

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



ROST_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

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

GUTACHTEN

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



Zweck	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft	
Objektart	Bürogebäude	
Adresse	Sophienstraße 26, Ludolfusstraße 1 60486 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 33/22	
Projektnummer / Stichtag	23029_SOP26	20.09.2023
Verkehrswert	<u>3.100.000, -- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten inkl. 33 Anlagen mit insgesamt 12
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für
meine Unterlagen.



Zusammenfassung der Ergebnisse

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	20.09.2023 (Ortsbesichtigung)
Liegenschaft	Sophienstraße 26, Ludolfusstraße 1 60486 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage
Objektart	Bürogebäude
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim (Bezirk 34), Flur 10, Flurstück 1226/42; 563 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Altstandort (ehemalige Gewerbebetriebe)
Baujahr	1970
Modernisierungs- zustand	Nicht wesentlich modernisiert
Endenergieverbrauchs- Kennwert	145,3 kWh / (m² * a) (laut Energieausweis)
Bruttogrundfläche	Ca. 2.333,50 m²
Nutzfläche (oberirdisch)	Ca. 1.408,50 m²
Anzahl Einheiten	8 Büroetagen
Vermietungszustand	Erdgeschoss: vermietet Obergeschosse, Staffelgeschoss und Tiefgarage: unvermietet
Werte	Siehe nachfolgende Tabelle

FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

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



Grundbuch von Bockenheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Ertragswert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5191	4	563	1.050.000 €	3.660.263 €	3.110.000 €	4,9	15,6	-10.000 €	<u>3.100.000 €</u>



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	6
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2	Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.3	Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....	9
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage.....	10
2.1.1	Großräumige Lage	10
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung	11
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	12
2.5.2	Überbau.....	12
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	13
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung	17
3.3	Gebäude	18
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	18
3.3.2	Nutzfläche	19
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
3.3.4	Grundrissgestaltung	21
3.3.5	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
3.3.6	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen	21
3.3.7	Fenster und Türen.....	22
3.3.8	Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	22
3.3.9	Energetische Eigenschaften	22
3.3.10	Zubehör	23
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude	24
3.4	Außenanlagen	24
4	Marktsituation	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
5.1	Grundstücksdaten.....	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	27
5.3	Bodenwertermittlung	28
5.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	28
5.3.2	Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	28
5.3.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	29
5.3.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	29
5.3.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
5.4	Ertragswertermittlung	31
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	32



5.4.3	Ertragswertberechnung.....	35
5.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	38
5.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
5.4.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	46
5.5	Verkehrswert.....	47
5.6	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungsweck	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	49
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	50
7	Anlagen.....	51
7.1	Bauzeichnungen	51
7.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	51
7.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	52
7.1.3	Grundriss Kellergeschoss	53
7.1.4	Grundriss Erdgeschoss	54
7.1.5	Grundriss Obergeschoss, exemplarisch	55
7.1.6	Grundriss Staffelgeschoss (7. OG)	56
7.1.7	Ansicht Nordosten / Ansicht Südosten	57
7.1.8	Ansicht Südwesten.....	57
7.1.9	Gebäudeschnitt.....	58
7.2	Fotos.....	59
7.2.1	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Gräfrstraße Richtung Norden	59
7.2.2	Südwestfassade, Blick von der Sophienstraße Richtung Osten	59
7.2.3	Südostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Ludolfusstraße Richtung Nordwesten	59
7.2.4	Südost- und Nordostfassade, Blick von der Ludolfusstraße Richtung Westen	59
7.2.5	Südostfassade, Blick von der Ludolfusstraße Richtung Westen	59
7.2.6	Südwestfassade, Blick von der Sophienstraße Richtung Nordosten.....	59
7.2.7	Nordostfassade, Blick vom Hof der Ludolfusstraße 3 Richtung Südosten	60
7.2.8	Außenanlagen, Zufahrt zum PKW-Aufzug, Stellplätze, Blick vom Treppenhaus der Ludolfusstraße 3 Richtung Süden.....	60
7.2.9	Außenanlagen, nordöstliche Erdgeschoss-fassade, Blick Richtung Nordwesten	60
7.2.10	Außenanlagen, südöstliche Erdgeschoss-fassade, Blick Richtung Südwesten	60
7.2.11	Außenanlagen, südwestliche Erdgeschoss-fassade, Blick Richtung Südosten	60
7.2.12	Hauseingang zur Sophienstraße, Blick vom Gehweg Richtung Osten	60
7.2.13	Gebäudeeingang zur Sophienstraße, Blick von innen	61
7.2.14	Treppenhaus und Aufzug im Erdgeschoss.....	61
7.2.15	Eingangstür zur Büroeinheit, Aufzug, Blick vom Treppenhaus (exemplarisch).....	61
7.2.16	Eingangstür zur Büroeinheit, Blick vom Flur Richtung Treppenhaus (exemplarisch)	61
7.2.17	Büroräume (exemplarisch), Blick Richtung Süden	61
7.2.18	Büroräume (exemplarisch), Blick Richtung Osten.....	61
7.2.19	Dachfläche über 7.Obergeschoss, Blick Richtung Osten.....	62
7.2.20	Dachfläche am 7.Obergeschoss, Blick Richtung Südwesten	62
7.2.21	Dachfläche am 7.Obergeschoss, Blick Richtung Nordosten	62
7.2.22	Grenzsituation Sophienstraße 26 / Ludolfusstraße 3, Blick vom 7.Obergeschoss der Sophienstraße 26	62
7.2.23	Kellergeschoss, Tiefgarage	62
7.2.24	Heizungsanlage im Keller	62



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage

Objektadresse: Sophienstraße 26, D-60486 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bockenheim, Blatt 5191
Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 2, (...) – Hier nicht Bewertungsgegenstand -

lfd. Nr. 3, (...) – Hier nicht Bewertungsgegenstand -

lfd. Nr. 4, Gemarkung Bockenheim, Flur 10, Flurstück 1226/42, Gebäude- und Freifläche,
Ludolfusstraße 1, Sophienstraße 26, 563 m².

Abteilung I:

Eigentümer:

- Hier anonymisiert -

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Abteilung II:

Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 1 zu 2, 3, 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Benutzungsbeschränkung) für die Stadtgemeinde Frankfurt am Main. Mit Bezug auf den Kaufvertrag vom 9. Juni 1911 und Bewilligung vom 27. Oktober 1911 in Blatt 2514 eingetragen am 2. November 1911 und von Blatt 4365 hierher umgeschrieben am 12. Dezember 1967.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 2 zu 2, 3, 4

Die Eigentümer des Grundstücks Flur 10 Flurstück 1225/42 eingetragen im Grundbuch von Bezirk 34, Band 125 Blatt 4784 haben auf die Überbaurente verzichtet. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. August 1969 eingetragen am 1. September 1969.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 4 zu 2, 3, 4

Auf den Anteilen Abt. I 2 B, C, D: 3.1, 3.2 und 3.3
Nießbrauch für (...); löschar bei Todesnachweis
gemäß Bewilligung vom 02.04.1981

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 5 zu 2, 3, 4

Lastend auf dem Miteigentumsanteil Abt. I Nr. E) a) - E) c):
Nießbrauch für (...); Löschar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 16.12.1994



eingetragen am 21.06.2000.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 6 zu 2, 3, 4

Nur lastend auf den Anteilen Abt. I Nr. 4.4 und 4.5: Testamentsvollstreckung ist
angeordnet; eingetragen am 22.12.2022.

- Hier nicht bewertet -

Lfd. Nr. 7 zu 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 33/22); eingetragen am
22.12.2022.

Lfd. Nr. 8 zu 2, 3

- Hier nicht Bewertungsgegenstand. –

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtererstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	841 K 33/22
Grundlage:	Auftrag vom 25.07.2023, Beschluss vom 14.12.2022 und Beschluss vom 27.04.2023
Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag:	20.09.2023
Ortsbesichtigung:	20.09.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Grundbuch von Bockenheim, Blatt 5191 vom 09.03.2023 Auszug aus dem Geoportal Hessen vom 11.10.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Bauaufsichtsamt Frankfurt am Main vom 04.08.2023 Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (www.geoportal.frankfurt.de) Stand 01.01.2022 Akteneinsicht vom 03.08.2023 bei der Bauaufsicht Frankfurt am Main in die Bauakte zur Liegenschaft Telefonische Auskunft der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 17.10.2023



Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz
(www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 18.08.2023

Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des
Stadtplanungsamts Frankfurt (www.PlanAs-frankfurt.de) vom 31.07.2023

Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über
Erschließungsbeiträge vom 25.08.2023

Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom
28.08.2023

Gewerberaummieten Frankfurt a. M.:
Eigene Mietpreissammlung / 6 Abschlussmieten Büro Bockenheim, Rödelheim
IHK-Gewerbemarktbericht 2023 / Büromieten City
Jones Lang LaSalle-Büromarktüberblick 2. Quartal 2023 / Büromieten Bockenheim
CBRE Büromarkt Q2 / Büromieten Südwest
Angermann Büromarktbericht 3. Quartal 2023 / Büromieten Bockenheim
NAI Apollo Büromarkt Frankfurt a. M. H1 2023 / Büromieten Bockenheim
AENGEVELT Research City Report Frankfurt I 2023/24 / Büromieten City
Avisonyoung Immobilienmarkt Report Q1 2023 / Büromieten Bockenheim
BNP Paribas Büromarkt Frankfurt Q1-Q3 / Büromieten Zone 1.3 Innenstadt
immobilienscout24 / Auswertung von 68 Angebotsmieten Büro 1 km Umkreis

Stellplatzmieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022, Angebotsmieten von
Immobilienportalen (www.immobilienscout24.de)

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2022 IHK Frankfurt am Main

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der
Kommune Frankfurt am Main (www.wegweiser-kommune.de), Gewerbemarktbericht
2023 IHK Frankfurt am Main

HLNUG Lärmviewer Hessen (www.laerm-hessen.de) 2022

vdp-Immobilienpreisindex (Quelle: www.pfandbrief.de)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023 des Gutachterausschusses für
Immobilienwerte Frankfurt a. M.

Vergleichskaufpreise: Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 22.09.2023 (Quelle:
Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2023

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen



Von der Antragsteller- übergebene Unterlagen:	Planunterlagen: Grundrisse, Ansichten, Schnitte Energieausweis Mietaufstellung
Von der Antragsgegnerseite übergebene Unterlagen:	---

1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung:	Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.
Zubehör:	Zubehör ist vorhanden (siehe Ziff. 3.3.10). Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.
Fiktiv unbelasteter Verkehrswert:	Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten. Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Ort:	Frankfurt am Main
Zentrumsfunktion:	Oberzentrum
Einwohnerzahl:	Frankfurt: rd. 767.600 (Stand: 31.12.2022, www.frankfurt.de)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Ca. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Ca. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Ca. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden
Wirtschaftliche und demografische Entwicklungen des Gebiets: (wegweiser-kommune.de: Demografie-Bericht, Sozialbericht; statistik.arbeitsagentur.de)	Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 12,2 % (2021) Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,1 % (Stand: 2021) Durchschnittsalter: 41,1 Jahre Arbeitslosenquote 5,8 % (05/2023, statistik.arbeitsagentur.de) Kaufkraftindex: 110,5 (Stand: 2021) Einzelhandelszentralität: 105,7 (2021) Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadtteil Bockenheim Rd. 9,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen Rd. 3,0 km (Luftlinie) nördlich vom Main Rd. 2,5 km (Luftlinie) nordwestlich vom Stadtzentrum Rd. 2,3 km (Luftlinie) östlich vom Brentano-Park Rd. 2,2 km (Luftlinie) nördlich vom Frankfurter Hauptbahnhof Rd. 1,2 km (Luftlinie) westlich von der Goethe-Universität Frankfurt am Main Rd. 500 m (Luftlinie) westlich vom Grüneburgpark Rd. 200 m (Luftlinie) westlich vom Palmengarten Straßenecklage Sophienstraße / Ludolfusstraße
Lageklassifikation:	Büro: City-Randlage Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene, zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasien, Hotels, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, Park



Verkehrsanbindung:	KFZ: Rd. 1,2 km (Luftlinie) zur A 66 (Frankfurt – Wiesbaden), Anschlussstelle Miquelallee, von hier ca. 5 km zum Nordwestkreuz (A 66 / A 5) ÖPNV: Rd. 407 m (7 Minuten) Fußweg zur Haltestelle „Frankfurt (Main) Bockenheimer Warte“, von hier rd. 3 Minuten Fahrzeit zum Hauptbahnhof, im 5-8 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Offene und geschlossene, vorwiegend 3- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit um 1900 sowie 5- bis 9-geschossige Bebauung Mitte und Ende des 20. Jahrhunderts Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen
Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen)	Straßenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: 65-69 [dB(A)]
Topografie:	Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt:	Polygonal, annähernd trapezförmig
Oberfläche:	Annähernd eben
Mittlere Grundstücksbreite:	Laut Liegenschaftskarte ca. 24,5 m
Mittlere Grundstückstiefe:	Laut Liegenschaftskarte ca. 23,0 m
Straßenfront:	Laut Liegenschaftskarte ca. 51,5 m
Grundstücksfläche:	Laut Grundbucheintrag 563 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung:	Öffentliche Erschließung von der Sophienstraße
Straßenart:	Örtliche Hauptverkehrsstraße
Straßenausbau:	Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Straßenbahnlinie, Parkplätze 2-seitig, Baumbepflanzung 1-seitig
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gasversorgung



2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse:	Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.
Altlasten:	<p>Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:</p> <p>„Die Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Ludolfusstraße 1 / Sophienstraße 26 nach den Vorgaben des Landes Hessen ehemalige Gewerbebetriebe registriert. Aufgrund der Art der früheren und heutigen Bebauung (ehemals Wohngebäude, seit den 1960er Jahren Wohn- und Geschäftsgebäude) ist davon auszugehen, dass an dem Standort lediglich Büros und Kleinbetriebe ansässig waren. Eine Altlastenrelevanz ist daher nicht abzuleiten. (...).</p> <p>Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern liegen uns nicht vor.</p> <p>Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)</p> “

2.5 Zivilrechtliche Situation

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Siehe 1.1
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Nicht bekannt

2.5.2 Überbau

Überbau:	<p>Soweit ersichtlich, besteht ein Überbau auf das östliche Nachbargrundstück Flurstück 1225/42:</p> <p>Ausgehend vom Bewertungsgrundstück Flurstück 1226/42 ist das Flurstück 1225/42 auf einer Fläche von ca. 91 m² mit dem Teil einer Tiefgarage und dem Teil eines aufgehenden Tiefgaragen-Zufahrtsgebäudes unter- bzw. überbaut.</p> <p>Soweit ersichtlich, besteht ein Überbau auf das östliche Nachbargrundstück Flurstück 933/42:</p> <p>Ausgehend vom Bewertungsgrundstück Flurstück 1226/42 ist das Flurstück 933/42 auf einer Fläche von ca. 4 m² mit einer Tiefgarage unterbaut.</p>
----------	--

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde besteht für das Bewertungsgrundstück keine Baulasteintragung .
------------	--



Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz**.

2.6.2 Bauplanungsrecht

Bebauungsplan rechtsverbindlich: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten **Bebauungsplans NW 22d Nr 1** rechtsverbindlich vom 05.11.1966 (Bau NVO: 1962).

Festsetzungen: Für das gegenständliche Grundstück bestehen die folgenden Festsetzungen im Bebauungsplan:

Art der baulichen Nutzung:	WA (Allgemeines Wohngebiet)	
	(vorh. Grundstücksnutzung: Büro)	
Maß der baulichen Nutzung:		
Grundflächenzahl (GRZ):	0,3	(vorh. Grundstücksausnutzung ¹ hier 0,5)
Geschossflächenzahl (GFZ):	k. A	(vorh. Grundstücksausnutzung ² hier 3,3)
Zahl der Vollgeschosse:	IV	(vorh. Geschossigkeit hier: 7-geschossig + Staffelgeschoss)
Bauweise:	k. A	(vorh. Bauweise hier: teiloffene Bauweise)

Stellplatzsatzung: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt am Main
Stellplatzeinschränkung: Zone III, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 30%

2.6.3 Bauordnungsrecht

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

B-1973-133-5: „Veränderte Ausführung zum Antrag B 1968-1680: Ausbau im Erdgeschoss“

B-1968-1680-5: „Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auch: Ludolfusstraße 1“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind **drei PKW-Außenstellplätze** genehmigt, von denen **zwei hergestellt und nutzbar** sind (Bodenmarkierung). Weiterhin sind in der Tiefgarage **sechs PKW-Stellplätze** hergestellt. Drei weitere markierte Stellplätze in der Tiefgarage unterschreiten die erforderlichen Abmessungen so weit, dass sie nicht als PKW-Abstellplätze dienen können.

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

¹ GRZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2

² GFZ i. S. d. BauNVO 1962, siehe hierzu Ziff. 3.2



2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand Baureifes Land
(Grundstücksqualität):

Beitragsrechtliche Beitragsfrei
Situation:



2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Die Mietverhältnisse wurden auf Anfrage der Sachverständigen eigentümerseits bekanntgegeben. Die angefragte Mietzusammenstellung (siehe nachfolgende Tabelle, Quelle: Antragsteller³) wurde übermittelt.

Die Mietverträge konnten nicht eingesehen werden.

Laut Angaben der am Ortstermin teilnehmenden Eigentümer sind die Einheiten wie folgt vermietet:

EG: Ausstellungsfläche, Büro, vermietet
1.OG: Büro, nicht vermietet
2.OG: Büro, nicht vermietet
3.OG: Büro, nicht vermietet
4. OG: Büro, nicht vermietet
5.OG: Büro, nicht vermietet
6.OG: Büro, nicht vermietet
7. OG: Büro, nicht vermietet

MIETAUFSTELLUNG														
Sophienstraße 26 in 60487 Frankfurt														
Stand 23.08.2023														
Etage	Nutzung	Einheit	m²	Kaltmiete/ mtl. €	Nebenkosten mtl. €	Mietpreis /m²	Mietbeginn	Mietlaufzeit						
EG	Ausstellungsfläche/ Büro													
1. OG	Büro													
2. OG	Büro													
3. OG	Büro													
4. OG	Büro													
5. OG	Büro													
6. OG	Büro													
7. OG	Büro													
Zwischensumme														
Pkw-Stellplätze														
Gesamt/Monat														
Gesamt/Jahr														

³ laut Beschluss vom 27.04.2023



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

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



3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Berechnung: SOP26
Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung
Grundlage: Geoportal Hessen

Bürogebäude	Geschoss bzw. Gebäudeteil	BGF- [m²]	Geschosse * Anzahl	Bruttogrund- fläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m²]	Bruttogrund- fläche Balkone + Terrassen [m²]
	KG	450,80	1,00	450,80	
	EG	184,10	1,00	184,10	
	Anbau, Garagenaufzug	47,80	1,00	47,80	
	1.OG	245,30	1,00	245,30	
	2.OG	245,30	1,00	245,30	
	3.OG	245,30	1,00	245,30	
	4.OG	245,30	1,00	245,30	
	5.OG	245,30	1,00	245,30	
	6.OG	245,30	1,00	245,30	
	7.OG	179,00	1,00	179,00	

Bruttogrundfläche (gesamt)	2.333,5	0,0
-----------------------------------	----------------	------------

GRZ-relevante BGF	293,1
GFZ-relevante BGF	1.882,7
WGFZ-relevante BGF	1.882,7
Grundstücksfläche	563,0
GRZ	0,5
GFZ	3,3
WGFZ	3,3



3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s:	1-seitig angebautes, 7-geschossiges Bürogebäude mit Staffelgeschoss, Unterkellerung und Tiefgarage sowie mit im Erdgeschoss angebaute Tiefgaragenaufzugsschacht
Baujahr: (laut Bauakte)	Ca. 1970
Modernisierungen: (laut Bauakte, Angaben der Eigentümer bzw. soweit ersichtlich)	Ca. 2020: Modernisierung des Aufzugs Ca. 2016: Umbau / Modernisierung Entrauchungsanlage der Tiefgarage/Keller Ca. 2015/16: Erneuerung der Steigleitungen Ca. 2013: Erneuerung des Wärmeerzeugers Ca. 2000er Jahre: Teilweise Modernisierung der Nasszellen Zeitpunkt nicht bekannt: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation
Außenansicht:	Dach: Flachdächer mit Attika, Vordach als Flachdach in massiver Ausführung Fassade: Vorgehängte Natursteinbekleidung, Aluminiumbekleidung am Treppenhaus Fenster: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, schienengeführte Außenjalousien Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss: Großflächig verglaste Fassade mit Aluminiumprofilen und Isolierverglasung, eingerückte Fassade Türen: 2-flügelige Hauseingangstüren in Aluminiumbauweise mit verglasten Feldern, 1-flügelige geschlossene Metalltür, 2-flügelige Garagenaufzugsschachttür



3.3.2 Nutzfläche

Vorbemerkung:

Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.

Die vermietbare, oberirdische Nutzfläche (DIN 277) wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung aufgestellt (siehe folgende Tabelle).

Nutzfläche:

SOP26

Nutzflächenaufstellung

Grundlage: Bauakte

Geschoss	Bemerkung	Nettogrund- fläche [m²]	Flächenfaktor	Nutzfläche [m²]
EG		124,48	1,00	124,5
1.OG		193,94	1,00	193,9
2.OG		193,22	1,00	193,2
3.OG	angepasst	193,22	1,00	193,2
4.OG		193,95	1,00	193,9
5.OG		193,22	1,00	193,2
6.OG		193,95	1,00	193,9
7.OG	ohne Terrassen	122,67	1,00	122,7
Gesamtsumme:				1.408,5



3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Stahlbeton-Skelettbauweise
Fundamente: (laut Bauakte)	Stahlbeton
Kellerwände:	Außenwände: Stahlbeton Innenwände tragend: Stahlbeton bzw. Mauerwerk
Stützen: (laut Bauakte)	Stahlbetonstützen
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Vorgehängte Natursteinplatten Dämmung der Stahlbetonteile mit Holzwolle-Leichtbauplatten
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Wände der Aufzugs- und Treppenanlage in Stahlbeton Flur- und WC-Trennwände in Mauerwerk
Nicht tragende Innenwände:	Leichte Trennwände
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Decken über KG und über EG: Stahlbeton-Massivdecken Decken über 1. bis 6. OG: Stahlbeton- „Pilzdecken ohne Säulenköpfe“ Decke über 7. OG: Rippendecke
Geschosstreppen:	2-läufige gerade Treppen mit Zwischenpodesten Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbelag
Aufzug:	Personenaufzug (Podest KG bis 6. OG) Lastenaufzug für Personenkraftwagen (KG bis EG)
Dachkonstruktion: (laut Bauakte)	Stahlbetonkonstruktion, d = ca. 18 cm
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung: (laut Bauakte)	Dampfsperre mit Wärmedämmung Bitumenbahndeckung
Kamin:	Beton- Steigschacht mit innenliegendem Abgas-Rohr
Dachrinnen und Fallrohre:	Innenliegende Entwässerung



3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung:	Treppenhaus mit 1-Spanner-Erschließung Büroräume erschlossen vom Flur am innenliegenden Sanitärkern
Belichtung und Besonnung:	3-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss	Tiefgarage mit Schleuse, Heizungsraum, Öltankraum, Garagenaufzugsschacht
Erdgeschoss bis 7.Obergeschoss:	Büroeinheiten

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge:	Zementestrich mit Beschichtung
Wandbekleidungen:	Beton- bzw. Mauerwerkswände, gestrichen
Deckenbekleidung:	Flachdecke mit Unterzügen aus Stahlbeton, gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge:	Natursteinbeläge
Wandbekleidungen:	Eingang und Foyer mit Natursteinbekleidung, Tapete gestrichen,
Deckenbekleidung:	Putz gestrichen

Büroräume:

Bodenbeläge:	PVC sowie textiler Belag
Wandbekleidungen:	Putz oder Tapete gestrichen
Deckenbekleidung:	Putz oder Tapete gestrichen In Teilbereichen Akustik-Abhangdecken, Anstrich

Sanitärräume:

Bodenbelag:	Fliesen
-------------	---------



Wandbekleidung:	Fliesen 4-seitig Teilweise Putz oder Tapete, gestrichen
Deckenbekleidung:	Abgehängte Deckenverkleidung

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster:	Erdgeschoss: Aluminiumrahmen mit Isolierverglasung Obergeschosse: Aluminiumrahmen-Fassade mit Isolierverglasung und mit Öffnungsflügeln
Hauseingangstür/en:	Aluminiumkonstruktion mit Glasfüllung
Türen am PKW- am Aufzugschacht:	2-flg. geschlossene Stahlblechtüren mit Sichtfenster, elektrisch
Kellertüren:	Geschlossene Stahlblechtüren
Büroeingangstüren:	Aluminiumkonstruktion mit Drahtglas-Füllung
Innentüren:	Einfache Holz- bzw. Holzwerkstofftüren

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: (teilw. laut Bauakte)	Je Raum mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen Installation unter Putz Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen Einfache, aufgesetzte Kabelkanäle im Fensterbrüstungsbereich Blitzschutz (laut Bauakte) Rauchwarnmelder
Heizung und Warmwasser- versorgung:	Gaszentralheizung Flächenheizkörper Warmwasserbereitung dezentral (Elektro-Boiler bzw. Durchlauferhitzer)
Sanitäre Installation:	Je Büro-Etage: WC-Räume (WC-Damen, WC-Herren), Teeküchen-Anschlüsse Installation teilweise auf Putz Trockene Steigleitungen für die Feuerwehr

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches:	Laut Bauakte Wärmedämmung vorhanden (aus Baujahr)
Leitungs-dämmung in unbeheizten Räumen:	Vorhanden



Dämmung der Außenwände:

Laut Bauakte Wärmedämmung vorhanden (aus Baujahr)

Baujahr der Fenster:

Ca. 1970

Baujahr der / des Wärmeerzeugers/s:

2013 (laut Energieausweis, gültig bis 28.12.2030)

Endenergieverbrauchs-Kennwert:

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registriernummer² HE-2020-003479274
3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

145,3 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser³

☐ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29,8 kWh/(m²·a)

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung
 ☒ Warmwasser
 ☐ Lüftung
 ☒ eingebaute Beleuchtung
 ☐ Kühlung
 ☐ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.04.2017	31.03.2020	Erdgas E	1,10	706032		706032	1,29	
01.04.2017	31.03.2020	Strom	1,80					186244

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
213,5 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes / Wärme: 145,3 kWh / (m² * a)

3.3.10 Zubehör

Zubehör:

Es wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Zubehör des vermieteten Büros im Erdgeschoss (hier: Einrichtungen zum Betrieb eines Büros und einer Ausstellungsfläche, z. B. Mobiliar, Tische, Stühle, Computer etc.) sich im Mietereigentum befindet.
Wertanteile für Zubehör sind im Wert nicht enthalten.



3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Gebäude

Bauschäden und Baumängel ⁴ / Zustand: (soweit ersichtlich bzw. nach Angaben der Eigentümer) /	Keller/Tiefgarage: Feuchtigkeit im Boden und Wandbereichen, teilweise Abplatzungen, Salzausblühungen und bröckelnder Farbanstrich; markierte PKW-Stellplätze unterschreiten teilweise wesentlich die Mindest-Abmessungen Sockel: teilweise schadhafte und lose Fassadenplatten Dach: Dachdeckung überaltert, Pflanzenwuchs auf Dachbelag / Terrasse am Staffelgeschoss Fassade: teilweise schadhafte und lose Fassadenplatten Fenster: teilweise „blinde“ Fensterscheiben, teilweise Einscheibenverglasung zur Durchführung von Klimageräteabluft Haustechnik: Sanitäranlagen überwiegend nicht zeitgemäß; PKW-Aufzug defekt Büroeinheiten: Boden-, Wand-, und Deckenbeläge überwiegend überaltert
Beurteilung des Gesamtzustands:	Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, nicht bzw. nicht wesentlich modernisiertem, unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen.

3.4 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: Poller zum Gehweg, teilweise Heckenbewuchs Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster, Kiesschüttungen Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgarten mit Bäumen und Büschen Sonstiges: Tiefgaragenentlüftung
Hofseitiger Bereich:	Grundstückseinfriedungen: keine, Grenzbebauung (bzw. Überbau) Garagenaufzug Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: nicht vorhanden Sonstiges: --
Baumängel und Bauschäden:	Bodenbeläge uneben und überaltert
Zustand:	Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.

⁴ siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



4 Marktsituation

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

Frankfurt am Main als Bürostandort mit den höchsten Spitzenmieten Deutschlands (+)
 Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø+)
 Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität (+)
 Zentrale Grundstückslage nahe Innenstadt, nahe Frankfurter Bankenviertel, nahe Diplomatenviertel (+)
 Sehr moderat gestiegenes Mietniveau im Frankfurter Büromarkt (Ø+)
 Gestiegene Spitzenmieten in Frankfurt am Main (+)
 Konstante Durchschnittsmiete im gesamten Stadtgebiet, leicht gestiegene Durchschnittsmiete in City-Lagen (Ø+)
 Nachfrage nach Büroflächen mittlerer Größe (zwischen 1.000 und 3.000 m²) (+)
 Begrenztes Kaufangebot an Bürogebäuden in einem Umkreis von 5 km (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung des Bewertungsgrundstücks (++)
 Hohe Grundstücksausnutzung (+)
 3-seitige Orientierung des Gebäudes (+)
 Skelett-Bauweise und mögliche flexible Grundrissgestaltung in den Büroetagen (Ø+)
 Separate Vermietbarkeit geschossweise von bis zu 8 Mieteinheiten (Ø+)
 1-Spanner-Erschließung (+)
 Erschließung der Etagen bis zum 6. Obergeschoss mit Aufzug (Ø)
 Mehrseitig orientierte Dachterrasse im 7. Obergeschoss mit repräsentativem Ausblick (+)
 Drittverwendungsmöglichkeiten und Umnutzungspotenzial des Gebäudes (+)

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

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)
 Leicht sinkende Inflation auf hohem Niveau und damit verbundene geschwächte Nachfrage und nachlassende Umsätze am Büroimmobilienmarkt (-)
 Sich abschwächende Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Weitgehend stabiler Leerstand im Büroimmobilienmarkt Frankfurt (Ø)
 Rückläufige Flächenumsätze am Frankfurter Büroimmobilienmarkt (-)
 Trend zur Anmietung qualitativ hochwertiger Fläche, während das Bewertungsobjekt qualitativ sehr eingeschränkte Flächen bietet (--)
 Gebäude des Baujahrs 1970 und damit verbundene baujahrestypische Nutzungs- und Vermarktungsrisiken in Zusammenhang mit der Einhaltung von ESG⁵-Kriterien (-)
 Überbau (Ø -)
 Altstandort (Ø)
 Energetische Eigenschaften des Gebäudes (-)
 Mieteinnahmen für die Einheit im Erdgeschoss (laut Angaben des Eigentümers) (Ø -)
 Leerstand des 1. bis Staffelgeschosses (-)
 Zu berücksichtigende Leerstands-Phase für Renovierungs- und Vermietungszeitraum (-)

⁵ ESG – Environmental, Social, and Governance (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung)



Erschließung des Staffelgeschosses ohne Aufzug (Ø-)
Sehr einfache Büroausstattung und damit verbundene weit unterdurchschnittliche Ertragsmöglichkeiten bei Minimal-Renovierungs-Investment (--)
Büroflächen im aktuellen Zustand nicht bzw. unter Berücksichtigung einer Minimal-Renovierung stark eingeschränkt vermarktungsfähig (--)
Überalterte Oberflächen und sonstige Ausstattungsmerkmale in den Büroflächen (-)
Keine bauliche Klimatechnik vorhanden (-)
Tiefgaragenaufzug defekt und derzeit keine Andienung der Tiefgarage möglich (-)
Wenige PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (-)
Baulicher und Modernisierungszustand des Gebäudes (--)
Hoher Kostenaufwand im Falle einer umfänglichen Modernisierung oder Umnutzung (-
-)
Gesamteindruck der Liegenschaft (Ø-)

Legende:

(++)	= stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen
(+)	= überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø+)	= etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen
(Ø)	= durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken
(Ø-)	= etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(-)	= überdurchschnittliche Schwächen/Risiken
(--)	= stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Verkehrswert: Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 60486 Frankfurt am Main, Sophienstraße 26 zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bockenheim	5191	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bockenheim	10	1226/42	563 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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



5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Grundstück ist laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt a. M. (2022) in der nachfolgenden Richtwertzone dargestellt:

Der **Bodenrichtwert** (Zone 4329) **3.200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH (Mehrfamilienhäuser)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

5.3.2 Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist bauordnungsrechtlich nicht als Wohn-Immobilie, sondern als Bürogebäude genehmigt und genutzt.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner Nutzungsart (Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser) auf Plausibilität überprüft und für die bewertungsgegenständliche Bebauung als gemischte Baufläche (Büro-Gebäude) als nichtzutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des nutzungskonformen Bodenrichtwerts.

Der nutzungskonforme Bodenrichtwert wird aus der unmittelbar südlich angrenzenden Bodenrichtwertzone, dessen Nutzungsart auf ertragsorientierte gemischte Bauflächen (Bürohäuser) abstellt, herangezogen, als zutreffend beurteilt und der Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4630) **1.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (Gemischte Baufläche) Bürohäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	3
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe



5.3.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche) Bürohäuser
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	3,3
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	7
Grundstücksfläche (f)	=	563 m ²

5.3.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier (Ausgangswert für weitere Anpassung)	Bodenrichtwert	=	1.700,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.09.2023	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4630	Zone 4630	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche) Bürohäuser	M (gemischte Baufläche) Bürohäuser	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	1.700,00 €/m ²
WGFZ	3	3,3	x 1,10	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	563	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	1.870,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	1.870,00 €/m ²	
Fläche	x	563 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.052.810,00 € <u>rd. 1.050.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 insgesamt 1.050.000,00 €.



5.3.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten (hier: lineare Anpassung für Geschäftsgrundstücke Büronutzung in der Lage der Bodenrichtwertzone 4630)

WGFZ BRW-Grundstück: 3,0

WGFZ BWO-Grundstück: 3,3

Umrechnungskoeffizient = $3,3 / 3,0 = 1,1$



5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

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

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

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).



5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der (überwiegend von außen erfolgten) in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme,



technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

Marktübliche Zu-/
Abschläge:

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



5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro EG	124,50		-	1.375,00	16.500,00
	2	Büro 1. OG	193,90		-	0,00	0,00
	3	Büro 2. OG	193,20		-	0,00	0,00
	4	Büro 3. OG	193,20		-	0,00	0,00
	5	Büro 4. OG	193,90		-	0,00	0,00
	6	Büro 5. OG	193,20		-	0,00	0,00
	7	Büro 6. OG	193,90		-	0,00	0,00
	8	Büro 7. OG	122,70		-	0,00	0,00
	9	Kfz.-Stellplätze KG		6,00	-	0,00	0,00
	10	Kfz.-Stellplätze Außen		2,00	-	0,00	0,00
Summe			1.408,50	8,00		1.375,00	16.500,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Büro EG	124,50		-	1.375,00	16.500,00
	2	Büro 1. OG	193,90		11,00	2.132,90	25.594,80
	3	Büro 2. OG	193,20		11,00	2.125,20	25.502,40
	4	Büro 3. OG	193,20		11,00	2.125,20	25.502,40
	5	Büro 4. OG	193,90		11,00	2.132,90	25.594,80
	6	Büro 5. OG	193,20		11,00	2.125,20	25.502,40
	7	Büro 6. OG	193,90		11,00	2.132,90	25.594,80
	8	Büro 7. OG	122,70		11,00	1.349,70	16.196,40
	9	Kfz.-Stellplätze KG		6,00	150,00	900,00	10.800,00
	10	Kfz.-Stellplätze Außen		2,00	100,00	200,00	2.400,00
Summe			1.408,50	8,00		16.599,00	199.188,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).



jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		199.188,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	32.494,80 €
jährlicher Reinertrag	=	166.693,20 €
Reinertragsanteil des Bodens		
1,70 % von 1.050.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	17.850,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	148.843,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)		
bei LZ = 1,70 % Liegenschaftszinssatz		
und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,537
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.610.263,20 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.050.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	3.660.263,20 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	3.660.263,20 €

**Ermittlung der Überbaurente**

Überbaute Fläche 1		91 m ²
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1970)	x	127,82 €/m ²
Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks Flurstück 1225/42 zum Zeitpunkt des Überbaus	=	11.632 €
Überbaute Fläche 2		4 m ²
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1970)	x	16,62 €/m ²
Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks Flurstück 993/42 zum Zeitpunkt des Überbaus	=	66 €
Bodenwert Summe (1+2)		11.698 €
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	x	5,0 %
Überbaurente, jährlich vorschüssig	=	585 €

Wert des durch einen Überbau begünstigten Grundstücks

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert unter Berücksichtigung **3.660.263**
des wirtschaftlichen Vorteils des Überbaus für das begünstigte
Grundstück

Werteinfluss des Rechts**Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus**

Überbaurente 585 €/Jahr

Kapitalisierungsfaktor bei 1,7 % und 21 Jahren;
jährlich vorschüssig x 17,537

Barwert der Überbaurente - 10.257 €

Wirtschaftliche Vorteile durch den Überbau

(ist bereits im marktangepassten vorläufigen
Verfahrenswert berücksichtigt) +/- 0 €

Ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile +/- 0 €

Vorläufiger Ertragswert des begünstigten Grundstücks = **3.650.006 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse x 0

Abschlag im Hinblick auf den Überbau für das begünstigte
Grundstück (§ 47 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV;
vgl. auch Nr. 47 5 ImmoWertA) - 0 €

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
des begünstigten Grundstücks** = **3.650.006 €**

Ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- -540.000 €

Ertragswert des begünstigten Grundstücks **3.110.006 €**

Ertragswert **3.110.000 €**



5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

5.4.4.1 Nutzflächen

Nutzflächen: Die von mir auf der Grundlage der Bauzeichnungen der Bauakte ermittelten Nutzflächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

5.4.4.2 Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete für die **Büroflächen** wurde im Ertragswertverfahren

- Entsprechend dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Modell
- Für die Büroflächen im Erdgeschoss die tatsächlichen Mieten des Objekts
- Als Ist-Mieten nach Vertragsdatum auf Basis von Marktberichten (Jones Lang LaSalle etc., Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main 2023), der eigenen Mietpreissammlung sowie stichtagsbezogenen Angebotsmieten) auf Marktüblichkeit geprüft
- Für die Büroflächen in den Obergeschossen in Anlehnung an die vereinbarte Miete im Erdgeschoss
- Auf Basis von Marktberichten (Jones Lang LaSalle etc., Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main 2023), der eigenen Mietpreissammlung sowie stichtagsbezogenen Angebotsmieten) auf Marktüblichkeit geprüft
- In Anlehnung an die Ist-Miete des Erdgeschosses unter Berücksichtigung des sehr einfachen Ausstattungsstandards der Büroetagen auf sehr moderatem Niveau innerhalb einer marktüblich erzielbaren Bandbreite für Büroflächen in Frankfurt Bockenheim in zentraler, innenstadtnaher Lage (Bandbreite 9,60 – 39,00 EUR/m², Spitzenmieten 35,00 – 45,50 EUR/m²) mit **11,00 EUR/m²** (Mietfläche)

zu Grunde gelegt.

Die marktüblich erzielbare Miete für die **PKW-Stellplätze** wurde im Ertragswertverfahren

- Auf der Basis von stichtagsbezogenen Angebotsmieten

zu Grunde gelegt.

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vermietetseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der



Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Bewirtschaftungskosten wurden demgemäß nach der Anlage 3 ImmoWertV 21 ermittelt (zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten).

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Büro EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	495,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.518,90
Mietausfallwagnis	4,00	----	660,00
Betriebskosten	0,50	----	82,50
Summe			2.756,40 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	767,84
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.365,58
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.023,79
Betriebskosten	0,50	----	127,97
Summe			4.285,19 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 2. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	765,07
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.357,04
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.020,10
Betriebskosten	0,50	----	127,51
Summe			4.269,72 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 3. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	765,07
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.357,04
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.020,10
Betriebskosten	0,50	----	127,51
Summe			4.269,72 (ca. 17 % des Rohertrags)



- für die Mieteinheit Büro 4. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	767,84
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.365,58
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.023,79
Betriebskosten	0,50	----	127,97
Summe			4.285,19 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 5. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	765,07
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.357,04
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.020,10
Betriebskosten	0,50	----	127,51
Summe			4.269,72 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 6. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	767,84
Instandhaltungskosten	----	12,20	2.365,58
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.023,79
Betriebskosten	0,50	----	127,97
Summe			4.285,19 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 7. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	485,89
Instandhaltungskosten	----	12,20	1.496,94
Mietausfallwagnis	4,00	----	647,86
Betriebskosten	0,50	----	80,98
Summe			2.711,67 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze KG:



BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	324,00
Instandhaltungskosten	----	----	552,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	432,00
Betriebskosten	0,50	----	54,00
Summe			1.362,00 (ca. 13 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze Außen:

Bewirtschaftungskostenansatz	Bewirtschaftungskosten [€]
	In Gebäudebewirtschaftung enthalten

5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2023 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Büronutzung** in City-Randlage (Bodenrichtwertschlüssel 463) aus 7 Kauffällen (Daten: 2021 und 2022) für Objekte mit einer mittleren Nutzfläche von 6.383 m² und einer mittleren Restnutzungsdauer von 31 Jahren mit durchschnittlich 1,7 % (Standardabweichung: +/- 1,7-%-Punkte) bei einem Minimum von -0,9 % und einem Maximum von 3,6 % abgeleitet.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Das gegenständliche Objekt befindet sich in City-Randlage (mittlere Büro-Lage). Das Gebäude besitzt eine geringere Nutzfläche und eine kürzere Restnutzungsdauer als das Normobjekt. Zudem ist es sehr einfach ausgestattet und besitzt bauliche Risiken. Das marktüblich erzielbare Mietniveau ist äußerst moderat. Andererseits ist das Gebäude im Stadtteil Bockenheim sehr zentral und in der fußläufigen Nähe zur Innenstadt, zum hochpreisigen Diplomatenviertel und zum Frankfurter Bankenviertel (Central Banking District) gelegen. Insgesamt wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt auf mittlerem Niveau situiert und mit **1,7 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für Bürogebäude ist der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes mit 60 Jahren zu Grunde gelegt worden.



5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlich prosperierenden Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet. Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

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

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das 1970 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 30 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durch- geführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,5	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,5	2,5	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1970 = 53 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 53 Jahre =) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (60 Jahre – 21 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.



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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 21 Jahren

zugrunde gelegt.

5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere
objektspezifische
Grundstücksmerkmale
(BOG):

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

5.4.5.1 Leerstand wegen Vermietungs- und Renovierungsphase

Leerstand:

Für den Zeitraum zur Vermietungs- und Renovierungsphase wird von einem Jahr Leerstand der nicht vermieteten Bereiche ausgegangen. Die entgehende Nettokaltmiete sowie die selbst zu tragenden Betriebskosten (unter Berücksichtigung des eingesparten Mietausfallwagnisses und der nicht zum Tragen kommenden, nicht umlagefähigen Betriebskosten) wird über den Zeitraum von einem Jahr kapitalisiert und wertmindernd mit rd. -190.000 EUR berücksichtigt.

SOP26

Vermietungs- und Renovierungsphase

Bürogebäude	1.408,50 m²					
	Betrag [EUR p. M.]	Betrag [EUR p. a.]	Barwertfaktor zur Kapitalisierung gem. ImmoWertV (1 Jahr ; 1,7 %)	Kapitalisierte Differenz	Abzinsungsfaktor ImmoWertV	Barwert zum Wertermittlungstichtag
Marktüblich erzielbare Miete bei 100 % Vermietung	16.599,00	199.188,00				
Verminderte Miete bei Leerstand 1.284 m² (nicht vermietete Bereiche: 1.-7. OG, Stellplätze)	-15.224,00	-182.688,00	0,98328	-179.633,46	1,00000	-179.633,46
Zuzüglich eingespartes Mietausfallwagnis im Zeitraum 1 Jahr (3 %)	608,96	7.307,52	0,98328	7.185,34	1,00000	7.185,34
Zuzüglich nicht zum Tragen kommende, nicht umlagefähige Betriebskosten im Zeitraum 1 Jahr (0,5 %)	76,12	913,44	0,98328	898,17	1,00000	898,17
Abzüglich der durch den Eigentümer selbst zu tragenden Betriebskosten* im Zeitraum 1 Jahr	-1.284,00	-15.408,00	0,98328	-15.150,38	1,00000	-15.150,38
Wertabschlag Vermietungs- und Renovierungsphase 1 Jahr						-186.700,33

*Betriebskosten: Annahme: 1,00 EUR/m² p. M.

5.4.5.2 Instandsetzungs- / Renovierungserfordernis

Instandsetzungs- /
Renovierungs-
erfordernis:

Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und auf Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und weist in Teilen Bauschäden auf. Baumängel und Bauschäden in dieser Baualtersklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude jüngeren Baujahrs. Da hier jedoch für sieben von acht Etagen keine Vermietung besteht und eine Neuvermietung anzustreben ist, wirkt sich der baulich zum Stichtag bestehende abgenutzte und renovierungsbedürftige Zustand auf den



Ertragswert erheblich aus.

Bei der Bemessung des Werteinflusses ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren Bürogebäuden der mittleren Größe in Frankfurt am Main zum Wertermittlungsstichtag besteht und gleichzeitig ein stark begrenztes Kaufangebot an Bürogebäuden in 5 km Umkreis verfügbar ist. Die Nachfrage richtet sich jedoch auf qualitativ hochwertige, gut ausgestattete Immobilien, während das gegenständliche Objekt stark unterdurchschnittlich und nicht zeitgemäß ausgestattet ist.

Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden sowie des Renovierungsbedarfs auf den Wert der gegenständlichen Immobilie wird auf Grund des zu tätigenden finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der für das sehr einfach ausgestattete Gebäude zurückhaltenden Nachfrage als wesentlich eingestuft.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden und einer Modernisierung. Diese sind nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Wegen der vorhandenen Bauschäden, des Mindest-Instandsetzungsaufwands und des Mindest-Modernisierungs- und Renovierungsaufwands zur **Herstellung eines vermietbaren Mindest-Standards auf äußerst einfachem Niveau (keine wesentliche Modernisierung)** und des damit verbundenen finanziellen Risikos wird auf Grund einer pauschalen Schätzung ein Wertabschlag in Höhe von **250,00 EUR/m² Nutzfläche** bemessen und für angemessen erachtet und pauschal mit rd. **-350.000 EUR** im Ertragswertverfahren angesetzt.

5.4.5.3 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die tatsächliche Nettokaltmiete der vermieteten Einheit im Erdgeschoss entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Bei den übrigen Etagen wird von einer marktgerechten Neuvermietung innerhalb eines angemessenen Vermarktungszeitraums von einem Jahr ausgegangen. Mietabweichungen sind nicht zu berücksichtigen.

5.4.5.4 Altstandort

Siehe hierzu Ziff. 2.4

Der Eintrag als „Altstandort“ gibt eine Aussage darüber, dass auf dem Grundstück in der Vergangenheit verschiedene Betriebe registriert waren, in welchen möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Ob und wenn ja, was sich davon zum Wertermittlungsstichtag im Boden möglicherweise noch befindet, kann nicht beurteilt werden. Eine Relevanz hierfür entsteht im Falle einer Neubebauung oder Erweiterung und damit verbundenen Erdarbeiten. Auch im Falle einer Nutzungsänderung wird das Regierungspräsidium beteiligt und kann anordnen, dass die Baumaßnahmen besonders zu überwachen sind. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch von einem Fortbestand der Bebauung ausgegangen.

Ein mögliches Risiko für eine Kostentragung bzw. Kostenbeteiligung im Falle von



angeordneten Maßnahmen bei einer zukünftigen baulichen Maßnahme kann nicht eingeschätzt werden. Auf ein Kostenrisiko wird ausdrücklich hingewiesen.
Ein Wertabschlag wegen des Eintrags als „Altstandort“ zum Wertermittlungsstichtag wird nicht berücksichtigt.

5.4.5.5 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-540.000,00 €
Leerstand wg. Vermietungs- und Renovierungsphase	-190.000,00 €	
Wertabschlag Minimal-Instandsetzung und Renovierung	-350.000,00 €	
Summe		-540.000,00 €

5.4.5.6 Überbau

Überbau: Siehe hierzu Ziff. 2.5.2

Gemäß Anhang F der Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) ergibt sich bei einem Überbau „der Verkehrswert des **begünstigten Grundstücks** in der Regel aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des Grundstücks einschließlich des Gebäudeteils, der über die Grundstücksgrenze gebaut wurde, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile (§ 47 Absatz 3 Nummer 1 ImmoWertV). Der wirtschaftliche Nachteil ergibt sich insbesondere durch einen Abschlag

- in Höhe des Barwerts der Überbaurente.

Der wirtschaftliche Vorteil wird in der Regel dadurch berücksichtigt,

- dass der überbaute Gebäudeteil bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert enthalten ist.“



5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

SOP26

Nettoanfangsrendite (NAR)

				Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]	
NAR	=	100	x	<hr/>	
				Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten	
Jahresreinertrag [EUR]					166.693
Ertragswert [EUR]					3.110.000
Erwerbsnebenkosten					10,00%
				166.693	
NAR	=	100	x	<hr/>	= 4,9 %
				3.421.000	
NAR Büronutzung, Daten 2022, mittlere (Büro-) Lage (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)				3,3 % (1,5 - 4,9 %)	

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)

Jahresrohertrag [EUR]					199.188		
				Ertragswert [EUR]			
Ertragsfaktor	=						
				Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]			
				3.110.000			
Ertragsfaktor	=					=	15,6
				199.188			
Ertragsfaktor Büro- und Verwaltungsgebäude, Daten 2022, Restnutzungsdauer unter 25 Jahre							25,0
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)							(15,1 - 36,8)

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)

		Ertragswert [EUR]	
Gebäudefaktor	=		
		Nutzfläche [m²]	
Nutzfläche [m²]			1.408,50
		3.110.000	
Gebäudefaktor [EUR/m² NF]	=		= 2.208
		1.409	
Gebäudefaktor Büronutzung, Daten 2022, Daten 2022, mittlere (Büro-) Lage [EUR/m² NF]		3.206	
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)			



5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Vermietung prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim, wird von einer sehr zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei einem stark begrenzten Angebot ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Bockenheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Ertragswert	Ertragswert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5191	4	563	1.050.000 €	3.660.263 €	3.110.000 €	4,9	15,6	-10.000 €	<u>3.100.000 €</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.110.000,00 €** ermittelt. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir vier Kaufpreise für mit Büro- und Verwaltungsgebäuden des Baujahrs 1966 (Bandbreite 1952 bis 1987) bebaute Grundstücke in vergleichbarer, zentraler Lage in Frankfurt am Main Bockenheim bekannt, welche in den Jahren 2021 bis 2022 veräußert worden sind. Die relativen Kaufpreise betragen im Mittel 3.200 EUR/m² (Nutzfläche) in einer Bandbreite von 1.760 bis 4.666 EUR/m².

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Bürogebäude mit Tiefgarage bebauten Grundstücks von **2.208 EUR/m²** (Nutzfläche). Der ermittelte Wert ist im unteren Bereich der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Unter Berücksichtigung des sehr einfachen und in diesem Zustand stark eingeschränkt nachgefragten Gebäudestandards und des unterdurchschnittlichen baulichen Zustands und den damit verbundenen sehr moderaten Ertragsmöglichkeiten entspricht der Wert der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 20.09.2023**, für angemessen:

Der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 60486 Frankfurt, Sophienstraße 26

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bockenheim	5191	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bockenheim	10	1226/42

wird zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit rd.

3.100.000 €

in Worten: drei Millionen einhunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige



5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberrecht und zum Verwendungszweck

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

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



6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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



PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [6] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [7] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018



7 Anlagen

7.1 Bauzeichnungen

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 42/28
Flur: 10
Gemarkung: Bockenheim

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

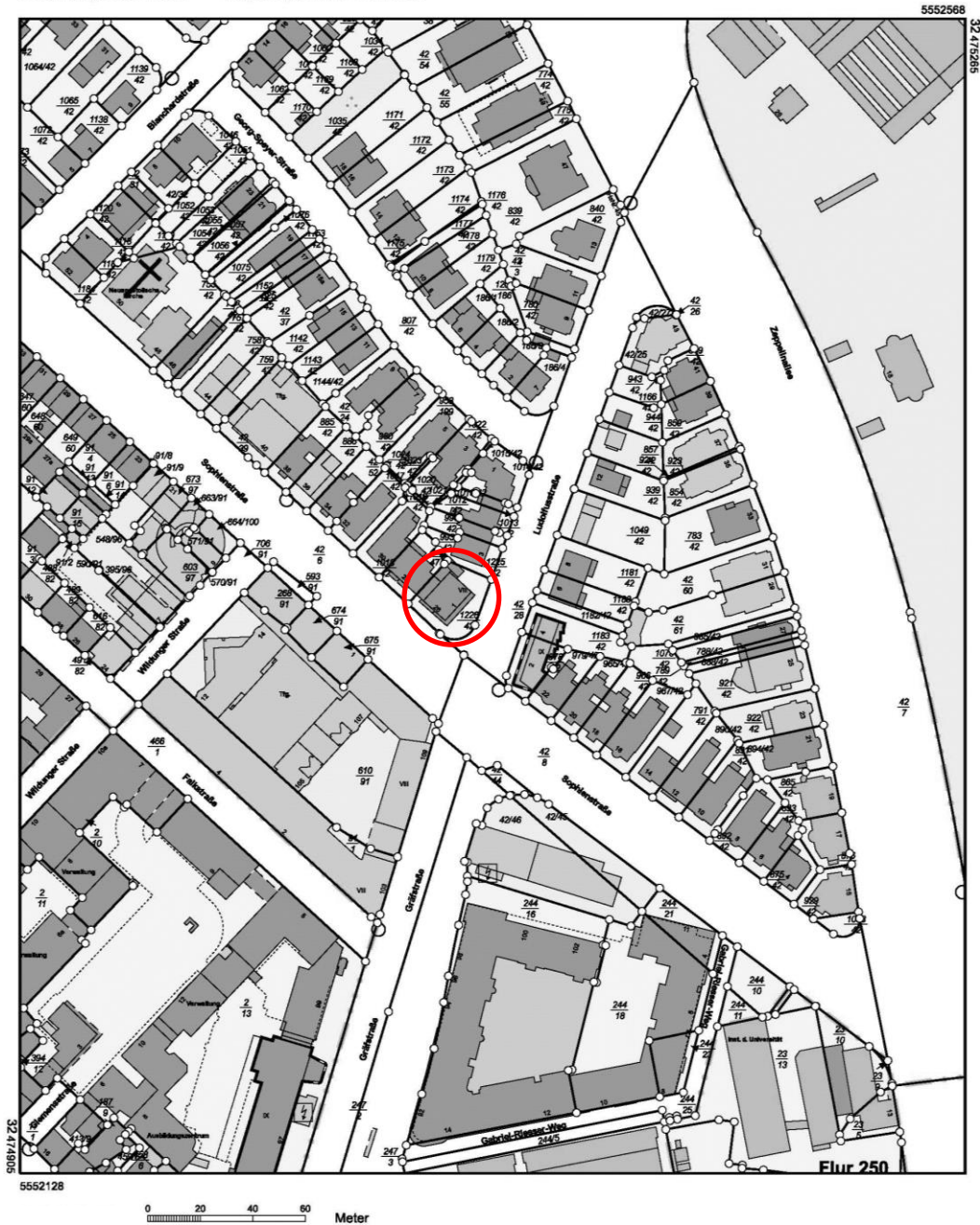
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 11.10.2023

Antrag: 202242137-1

AZ: 23029_SOP26



7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online.)



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 1226/42
Flur: 10
Gemarkung: Bockenheim

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

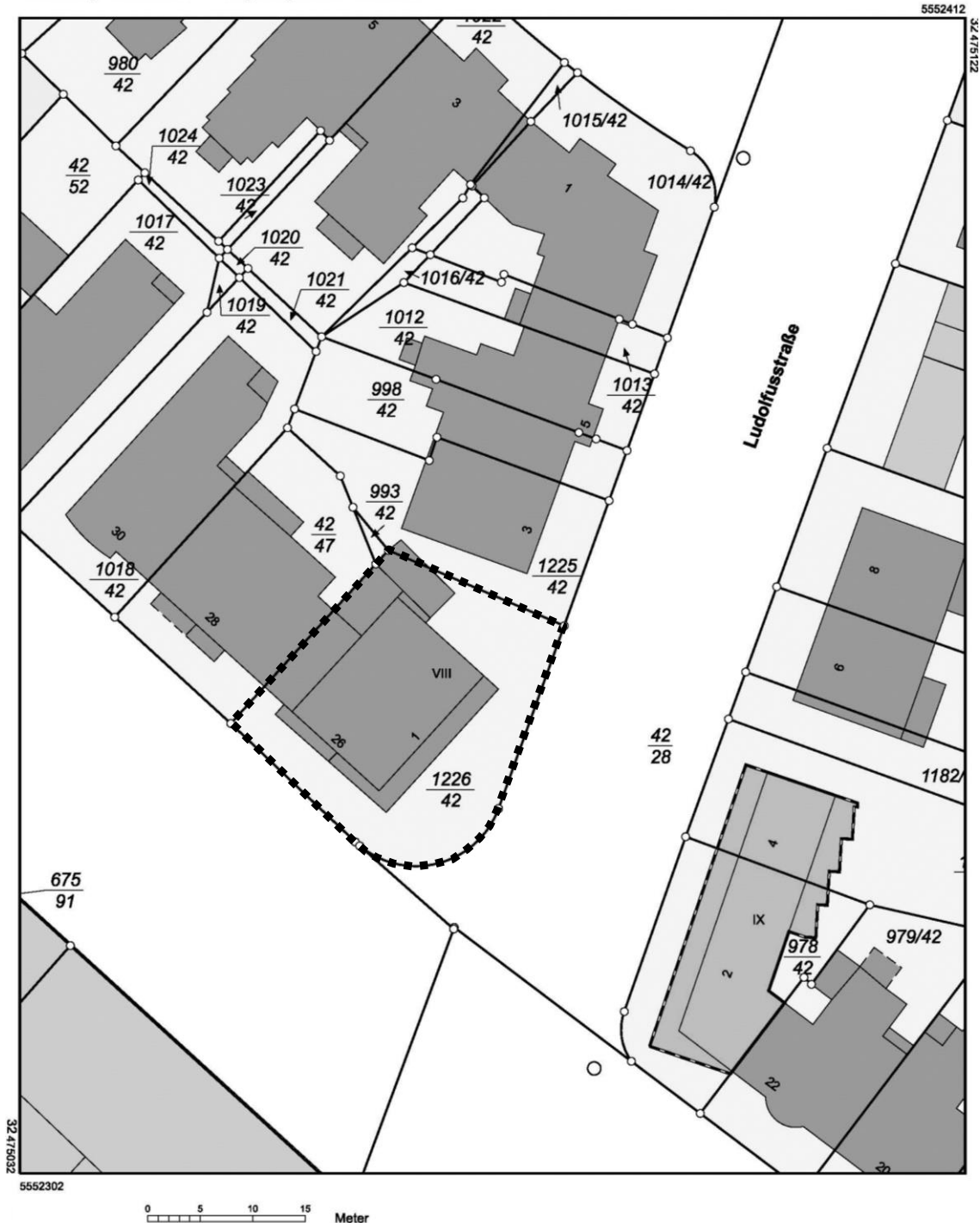
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

Erstellt am 11.10.2023

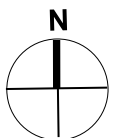
Antrag: 202242137-2

AZ: 23029_SOP26



7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

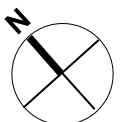
(Quelle: Geodaten online.)





7.1.3 Grundriss Kellergeschoss

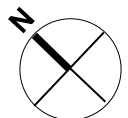
(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.4 Grundriss Erdgeschoss

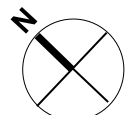
(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.5 Grundriss Obergeschoss, exemplarisch

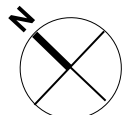
(Quelle: Bauaufsicht. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)





7.1.6 Grundriss Staffelgeschoss (7. OG)

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





7.1.7 Ansicht Nordosten / Ansicht Südosten

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

7.1.8 Ansicht Südwesten

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



7.1.9 Gebäudeschnitt

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



7.2 Fotos



7.2.1 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Gräbstraße Richtung Norden



7.2.2 Südwestfassade, Blick von der Sophienstraße Richtung Osten



7.2.3 Südostfassade, Blick von der Kreuzung Ecke Ludolfusstraße Richtung Nordwesten



7.2.4 Südost- und Nordostfassade, Blick von der Ludolfusstraße Richtung Westen



7.2.5 Südostfassade, Blick von der Ludolfusstraße Richtung Westen



7.2.6 Südwestfassade, Blick von der Sophienstraße Richtung Nordosten



7.2.7 Nordostfassade, Blick vom Hof der Ludolfusstraße 3 Richtung Südosten



7.2.8 Außenanlagen, Zufahrt zum PKW-Aufzug, Stellplätze, Blick vom Treppenhaus der Ludolfusstraße 3 Richtung Süden



7.2.9 Außenanlagen, nordöstliche Erdgeschossfassade, Blick Richtung Nordwesten



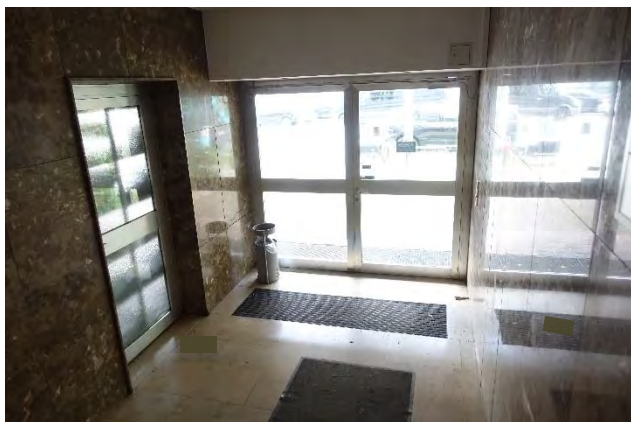
7.2.10 Außenanlagen, südöstliche Erdgeschossfassade, Blick Richtung Südwesten



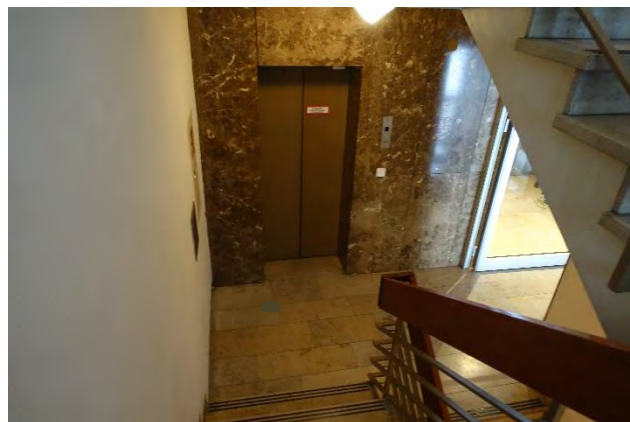
7.2.11 Außenanlagen, südwestliche Erdgeschossfassade, Blick Richtung Südosten



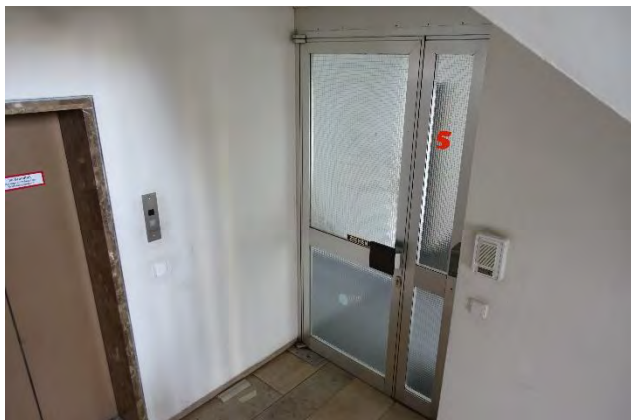
7.2.12 Hauseingang zur Sophienstraße, Blick vom Gehweg Richtung Osten



7.2.13 Gebäudeeingang zur Sophienstraße, Blick von innen



7.2.14 Treppenhaus und Aufzug im Erdgeschoss



7.2.15 Eingangstür zur Büroeinheit, Aufzug, Blick vom Treppenhaus (exemplarisch)



7.2.16 Eingangstür zur Büroeinheit, Blick vom Flur Richtung Treppenhaus (exemplarisch)



7.2.17 Büroräume (exemplarisch), Blick Richtung Süden



7.2.18 Büroräume (exemplarisch), Blick Richtung Osten



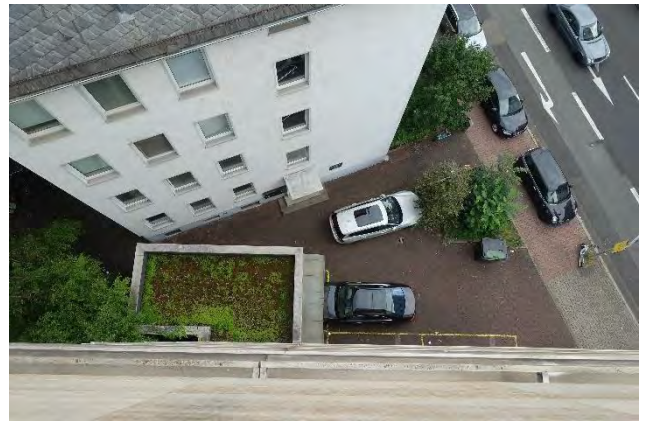
7.2.19 Dachfläche über 7.Obergeschoss, Blick Richtung Osten



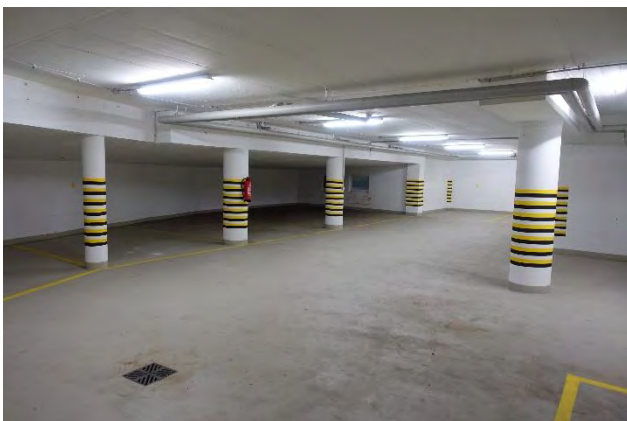
7.2.20 Dachfläche am 7.Obergeschoss, Blick Richtung Südwesten



7.2.21 Dachfläche am 7.Obergeschoss, Blick Richtung Nordosten



7.2.22 Grenzsituation Sophienstraße 26 / Ludolfusstraße 3, Blick vom 7.Obergeschoss der Sophienstraße 26



7.2.23 Kellergeschoss, Tiefgarage



7.2.24 Heizungsanlage im Keller