelten Linie in der einfachen/ sehr einfachen Lage liegen weniger als 10 Kaufverträge pro Jahr vor.



## Wertung

Die o.a. Marktentwicklungen zeigen die Entwicklung letzten Jahre, die von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren.

Durch die seit Jahresbeginn vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen, das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft und aufgrund der stark gestiegenen Energiekosten und dem Inflationsgeschehen kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Die zu bewertende Liegenschaft ist überwiegend für Eigennutzer von Interesse. Nach wie vor befindet sich viel Kapital am Markt und Sachwerte verlieren aufgrund der hohen Inflation auch derzeit nicht an Bedeutung. Zugleich kann die Marktentwicklung der letzten Jahre nicht linear fortgeschrieben werden und es besteht eine gewisse Zurückhaltung auf der Käuferseite.

Die vorliegenden Kauffälle und auch die für die Sachwertfaktoren ausgewerteten Transaktionen stammen aus den Jahren 2020/2021 die noch von der „Hochpreisphase“ geprägt waren und bereits ein hohes Kaufpreisniveau aufweisen. Es erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall keine weitere zusätzliche Marktanpassung / Preissteigerung aufgrund der Fortschreibung des Marktgeschehens. Zugleich wird aber auch in der zu bewertenden Lage keine signifikant fallende Marktentwicklung zum Wertermittlungstichtag gesehen.

### 4.5.3 Veröffentlichungen im Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2021/22

Preise in Euro	von	bis	Schwerpunkt
<b>Bornheim</b>			
Eigentumswohnungen (m²)	3.000	7.500	5.500
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	420.000	850.000	600.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	550.000	1.500.000	900.000
Wohnungsmieten (m²)	9,50	18,50	14,00
Jahresmietfaktor	22	33	28

### 4.5.4 Immobilienangebote

Quelle: ImmobilienScout24, Ein- bis Zweifamilienhäuser zum Kauf in Frankfurt Bornheim, Wohnfläche bis 200 m², kein Erbbaurecht, Recherchezeitpunkt: 09/2022.

Keine Angebote in der Vermarktung

## 4.6 SWOT-ANALYSE (GESAMTBEURTEILUNG)

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

### Stärken

- Nachgefragte Wohnlage
- Unverbaute Lage zur Ostseite
- Die Grundrissgestalt mit eigenständigem Treppenhaus ließe auch eine separate Nutzung / Vermietung eines einzelnen Geschosses zu

### Schwächen

- Eingeschossiger Anbau zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht genehmigt

### Chancen

- Weiterhin hohe Nachfrage nach Stadthäusern

### Risiken

- Politische Risiken
- Weiter steigende Finanzierungskosten – die Hypothekenzinsen sind seit Jahresbeginn bereits stark gestiegen
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund von Inflationsängsten und stark gestiegenen Energiepreisen
- Rückbauverfügung des nicht genehmigten Anbaus zur nördlichen Grundstücksgrenze



## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

> Der eingeschossige Anbau zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist baurechtlich nicht genehmigt, siehe Ziffer 1.1 Hinweise zur Marktwertableitung.

<u>Sachwert inkl. b.o.G.</u>	rund 811.000 €
➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	5.407 €/m <sup>2</sup>
➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Grundstück	3.206 €/m <sup>2</sup>

<u>Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten Kaufpreisen</u>	rund 775.000 €
➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Wohnfläche	5.169 €/m <sup>2</sup>
➤ entspricht €/m <sup>2</sup> -Grundstück	3.063 €/m <sup>2</sup>

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert der Liegenschaft mit einer Spanne von **775.000 € bis 811.000 €** bewertet und wird über den Mittelwert mit 793.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Kohlbrandstraße 8 in 60385 Frankfurt am Main, der

### **Marktwert\***

im August 2022 mit **- 793.000 €-** in Worten: siebenhundertdreißigtausend Euro

\*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1.

### Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken) ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 58 Seiten inklusive IX Anlagen und wurde in zweifacher und digitaler Ausfertigung ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 05.10.2022

.....  
Erich Finder

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug.....	35
Anlage II	Lageplan.....	36
Anlage III	Fotodokumentation .....	37
Anlage IV	Planunterlagen vom 30.01.1969 .....	48
Anlage V	Baubeschreibung zum Wohnhausanbau vom 15.03.1969 .....	52
Anlage VI	Grundrisspläne zur baulichen Veränderung 30.01.1969 .....	53
Anlage VII	Mitteilung aus dem Baulastenverzeichnis.....	55
Anlage VIII	Altlastenauskunft.....	56
Anlage IX	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	57

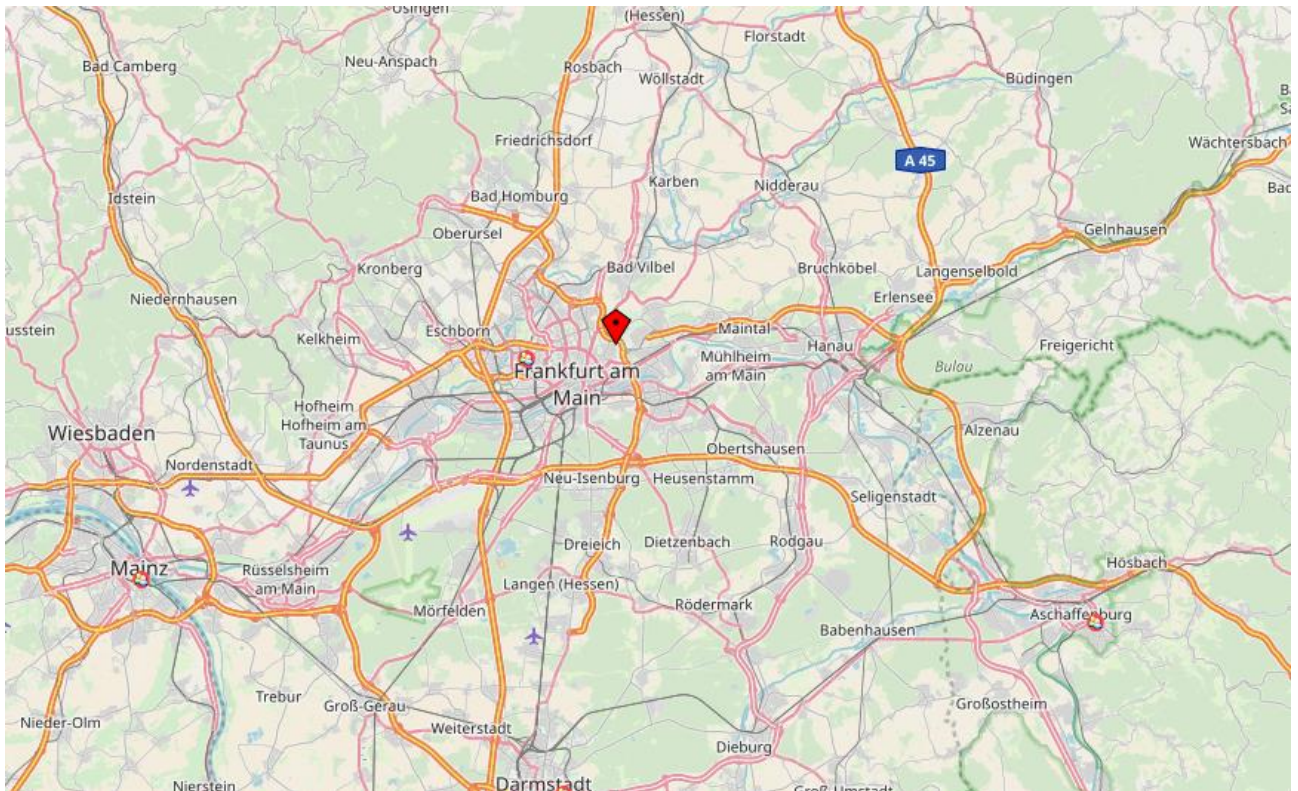
### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich IX sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

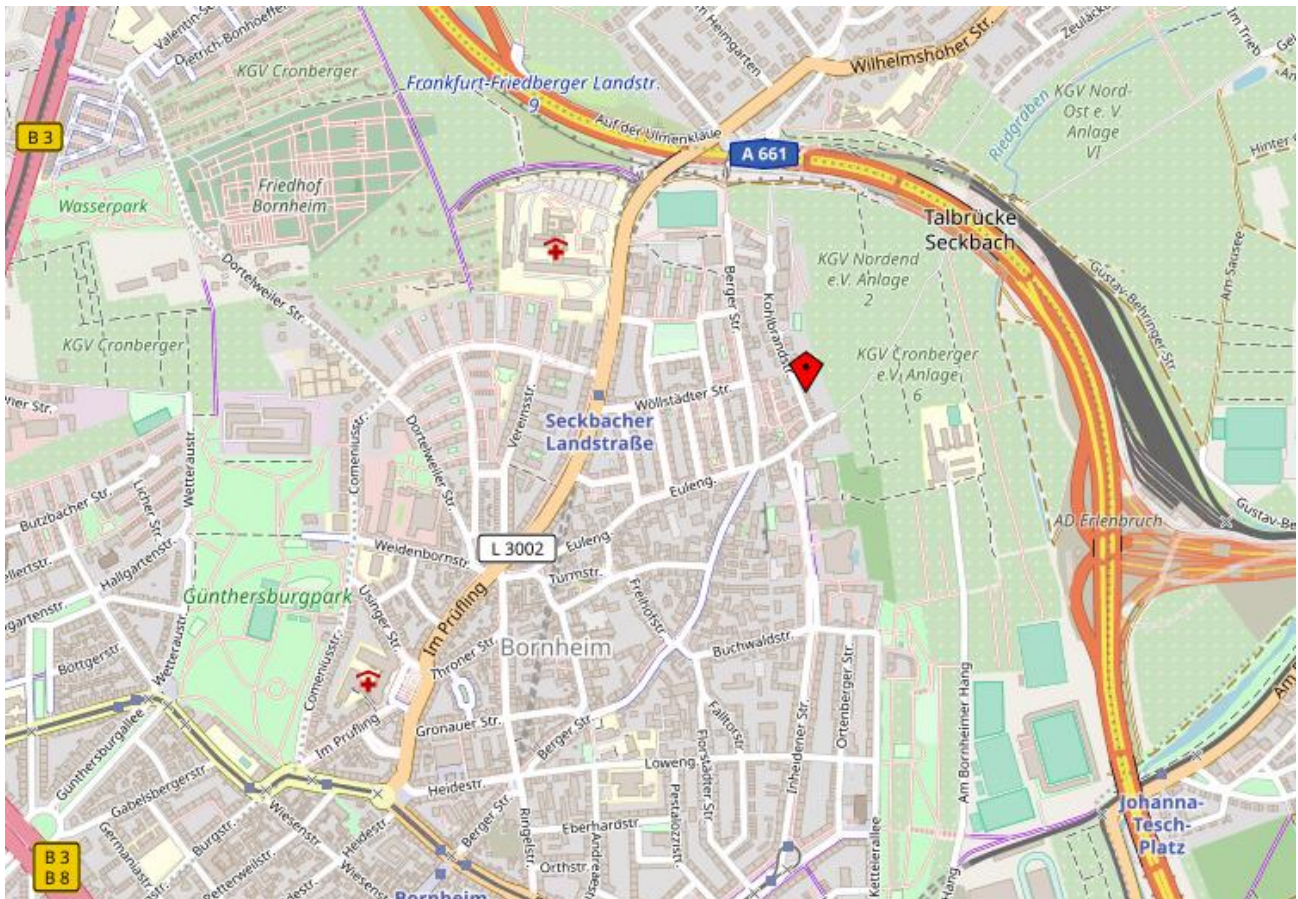
Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.

## Anlage I Stadtplanauszug

### Makrolage



### Mikrolage



Quelle: openstreetmap

## **Anlage II    Lageplan**

Die zu bewertende Liegenschaft ist markiert.

Hinweis: Das rückwärtige Hinterhofgebäude und grenzständige Nebengebäude zur Südseite sind nicht vorhanden.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]



## Anlage III Fotodokumentation

- 1) Gebäudeecke Südwest mit Hoftor.



- 2) Umliegende Bebauung zur Südseite.



3) Umliegende Bebauung zur Nordseite.



4) Blick vom Innenhof Richtung Westen zur Straßenseite.



5) Südfassade.





- 6) Ostfassade zum Innenhof. Angrenzend zum Treppenhaus zur Südostseite wurde hier ein Anbau über 3 Geschosse erstellt.



- 7) Angrenzend zum Treppenhaus wurden im Erdgeschoss zur nördlichen Grundstücksgrenze bauliche Erweiterungen ausgeführt, die gemäß Bauakte nicht genehmigt sind.



- 8) Zuvor genannter Eingangsbereich.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 9) Mit Gäste-WC.



- 10) Küche im Erdgeschoss/ Hochparterre.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]



- 11) Essbereich zur Ostseite, angrenzend zur Küche.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 12) Wohnzimmer zur Westseite /Straßenseite.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 13) Blick vom Zwischenpodest zum 1.OG auf das mit Bitumenziegeln gedeckte Dach des Hauseingangsanbaus.



- 14) Elektrounterverteilung. Der FI Schalter ist nach Auskunft des Eigentümers nur für das Badezimmer im OG zuständig.



- 15) Zimmer Südost mit Blick ins Zimmer zur Ostseite.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 16) Zimmer zur Straßenseite. Eventuell Fertigstellungsbedarf der Downlights in der abgehängten Decke.



- 17) Tageslichtbadezimmer im 1.OG.



- 18) Schmales Treppenhaus mit zweiläufiger Holztreppe.



- 19) Massiver Risschaden, angrenzend zur nicht mehr zugänglichen Klappe in den Spitzboden.



- 20) Küchenbereich im zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss, mit Blick in den zur Ostseite gelegenen Essensbereich.





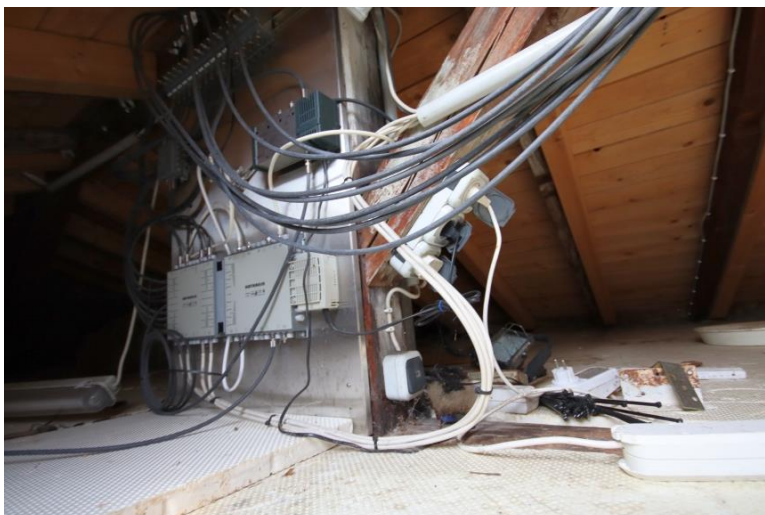
- 21) Dachgeschoss, Zimmer zur Straßenseite. Fliesenboden und mit Holzpanelen abgehängte Decke.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 22) Blick in den sehr niedrigen Spitzboden. Ausbau ist nicht möglich. Dämmung ist unzureichend.



- 23) Antennenverkabelung vom Eigentümer im Spitzboden ausgeführt.



- 24) Kleine Treppe ins Kellergeschoss, Blick zum Eingangsbereich.



- 25) Kellerraum zur Ostseite. Gasbrennwerttherme vorhanden, laut Eigentümer ca. 3 Jahre alt.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

- 26) Gewölbekeller zur Straßenseite mit Hausanschlüssen.



27) Wie vor.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

28) Weiterer Kellerraum mit Warmwasserspeicher älteren Baujahres und Steigleitung.



29) Erhöhte Bauteilfeuchte im Keller führt vermutlich zu Schäden im EG. Hier Rost an den Eckschutzschienen. Vielleicht aufsteigende Feuchtigkeit.

