



Dipl.-Ing.

**Daniel Arfeller**

Büro für Immobilienbewertung

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung, ZIS Sprengnetter Zert (S) auf Grundlage der Zertifizierungsregeln der Sprengnetter Zertifizierung GmbH und der DIN EN ISO/IEC 17024:2012

**Auftraggeber:**

Amtsgericht Frankfurt  
Heiligkreuzgasse 34  
60313 Frankfurt am Main

**Az.: 841 K 21/24**

**Zweck:**

Verkehrswertfeststellung in einem  
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller  
Burgstraße 11 f  
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15  
E-Mail: info@arfeller.com  
Web: www.arfeller.com

Az.: 2501 011

Datum: 09.04.2025

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem

**Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück  
in 60529 Frankfurt am Main - Schwanheim,  
Alt-Schwanheim 7, 9, Zehntgasse 14**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwanheim	6739	1	Schwanheim	1	162/4	373 m <sup>2</sup>



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 30.01.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - ermittelt mit rd.

**1.250.000 €.**

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.1.3	Statistische Erhebungen der Stadt Frankfurt am Main.....	7
2.1.3.1	Bevölkerungsstruktur.....	7
2.1.3.2	Bauen und Wohnen .....	7
2.1.3.3	Arbeitsmarkt.....	7
2.1.3.4	Soziales .....	8
2.1.3.5	Wirtschaft .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	13
3.2.4	Erschließung, Hauseingangsbereich, Treppenhaus .....	14
3.2.5	Kellerausstattung (nicht ausgebauter Bereich) .....	14
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.7	Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten .....	15
3.2.7.1	Gewerbeeinheit Erdgeschoss (Café).....	15
3.2.7.2	Wohnungen, 1.+2. Obergeschoss .....	16
3.2.8	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	17
3.3	Nebengebäude: Wirtschaftsgebäude .....	17
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	18
4.3	Bodenwertermittlung .....	19
4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Ertragswertermittlung .....	20
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.4.4	Ertragswertberechnung .....	23
4.4.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	24

4.5	Sachwertermittlung .....	27
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
4.5.3	Sachwertberechnung .....	30
4.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	31
4.6	Verkehrswert.....	36
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>37</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	38
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	38
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	38
<b>6</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>39</b>
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	39
6.2	Straßenkarte .....	40
6.3	Ortsplan .....	41
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....	42
6.5	Fotostandpunkte .....	43
6.6	Fotos.....	44
6.7	Pläne.....	51
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss .....	51
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss .....	52
6.7.3	Grundriss 1. Obergeschoss.....	53
6.7.4	Grundriss 2. Obergeschoss.....	54
6.7.5	Grundriss Dachgeschoss .....	55
6.7.6	Schnitt Wirtschaftsgebäude.....	56
6.7.7	Schnitt Wohn- und Geschäftshaus und Ansicht Seitengebäude .....	57
6.8	Flächenberechnung .....	58

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Alt-Schwanheim 7, 9, Zehntgasse 14 60529 Frankfurt am Main – Schwanheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwanheim, Blatt 6739, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schwanheim, Flur 1, Flurstück 162/4, (373 m²)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main  Auftrag vom 09.01.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Antragstellerin:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	30.01.2025
Qualitätsstichtag:	30.01.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	30.01.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Der Eigentümer wurde mit Schreiben vom 13.01.2025 zum Termin geladen. Zum Ortstermin war das Gebäude nicht zugänglich. Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts erfolgen.

### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschluss vom 10.10.2024;</li><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.10.2024.</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;</li><li>• Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;</li><li>• Kopien der Bauakten;</li><li>• Baulastenauskunft vom 14.01.2025;</li><li>• Auskünfte der Stadt Frankfurt am Main (baurechtliche Auskünfte);</li><li>• Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde;</li><li>• Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Bodenrichtwert, Daten aus dem Marktbericht).</li><li>• Mieterliste.</li></ul>

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind tlw. vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben).
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist in Form eines Cafés vorhanden. Ob weitere Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft.
- c) Betriebliches Inventar der Ladeneinheit wurde nicht mitgeschätzt. **Ein gemäß Plänen fest eingebauter Pizzaofen sowie Küchen- und Gastrauminventar wurden in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Weitere Maschinen und/ oder Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht bekannt.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 760.000 Einwohner); Stadtteil Schwanheim (ca. 21.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 8 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 30 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 40 (ca. 3 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 5 (ca. 4 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 7 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 10 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteilkern von Schwanheim (Nahversorgungsgebiet); Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Straßenbahnhaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage, einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-3-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine bekannt
Topografie:	eben

**2.1.3 Statistische Erhebungen der Stadt Frankfurt am Main****2.1.3.1 Bevölkerungsstruktur**

<b>Bevölkerung</b>	767 609
weiblich (in %)	50,5
bis 17 Jahre (in %)	17,0
65 Jahre und älter (in %)	15,8
ausländisch (in %)	31,3
deutsch mit Migrationshintergrund (in %)	25,0
Bevölkerungsdichte (Einwohner/-innen je km²)	3 091

**Wanderungsbewegungen**

Zuzüge	68 330
Zuzüge je 1 000 Einwohner/-innen	89,0
Wegzüge	57 932
Wegzüge je 1 000 Einwohner/-innen	75,5

**Privathaushalte**

insgesamt	417 632
1-Personen-Haushalte (in %)	53,3
durchschnittliche Haushaltgröße (Personen)	1,9

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022-23

**2.1.3.2 Bauen und Wohnen****Gebäude- und Wohnungsbestand**

Gebäude mit Wohnungen	81 129
Wohnungen	410 235
Einwohner/-innen je Wohnung	1,8
Wohnfläche je Einwohner/-in (in m²)	38,9

**Bautätigkeit (Wohnungen)**

Baugenehmigungen	2 584
Baufertigstellungen	3 165

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021

**2.1.3.3 Arbeitsmarkt****Erwerbstätigkeit (2021)**

Erwerbstätige (in 1 000)	733,8
Arbeitsplatzdichte (je 1 000 Einwohner/-innen)	974
Vollzeitäquivalente je 100 Erwerbstätige	88,0
Standard-Arbeitsvolumen (je erwerbstätige Person in h)	1 372

**Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (2022)**

sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	625 054
weiblich (in %)	44,6
Einpendler/-innen (in %)	64,7
produzierendes Gewerbe (in %)	9,6
Dienstleistungsbereiche (in %)	90,4
monatliches Bruttoarbeitsentgelt Vollzeitbeschäftigter (Median in €)	4 794

**Arbeitslosigkeit**

Arbeitslose	24 186
weiblich (in %)	47,4
SGB III (in %)	29,8
SGB II (in %)	70,2
Langzeitarbeitslose (in %)	33,8
Arbeitslosenquote (in %)	5,7
Arbeitslosenquote von Frauen (in %)	5,8

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

**2.1.3.4 Soziales****Bedarfsorientierte Sozialleistungen zum Lebensunterhalt**

Leistungsberechtigte	89 898
Grundsicherung für Arbeitsuchende (in %)	72,3
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (in %)	22,5
Hilfe zum Lebensunterhalt (in %)	2,8
Asylbewerberleistungen (in %)	2,4
Empfänger/-innen je 1 000 Einwohner/-innen	117

**Wohngeld (2021)**

reine Wohngeldhaushalte	4 325
je 1 000 Haushalte	10,6
durchschnittlicher monatlicher Anspruch je Haushalt (in €)	255

**Gesetzliche Rentenversicherung**

Leistungsberechtigte	147 356
Renten wegen Alters (in %)	70,9
Renten wegen verminderter Erwerbsfähigkeit (in %)	10,2
Renten wegen Todes (in %)	18,9

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

**2.1.3.5 Wirtschaft****Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)**

Bruttoinlandsprodukt (in jeweiligen Preisen, in Mio. €)	70 073
Bruttoinlandsprodukt je erwerbstätiger Person (in €)	94 780
Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/-in (in €)	60 870
Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer/-in (in €)	46 639

**Unternehmensstandort (2018)**

Betriebe	44 016
0 bis 9 Beschäftigte (in %)	86,5
250 und mehr Beschäftigte (in %)	0,7
durchschnittliche Betriebsgröße (Beschäftigte)	13

**Finanzplatz (2020)**

Beschäftigte im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	79 751
---	--------

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021



## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 23,3 m
mittlere Tiefe:	ca. 26,7 m
Grundstücksgröße:	373 m <sup>2</sup>
Anmerkung:	Eckgrundstück, unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Grundstück wird über die Straßen Alt-Schwanheim und Zehntgasse direkt erschlossen. Der Zugang zum Café im Erdgeschoss erfolgt über Alt-Schwanheim, der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über die Zehntgasse.
Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße mit gemäßigttem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonsteinpflaster; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Tor
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 16.10.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Schwanheim Blatt 6739 folgende Eintragung:

- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Herrschervermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurde nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht (gemäß online-Auskunft vom 14.01.2025).

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Fluchtlinienplan F1645 vom 09.11.1953 rechtsverbindlich. Des Weiteren ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Erhaltungssatzungen E14 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB) von 03.08.1999 rechtsverbindlich.

Stellplatzsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Stellplatzsatzung vom 20.02.2020 rechtskräftig.

Freiraumsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung vom 10.05.2023 rechtskräftig.

Vorgartensatzung: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Vorgartensatzung vom 04.04.1979 rechtskräftig.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Objekt sind folgende Bauscheine vorhanden:

- B-1895-6814-6 (Umbau Scheune zu Wohnhaus, diverses);
- B-1895-6814-6 (Benzinpumpanlage, Errichtung eines Backofens in einem Wohnhaus);
- B-1946-4021-6 (Wiederaufbau eines Nebengebäudes (Wirtschaftsgebäude));
- B-1955-4321-6 (Erweiterungsbau, Umbau und Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses);
- B-1956-4493-6 (Einbau einer Ölfeuerungsanlage + eines Heizöltanks im Kellergeschoss);
- B-1967-3038-6 (Umbau und Nutzungsänderung des Erdgeschosses für den Einbau einer Bankfiliale);
- B-1984-1836-6 (Einrichtung eines Sozialraumes, Archivs und Technikraums);
- B-2004-1399-6 (Nutzungsänderung von Bankfiliale in Stadtcafé und Internetcafé);
- B-2006-1298-6 (Nutzungsänderung von Wettladen zu Pizzaladen).

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht abschließend geprüft werden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, online eingeholt.

### 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein Garagenplatz.

Das Objekt ist offenbar familiär- und eigengenutzt und tlw. vermietet. Mehr ist hierzu nicht bekannt, Mietverträge liegen nicht vor.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur 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 wesentlich 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 soweit 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 bestand zum Ortstermin keine Möglichkeit das Objekt von innen zu besichtigen. Daher beruhen alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Für die Bewertung wurde eine durchschnittliche/ objektübliche Ausstattung angesetzt. Abweichungen von der folgenden Beschreibung sind daher möglich.**

#### 3.2 Wohn- und Geschäftshaus

##### 3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, unterkellertes, dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit zweigeschossigem, teilunterkellertem Anbau (Seitengebäude) sowie Laden (genutzt als Café) im Erdgeschoss und insgesamt schätzungsweise 6 Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss, das Dachgeschoss ist gemäß Planunterlagen nicht ausgebaut.
Baujahr:	tlw. um 1895, größerer Umbau 1956
Fläche:	rd. 155 m <sup>2</sup> Nutzfläche KG, hiervon 46 m <sup>2</sup> für Gewerbe; insg. rd. 528 m <sup>2</sup> Nutz-/Wohnfläche EG-2.OG (siehe Anlage)
Außenansicht:	Putz mit Anstrich, Erdgeschoss straßenseitig mit Natursteinplattenverkleidung, rückseitiger Sockelbereich mit Mosaikfliesen
Modernisierungen:	ca. 2006 Umbau und Modernisierung der Ladeneinheit im Erdgeschoss und Sanitäranlagen im Kellergeschoss (gemäß Unterlagen), ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen bekannt; es wird von üblichen Modernisierungen in geringem Umfang ausgegangen.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Anmerkung:	Alle Angaben erfolgen gemäß den vorliegenden Plänen, Abweichungen sind möglich.
Kellergeschoss:	2 Kellerräume, Heizung, Sanitäranlagen (D+H); WC-Anlage (D+H+Personal) und Abstellraum für Gewerbe EG (mit interner Treppe verbunden)
Erdgeschoss (Café):	Gastraum, Theke, Pizzaofen, Küche, Diele, Küche, Abstellraum
1. Obergeschoss:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; Aufteilung weiterer Wohnung unklar; 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, AR, Terrasse; Dachboden (ehem. Mehllager)
2. Obergeschoss:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur; Aufteilung weiterer Wohnung unklar; 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Flur, Terrasse
Dachgeschoss:	Dachboden

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, ggf. tlw. Trägerdecke (Kellerdecke); Stahlbetondecken, in Teilbereichen ggf. Holzbalkendecken (Geschossdecken)
Dach:	Walmdach aus Holzkonstruktion, Aufbauten vorhanden; Eindeckung aus Dachziegel, Regenrinnen und Fallrohr aus Zinkblech; Gaube mit Schieferbeschlag

### 3.2.4 Erschließung, Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Erschließung:	Das Wohn- und Geschäftshaus wird über 2 Treppenhäuser erschlossen. Das Seitengebäude wird über eine außenliegende Stahltreppe erschlossen.
Hauseingangsbereich (außen):	baujahresentsprechend normal gepflegter Zustand
Briefkastenanlage:	gepflegte Anlage, geschätztes Baujahr ca. 2005; Klingel- und Gegensprechanlage
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	Tür aus Metall mit Glaseinsatz, Bj. ca. 1956; hintere Tür aus Holz mit Glaseinsatz, Bj. ca. 1956
Bodenbelag Flur:	nicht bekannt, üblicherweise: Fliesen
Wandbekleidung:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	einfache, gepflegte Ausstattung
Geschosstreppen:	nicht bekannt, üblicherweise: Stahlbetontreppen mit Kunststeinstufen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. nicht bekannt
Belichtung TH/Flure:	befriedigend

### 3.2.5 Kellerausstattung (nicht ausgebauter Bereich)

Keller:	nicht bekannt, üblicherweise: insgesamt baujahresgemäße, einfache Ausstattung
Abstellkeller:	einzelne Abstellkellerräume vorhanden
Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Beton, tlw. Fliesen
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich
Türen:	Holzbrettertüren
Fenster:	nicht bekannt, üblicherweise: Kellergitterfenster mit Einfachverglasung

### 3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Zustand Fallrohre nicht bekannt
Heizung:	nicht bekannt, üblicherweise: Zentralheizung, Bj. nicht bekannt, Energieausweis liegt nicht vor
Elektroausstattung:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresentsprechende Ausstattung, ggf. teilerneuert; einfache Ausstattung in den Wohnungen; jeweils Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden

### 3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

Die vorhandenen Einheiten sind tlw. unterschiedlich ausgestattet. Wesentliche Eigenschaften werden für die jeweiligen Einheiten daher im Folgenden beschrieben.

#### 3.2.7.1 Gewerbeeinheit Erdgeschoss (Café)

Nutzung:	gewerbliche Nutzung, derzeit Café und Pizzeria
Fenster:	Schaufenster aus Aluminium mit Isolierverglasung, Bj. ca. 2006; rückseitig Kunststofffenster mit Gitter vorhanden
Türen:	straßenseitige Zugangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz, Bj. ca. 2006
Elektroausstattung:	nicht bekannt, üblicherweise: ca. 2006 erneuerte Ausstattung, FI-Schalter vorhanden
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: Sanitärausstattung ca. 2006 erneuert in mittlerem Standard; WC-Personal: Handwaschbecken, 1 Stand-WC; WC-Damen: 2 Handwaschbecken, 4 wandhängende WC; WC-Herren: 2 Handwaschbecken, 2 wandhängende WC, 5 Pissoirs
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand der Wertermittlung
Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: Fliesen
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz/Tapeten mit Anstrich, tlw. Fliesen (WC-Anlagen, Küche)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz mit Anstrich, abgehängte Decken mit Einbaulampen
Allgemeinbeurteilung:	Die Einheit wurde offenbar 2006 modernisiert.

**3.2.7.2 Wohnungen, 1.+2. Obergeschoss**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden vorhanden; Fensterbänke außen aus Kunststein
Türen:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Tür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen, ggf. mit Glaseinsatz; einfache Zimmertüren aus Holzwerkstoffen (Limba, Sperrholz o.ä.), ggf. mit Glaseinsatz
Elektroausstattung:	nicht bekannt, üblicherweise: einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	nicht bekannt, üblicherweise: baujahresgemäße Sanitär- ausstattung in einfachem Standard; Ausstattung Bad jeweils: Wanne, Waschbecken, Stand- WC mit Spülkasten
Heizung:	nicht bekannt, üblicherweise: Rippenheizkörper mit Thermostatventilen
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bodenbeläge:	nicht bekannt, üblicherweise: überwiegend Stragula, Lino- leum, Laminat oder Teppichboden (Zimmer); Fliesen (Sanitärräume, Küche)
Wandbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Tapeten oder Raufasertape- ten mit Anstrich (alle Zimmer); Fliesen, ca. halb- bis raumhoch (Sanitärräume); Fliesenspiegel (Küchen)
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt, üblicherweise: Putz/Raufasertapeten mit Anstrich (alle Zimmer)
Allgemeinbeurteilung:	Über den Ausstattungsstandard und ggf. vorgenommene Modernisierungen ist nichts bekannt. Es wird daher von objekt- und baujahresentsprechend durchschnittlichen Maßnahmen und einem durchschnittlichen Zustand aus- gegangen.



### 3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	eingebauter Pizzaofen nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	2 Dachterrassen vorhanden; Kelleraußentreppe vorhanden; Dachüberstand der Gewerbeeinheit auf Gehweg und öffentliche Fläche vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen Mängel und Schäden bekannt oder von außen erkennbar; tlw. Rissbildung und tlw. schadhafter Putz; ggf. übliche, baujahresbedingte Kleinmängel
Grundrissgestaltung:	weitestgehend baujahresentsprechend, zweckmäßig; tlw. nicht mehr zeitgemäß; tlw. keine Freibereich für die einzelnen Wohnungen vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Eine Allgemeinbeurteilung ist wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich. Es wird von einem baujahresentsprechend normal unterhaltenen Gebäude mit üblichen Modernisierungsmaßnahmen und einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen.

### 3.3 Nebengebäude: Wirtschaftsgebäude

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	freistehendes, unterkellertes, zweigeschossiges (ehemaliges) Wirtschaftsgebäude für Mitarbeiter der zuvor ansässigen Bäckerei mit integrierter Garage im Erdgeschoss, derzeit ggf. zu Wohnzwecken genutzt
Baujahr:	ca. 1946
Fläche:	rd. 124 m <sup>2</sup> Nutzfläche KG - 1.OG insgesamt
Außenansicht:	Putz mit Anstrich
Modernisierungen:	keine bekannt
Konstruktion:	Massivkonstruktion (Mauerwerk); Walmdach aus Holzkonstruktion mit Dachziegeleindeckung
Türen, Tor und Fenster:	Eingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz; baujahresentsprechendes Garagentor aus Holzbrettern (zweiflügelig); Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Ausstattung:	Es wird von einer insg. einfachen Ausstattung ausgegangen.

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (einfaches Stahltor), Hofbefestigung (Betonplatten), insgesamt einfacher Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60529 Frankfurt am Main - Schwanheim, Alt-Schwanheim 7, 9, Zehntgasse 14, zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwanheim	6739	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwanheim	1	162/4	373 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. 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 Lagewert 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb 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.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung 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.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,00

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,65
Grundstücksfläche (f)	=	373 m²

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	800,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	30.01.2025	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	800,00 €/m²	
WGFZ	1,00	2,65	× 1,88	E2
Fläche (m²)	keine Angabe	373	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.504,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	1.504,00 €/m²	
Fläche		×	373 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	560.992,00 € <u>rd. 561.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 **561.000,00 €**.

#### 4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

**E1** Der Gutachterausschuss führt keinen unterjährigen Index. Gemäß Einschätzung des Sachverständigen werden sich die Bodenpreise aufgrund der wirtschaftlichen Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten) bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten, daher wird hier keine Anpassung vorgenommen.

**E2** Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten (Seite 46 des Immobilienmarktberichts 2024).

## **4.4 Ertragswertermittlung**

### **4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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 (objektspezifisch angepassten) 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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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.

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

##### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

##### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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.

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.4.4 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	KG	46,00		5,00	230,00	2.760,00
	2	Café EG	218,00		12,00	2.616,00	31.392,00
	3	Wohnen 1.OG	41,00		12,00	492,00	5.904,00
	4	Wohnen 1.OG	52,00		10,96	570,00	6.840,00
	5	Wohnen 1.OG	69,00		10,00	690,00	8.280,00
	6	Wohnen 2.OG	41,00		12,00	492,00	5.904,00
	7	Wohnen 2.OG	52,00		10,96	570,00	6.840,00
Wirtschaftsgebäude	8	Wohnen 2.OG	54,00		10,83	585,00	7.020,00
	9	Konditor	63,00		9,52	600,00	7.200,00
	10	Garage		1,00	80,00	80,00	960,00
Summe			636,00	1,00		6.925,00	83.100,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt, tlw. ist das Objekt eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Abweichungen sind ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>83.100,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– <b>14.379,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 68.721,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>4,00 % von 561.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– <b>22.440,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 46.281,00 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>4,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>23</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>14,857</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 687.596,82 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 561.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.248.596,82 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 1.248.596,82 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 1.248.596,82 €</b>
	<b>rd. 1.250.000,00 €</b>

#### 4.4.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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 aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024 sowie aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Gewerbe) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	2.876,00
Instandhaltungskosten	----	----	9.010,00
Mietausfallwagnis	2,50	----	2.077,50
Betriebskosten	0,50	----	415,50
Summe			14.379,00 (ca. 17 % des Rohertrags)

##### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (Seite 53 des Immobilienmarktberichtes) unter Hinzuziehung eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.



### 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 GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

### 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.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1956 errichtete Gebäude wurde (ggf. tlw.) modernisiert (übliche Modernisierungsmaßnahmen werden hier unterstellt). Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwerttrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 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	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	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	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		6,0	0,0	

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1956 = 69 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 69 Jahre =) 1 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads " mittlerer Modernisierungsgrad " ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwerttrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 23 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude

Das ca. 1946 errichtete Gebäude wurde (ggf. tlw.) modernisiert (übliche Modernisierungsmaßnahmen werden hier unterstellt). Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 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	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		1,0	0,0	

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1946 = 79$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 79 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1966.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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 vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

## **4.5 Sachwertermittlung**

### **4.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

##### **Baukostenregionalfaktor**

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

##### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

##### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

**Außenanlagen**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.5.3 Sachwertberechnung**

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus	Wirtschaftsgebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	710,00 €/m² BGF	705,00 €/m² BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.135,00 m²	173,00 m²
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	31.417,00 €	-18.294,75 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	837.267,00 €	103.670,25 €
<b>Baupreisindex (BPI) 30.01.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.546.432,15 €	191.478,95 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.546.432,15 €	191.478,95 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	11 Jahre
• prozentual		67,14 %	84,29 %
• Faktor	x	0,3286	0,1571
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	508.157,60 €	30.081,34 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>538.238,94 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>542.238,94 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>561.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.103.238,94 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,13</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>1.246.660,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>1.246.660,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.250.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

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

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	97,0 %	3,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Anmerkung:

Folgende Beschreibung der allgemeinen Ausstattungsstandardstufe muss nicht zwingend mit der tatsächlichen Ausführung wortgetreu identisch sein, entscheidend ist die Einstufung des Gebäudeteils in die Ausstattungsstandardstufen: eins bis fünf (einfach (=1) bis stark gehoben (=5)).

Auch wird bei einer erforderlichen und berücksichtigten Sanierung die Ausstattungsstandardstufe gewählt, wie sie sich nach einer erfolgten Sanierung darstellt.

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	97,0	683,85
3	860,00	3,0	25,80
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 709,65 gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude**

= 709,65 €/m² BGF  
rd. 710,00 €/m² BGF



**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wirtschaftsgebäude**

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	97,0	683,85
3	860,00	3,0	25,80
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 709,65 gewogener Standard = 2,0			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 709,65 €/m² BGF  
rd. 710,00 €/m² BGF

**Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
• Zuschläge zu den Herstellungskosten (pauschal für Kellerteil ausbau)	15.000,00 €
• Besondere Bauteile (Terrassenaufbauten, Dachüberstand) (prozentual, 2,00 % der Herstellungskosten (820.850,00 €))	16.417,00 €
Summe	31.417,00 €

Gebäude: Wirtschaftsgebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
• Abschläge zu den Herstellungskosten für nicht ausgebauten Garagenteil (prozentual, -15,00 % der vorläufigen Herstellungskosten (121.965,00 €))	-18.294,75 €
Summe	-18.294,75 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (hauptsächlich Zeitwert Hausanschlüsse)	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

**Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt.

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.250.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **1.250.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60529 Frankfurt - Schwanheim, Alt-Schwanheim 7, 9, Zehntgasse 14,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Schwanheim</i>	6739	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Schwanheim</i>	1	162/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.01.2025 - **dem äußeren Anschein nach** - mit rd.

**1.250.000 €**

**in Worten: eine Million zweihundertfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Frankfurt am Main, den 9. April 2025



## **5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**

### **5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**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 weiter Anwendung)

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

## 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2024) erstellt.

## 5.4 Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. 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, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

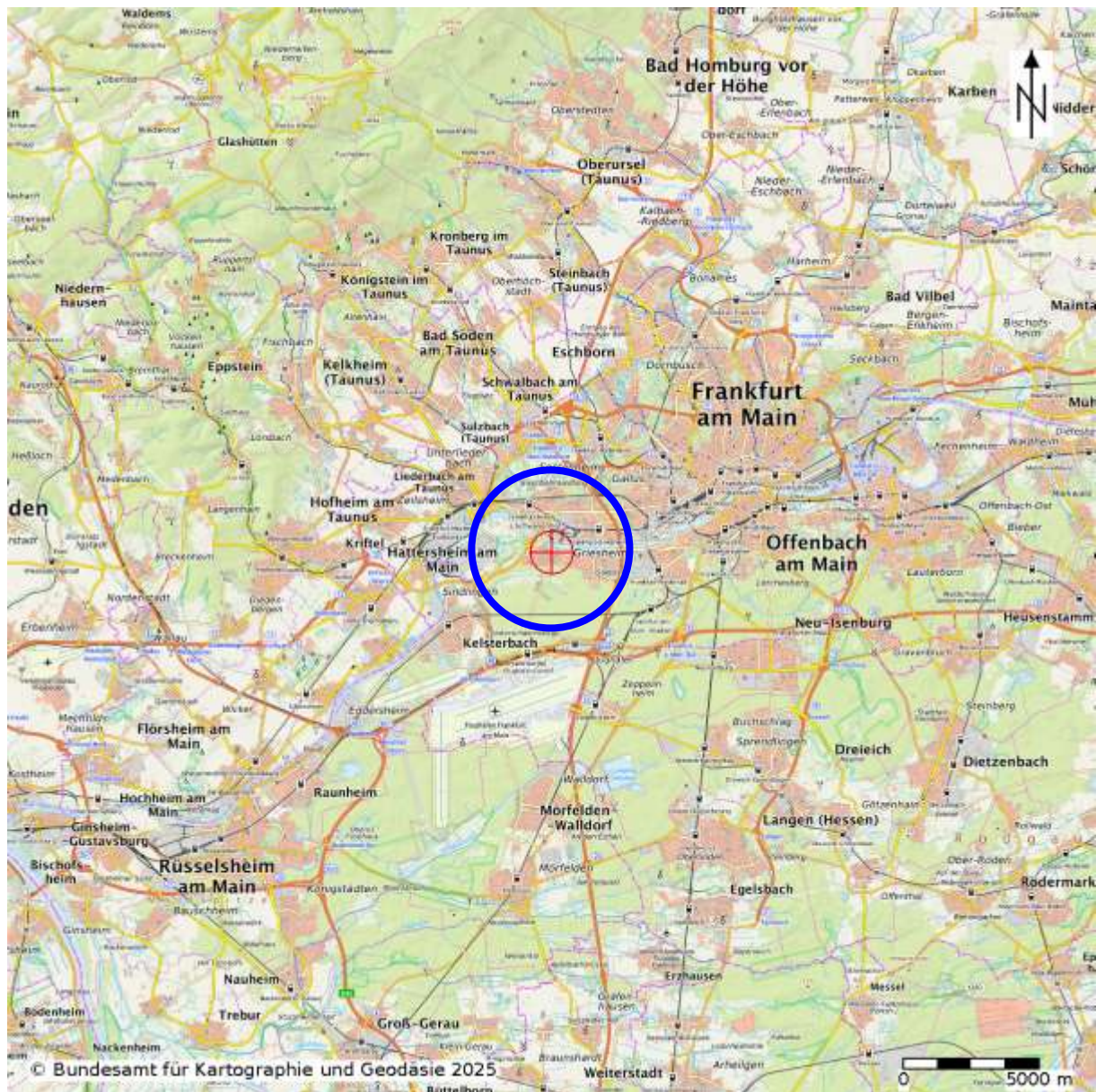
## 6 Anlagen

### 6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



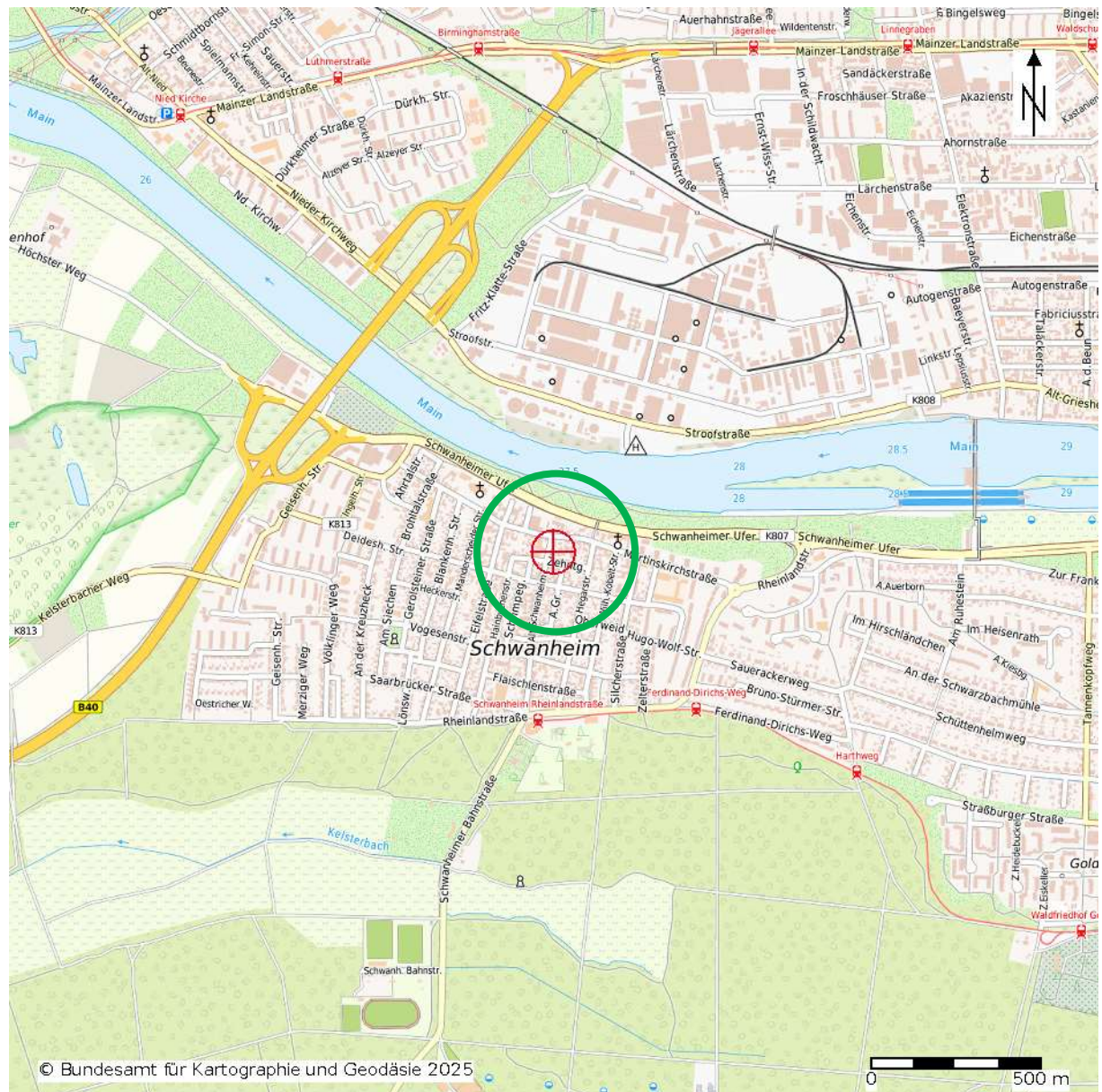


## 6.2 Straßenkarte





### 6.3 Ortsplan



#### 6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

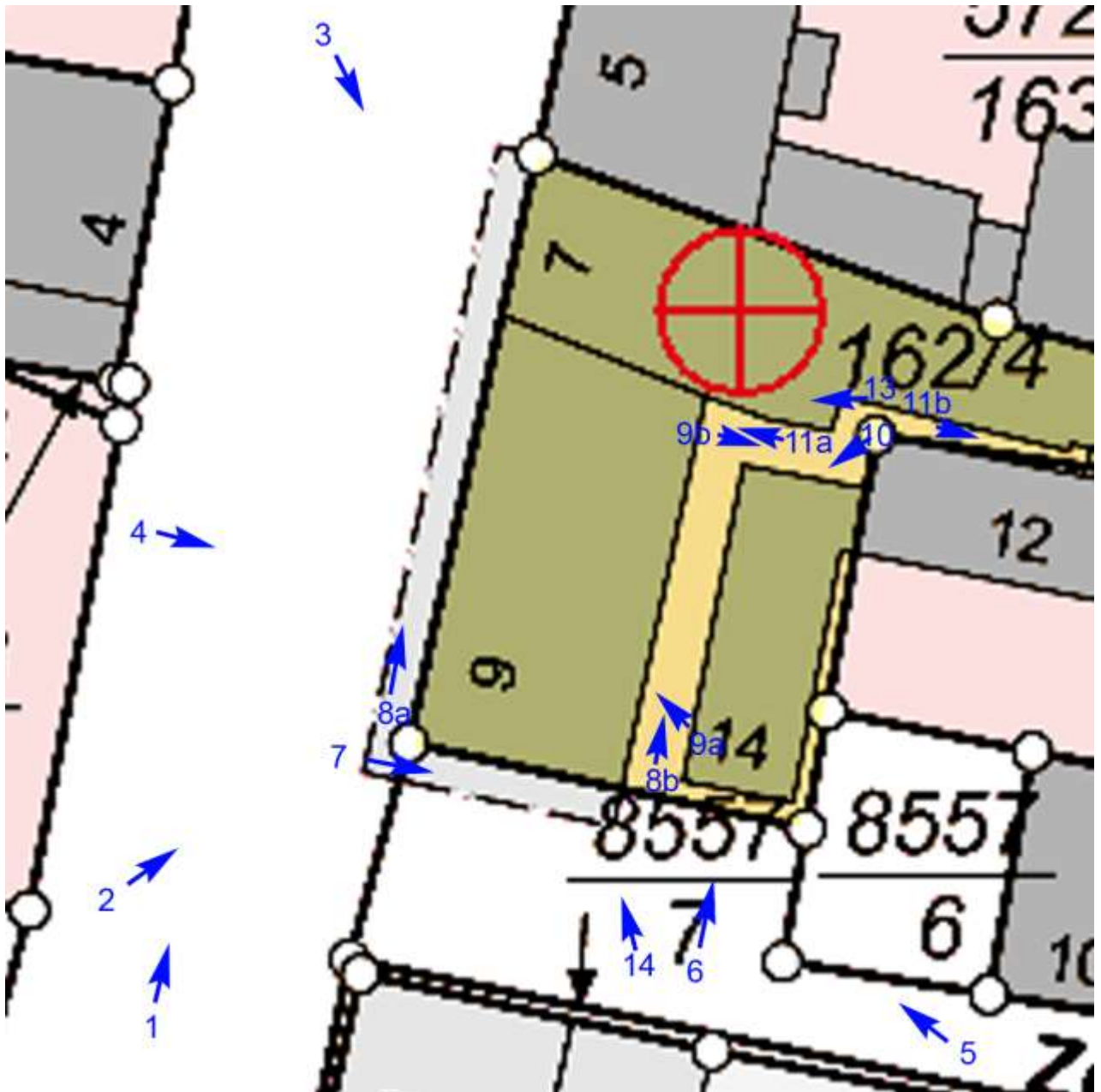
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet

## 6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: ALK, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Wiesbaden, bearbeitet



## 6.6 Fotos



1 Lage in der Straße



2 Straßeneckansicht



3 Straßenansicht Wohn- und Geschäftshaus



4 Frontansicht



5 Ansicht von der Zehntgasse



6 Wirtschaftsgebäude, Ansicht von der Zehntgasse





7 Terrassenbereich des Cafés in der Zehntgasse (öffentliche Fläche)



8 a Gehweg (öffentlich)



8 b Rückansicht, Zwischenhof, Wirtschaftsgeb.



9 a Hauseingangsbereich



9 b Zwischenhof



10 Eingangsbereich Wirtschaftsgebäude





11 a Eingangsbereich, Kellertreppe



11 b Aufgang



12 Schornsteinabzug



13 a Dachterrasse über Seitengebäude



13 b Dachgaube

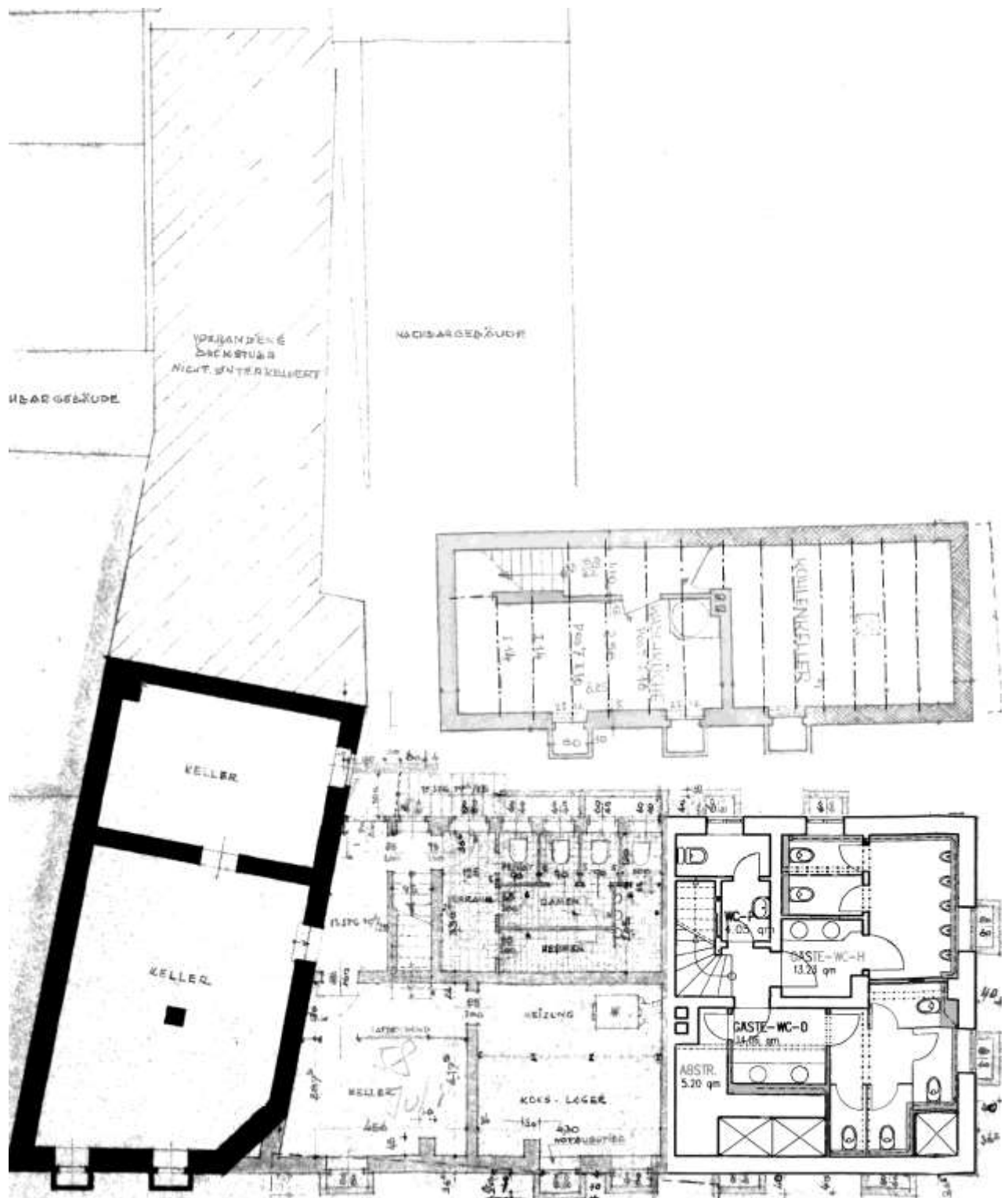


14 Ansicht von der Zehntgasse

## 6.7 Pläne

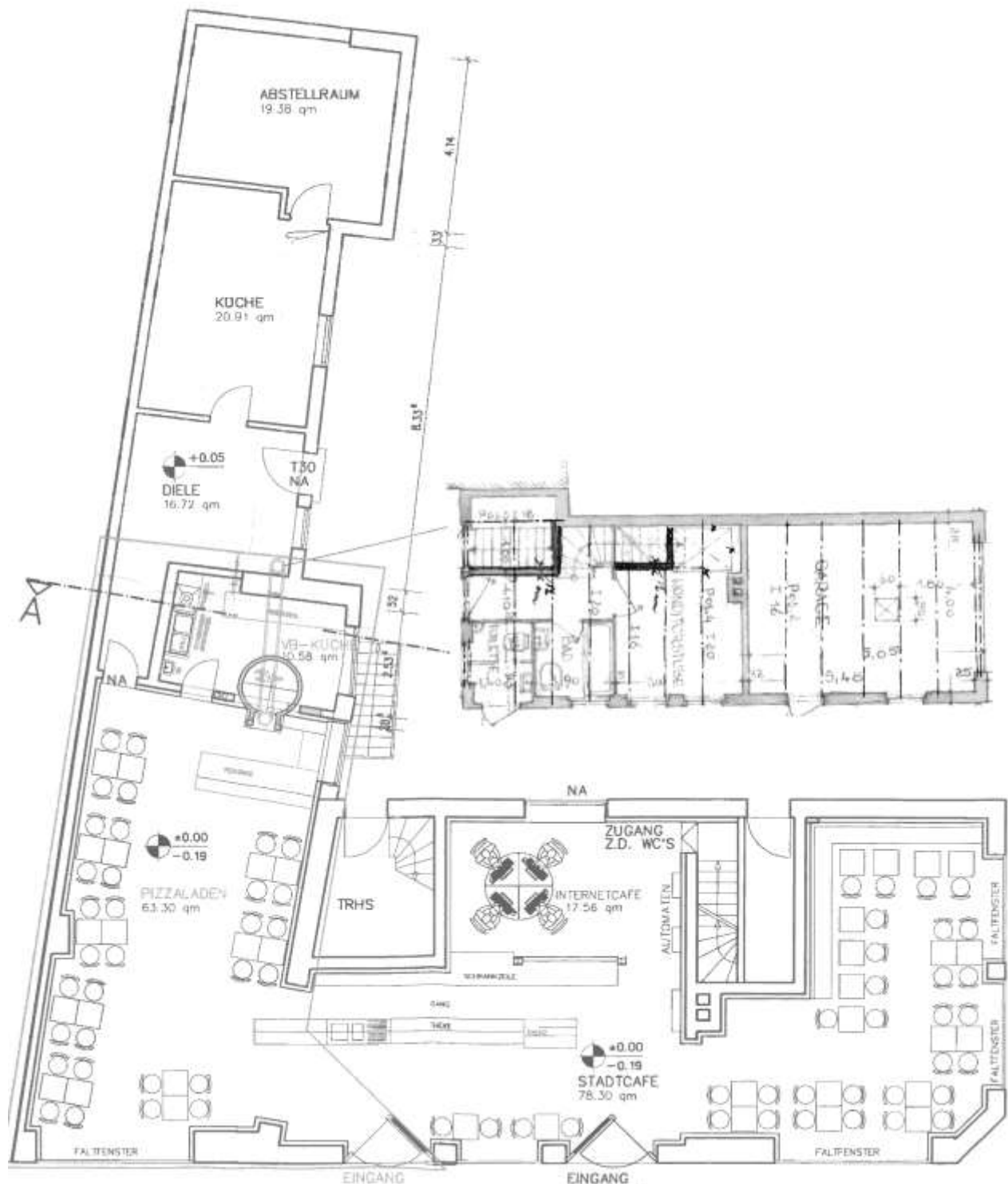
### 6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



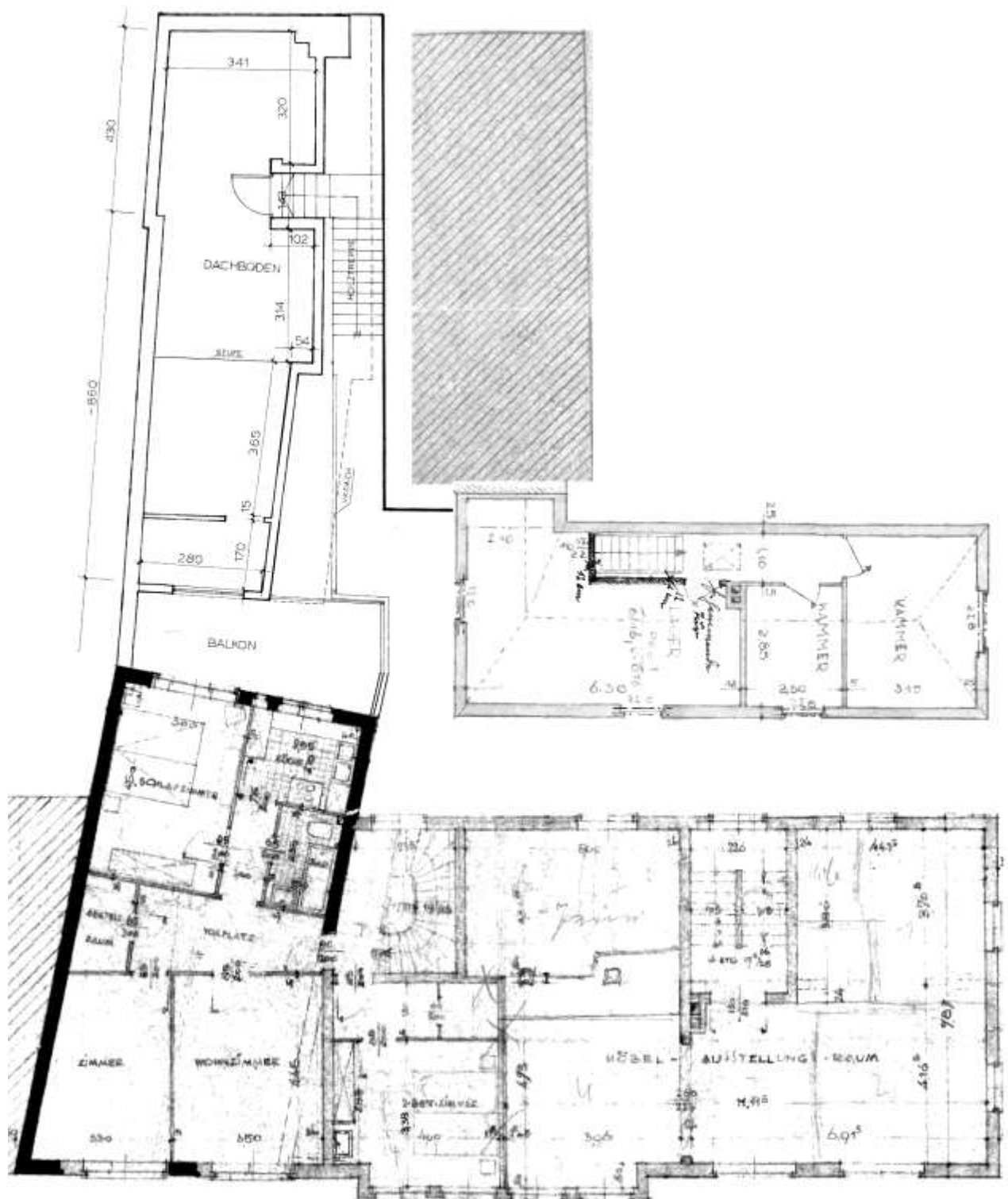
### 6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 6.7.3 Grundriss 1. Obergeschoss

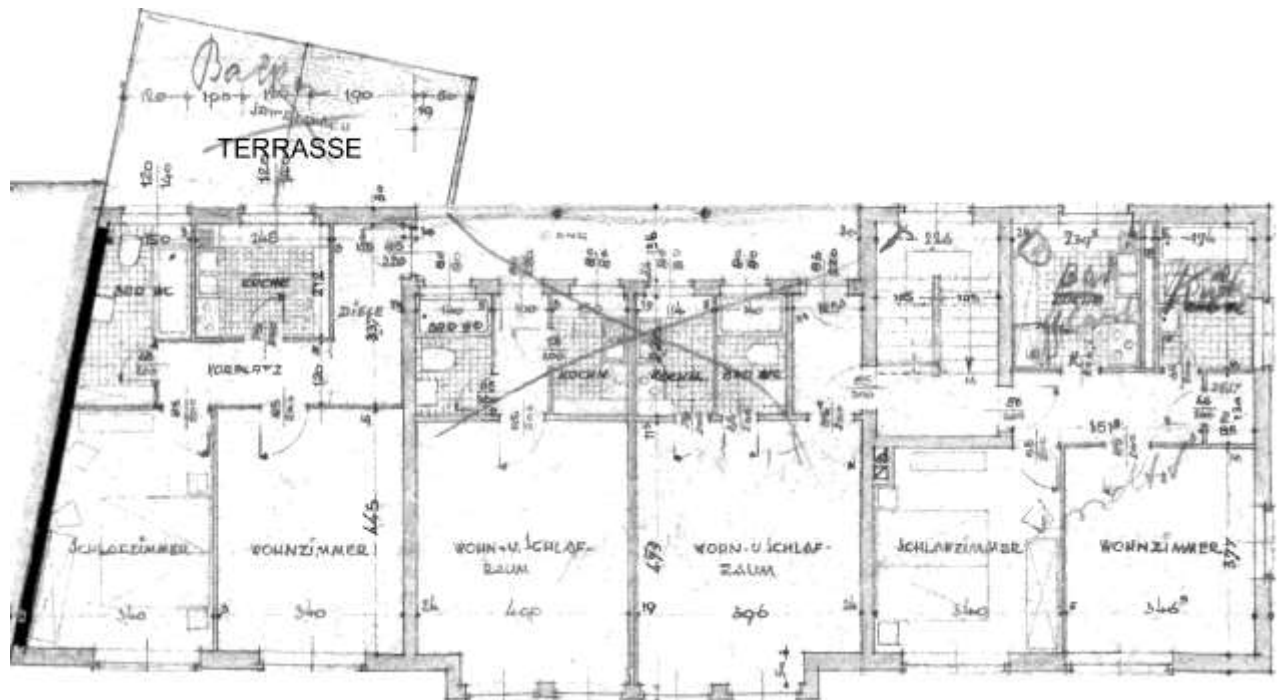
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.





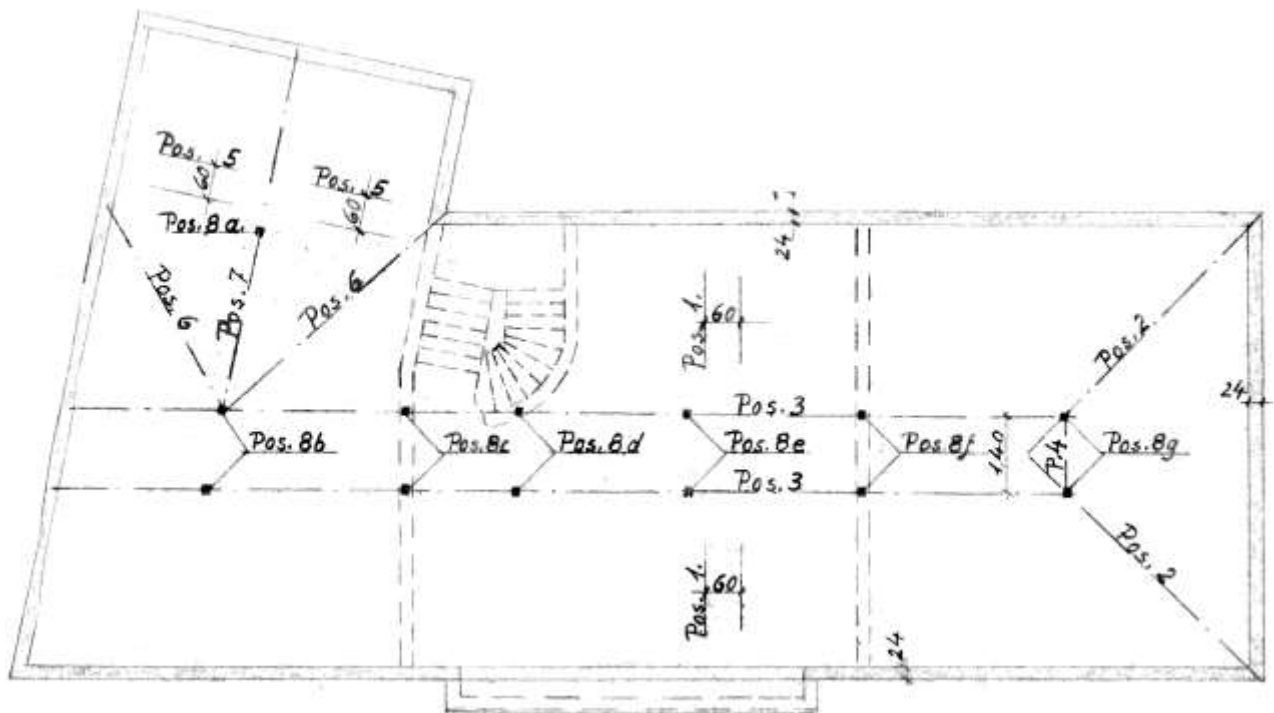
#### 6.7.4 Grundriss 2. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen vorhanden.



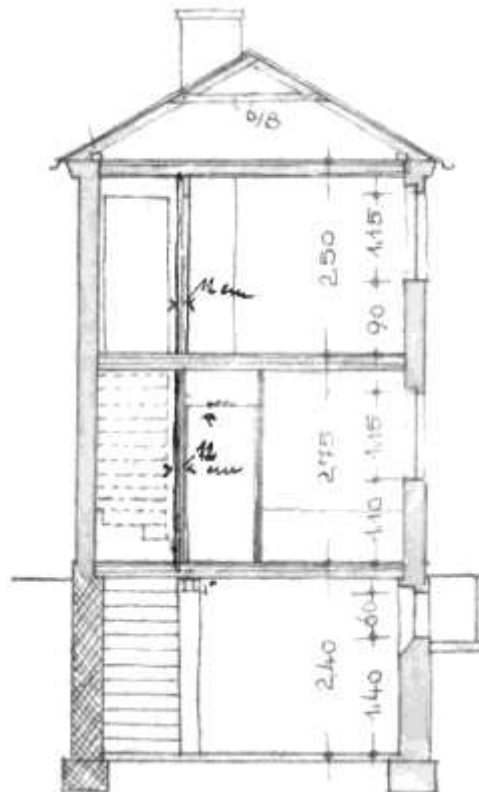
### 6.7.5 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



### 6.7.6 Schnitt Wirtschaftsgebäude

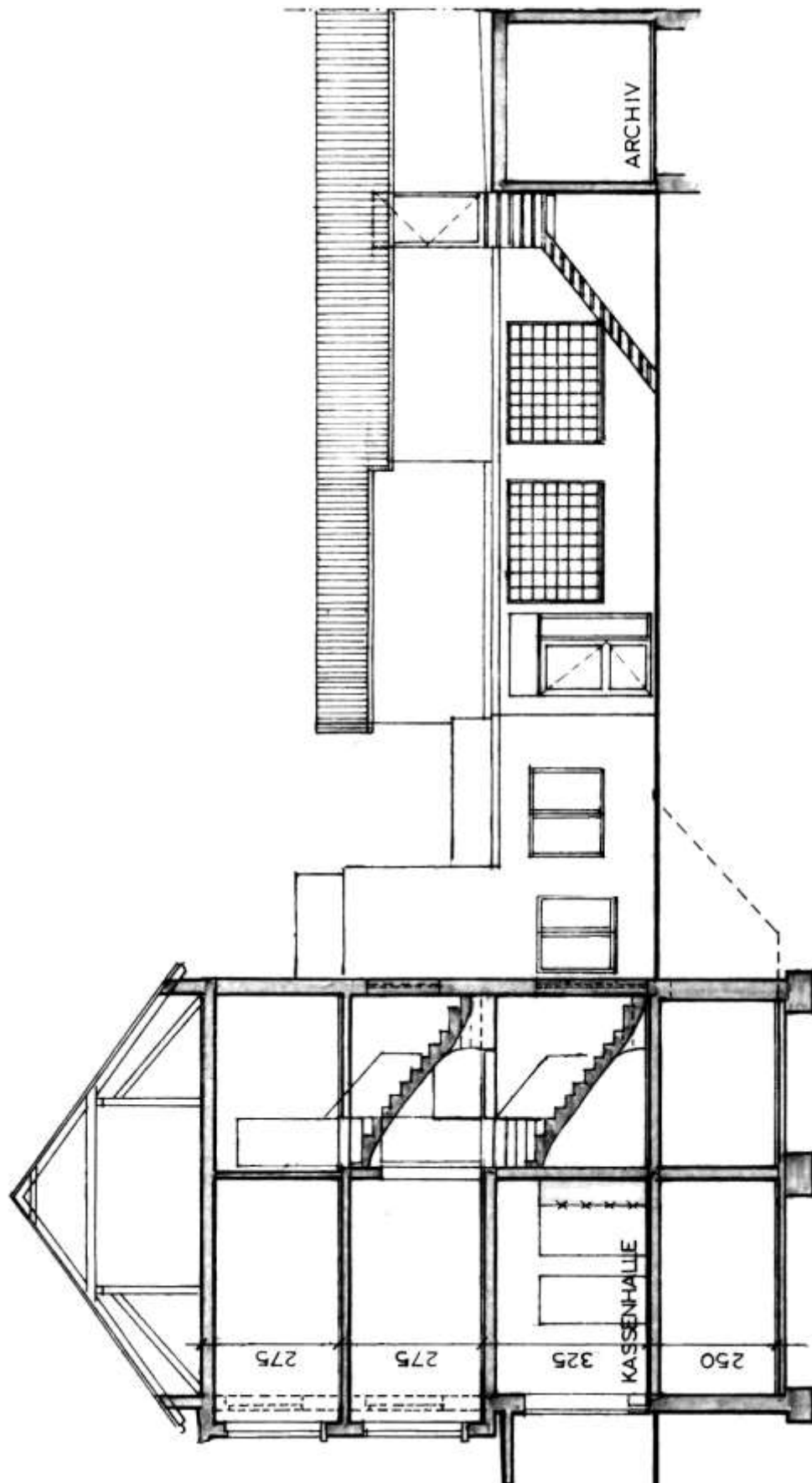
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.





**6.7.7 Schnitt Wohn- und Geschäftshaus und Ansicht Seitengebäude**

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



## 6.8 Flächenberechnung

Die Flächenberechnung wurde auf Grundlage der vorhandenen Pläne durchgeführt, Abweichungen möglich.

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
---------	------	-----------	------------	--------------------	--------	-------------------

### Wohn- und Geschäftshaus mit Seitengebäude

#### Keller

Flur	3,600	1,400	5,04	0,970	4,89
WC-Anlage	5,200	3,300	17,16	0,970	16,65
Heizung	4,300	4,190	18,02	0,970	17,48
Keller	4,560	4,190	19,11	0,970	18,53
Keller	5,200	3,600	18,72	0,970	18,16
Keller	5,200	6,800	35,36	0,970	34,30
	-1,000	1,000	-1,00	0,500	-0,50
Summe Nutzfläche					109,50

#### Keller

WC-Damen					14,40
WC-Herren					14,09
WC-Personal					4,00
Abstellraum					9,90
Flur					3,51
Summe Nutzfläche					45,90

#### Erdgeschoss

Pizzaladen					60,91
Stadtcafé					89,92
Büro					20,91
Küche					10,58
Diele					16,72
Abstellraum					19,38
Summe Nutzfläche					218,42

### Wohnung 1. Obergeschoss links Eingang Süd

Küche	2,395	2,700	6,47	0,970	6,27
Bad	1,740	2,700	4,70	0,970	4,56
Flur	3,510	1,300	4,56	0,970	4,43
Abstellraum	0,850	1,300	1,11	0,970	1,07
Wohnzimmer	3,465	3,770	13,06	0,970	12,67
Schlafzimmer	3,400	3,770	12,82	0,970	12,43
Summe Wohnfläche					41,43

### Unbekannte Verteilung, ggf. eine Wohnung bzw. einer anderen Wohnung zugeschlagen

Raum	5,000	3,365	16,83	0,970	16,32
	3,960	4,400	17,42	0,970	16,90
	3,000	0,500	1,50	0,970	1,46
Summe Wohnfläche					34,68
Flur	2,550	1,300	3,32	0,970	3,22
Bad	1,300	1,300	1,69	0,970	1,64
Zimmer	3,900	2,880	11,23	0,970	10,90
	3,000	0,500	1,50	0,970	1,46
Summe Wohnfläche					17,20

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
<b>Wohnung 1. Obergeschoss Eingang Nord</b>						
	Schlafzimmer	3,000	4,500	13,50	0,970	13,10
	Küche	2,100	2,550	5,36	0,970	5,19
	Bad	2,350	1,500	3,53	0,970	3,42
	Flur	2,400	1,000	2,40	0,970	2,33
	Vorplatz	4,300	1,700	7,31	0,970	7,09
	Abstellraum	1,250	2,150	2,69	0,970	2,61
	Zimmer	2,850	4,460	12,71	0,970	12,33
	Wohnzimmer	3,500	4,460	15,61	0,970	15,14
	Terrasse	6,000	2,500	15,00	0,500	7,50
	Summe Wohnfläche					68,71
	Dachboden	3,200	3,500	11,20	0,970	10,86
	Seitenge- bäude	2,600	1,500	3,90	0,970	3,78
		3,140	3,600	11,30	0,970	10,96
		3,650	3,100	11,32	0,970	10,98
		2,850	1,700	4,85	0,970	4,70
	Summe Bodenfläche					41,29
<b>Wohnung 2. Obergeschoss links Eingang Süd</b>						
	Küche	2,395	2,700	6,47	0,970	6,27
	Bad	1,740	2,700	4,70	0,970	4,56
	Flur	3,510	1,300	4,56	0,970	4,43
	Abstellraum	0,850	1,300	1,11	0,970	1,07
	Wohnzimmer	3,465	3,770	13,06	0,970	12,67
	Schlafzimmer	3,400	3,770	12,82	0,970	12,43
	Summe Wohnfläche					41,43
<b>Unbekannte Verteilung, ggf. eine Wohnung bzw. einer anderen Wohnung zugeschlagen</b>						
	Raum	5,000	3,365	16,83	0,970	16,32
		3,960	4,400	17,42	0,970	16,90
		3,000	0,500	1,50	0,970	1,46
	Summe Wohnfläche					34,68
	Flur	2,550	1,300	3,32	0,970	3,22
	Bad	1,300	1,300	1,69	0,970	1,64
	Zimmer	3,900	2,880	11,23	0,970	10,90
		3,000	0,500	1,50	0,970	1,46
	Summe Wohnfläche					17,20
<b>Wohnung 2. Obergeschoss Eingang Nord</b>						
	Diele	1,250	3,370	4,21	0,970	4,09
	Vorplatz	3,250	1,200	3,90	0,970	3,78
	Küche	2,450	2,120	5,19	0,970	5,04
	Bad	0,700	2,120	1,48	0,970	1,44
		1,200	3,300	3,96	0,970	3,84
	Schlafzimmer	3,000	4,450	13,35	0,970	12,95
	Wohnzimmer	3,400	4,450	15,13	0,970	14,68
	Terrasse	6,000	2,750	16,50	0,500	8,25
	Summe Wohnfläche					54,06

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m²)	Faktor	Netto-Fläche (m²)
<b>Summe Nutzfläche KG</b>						<b>155,40</b>
<b>Summe Nutzfläche EG</b>						<b>218,42</b>
<b>Summe Wohnfläche 1.OG+2.OG</b>						<b>309,40</b>

**Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude)****Kellergeschoss**

Kohlenkeller	5,300	3,800	20,14	0,970	19,54
Waschküche	6,250	2,580	16,13	0,970	15,64
Flur	4,000	1,100	4,40	0,970	4,27
<b>Summe Nutz-/Technikfläche KG</b>					<b>39,45</b>

**Erdgeschoss**

Garage	5,480	4,000	21,92	0,970	21,26
<b>Summe Nutzfläche</b>					<b>21,26</b>

Konditorstube	4,000	3,000	12,00	0,970	11,64
Bad	1,900	1,730	3,29	0,970	3,19
Toilette	1,400	1,730	2,42	0,970	2,35
Flur	3,350	1,100	3,69	0,970	3,57
<b>Summe Nutzfläche</b>					<b>20,75</b>

**Obergeschoss**

Kammer	4,000	3,150	12,60	0,970	12,22
Kammer	2,850	2,300	6,56	0,970	6,36
Lager	6,380	2,850	18,18	0,970	17,64
	0,850	1,150	0,98	0,970	0,95
	2,000	0,750	1,50	0,970	1,46
Flur	3,750	1,100	4,13	0,970	4,00
<b>Summe Nutzfläche</b>					<b>42,62</b>

<b>Summe Nutzfläche KG</b>						<b>39,45</b>
<b>Summe Nutzfläche EG Garage</b>						<b>21,26</b>
<b>Summe Nutzfläche EG+OG</b>						<b>63,37</b>