

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 zur Aufhebung der Gemeinschaft	
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus	
Adresse	Ludolfusstraße 3, 60486 Frankfurt am Main	
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 10/23	
Projektnummer / Stichtag	23030_LUD03	20.09.2023
Verkehrswert	<u>1.602.000,-- EUR</u>	

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. 22 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Zweck der Bewertung	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
Stichtag der Wertermittlung	20.09.2022
Liegenschaft	Ludolfusstraße 3, 60486 Frankfurt am Main
Bewertungsgegenstand	Hofraum, unbebaut Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektart	Wohn- und Geschäftshaus
Katasterangaben / Grundstücksgröße	Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, (Bezirk 34), Flur 10, Flurstück 993/42; 5 m² Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, (Bezirk 34), Flur 10, Flurstück 1225/42; 297 m²
Baulasten	Keine Eintragungen
Denkmalschutz	Keine Eintragungen
Altflächenkataster	Altstandort (ehemalige Gewerbeanmeldungen)
Baujahr	1952
Modernisierungs- zustand	Mittlerer Modernisierungsgrad
Endenergieverbrauchs- Kennwert	156,4 kWh / (m ² * a) (laut Energieausweis)
Bruttogrundfläche	Ca. 708,00 m ²
Wohn-/Nutzfläche	Ca. 367,80 m ²
Anzahl der Einheiten	1 Kanzlei im Erdgeschoss 1 Praxis im 1.Obergeschoss 3 Wohnungen (2. OG, 3.OG und DG)
Vermietungszustand	EG+1.OG vermietet 2.OG unvermietet 3.OG+DG vermietet

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



Werte

Siehe nachfolgende Tabelle

Grundbuch von Bockenheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m ²]	Bodenwert	Markt- angepasster vorläufiger Verfahrens- wert	Verfahrens- wert	Netto- anfangs- rendite [%]	Ertrags- faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5191	2	5	2.080 €	2.174 €	1.700 €			300 €	<u>2.000 €</u>
5191	3	297	1.370.000 €	1.770.816 €	1.610.000 €	2,9	26,8	-10.000 €	<u>1.600.000 €</u>
Summe									<u>1.602.000 €</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	12
2.4	Bodenverhältnisse, Altlasten	12
2.5	Zivilrechtliche Situation.....	12
2.5.1	Grundbuchlich gesicherte Belastungen	12
2.5.2	Überbau.....	13
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.6.2	Bauplanungsrecht	13
2.6.3	Bauordnungsrecht	14
2.7	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.8	Vermietungssituation / Mieteinnahmen	14
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	17
3.3.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	17
3.3.2	Wohn-/Nutzfläche.....	18
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
3.3.4	Grundrissgestaltung	20
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	23
3.3.10	Zubehör	24
3.3.11	Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes	25
3.4	Außenanlagen	25
4	Marktsituation	26
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	28
5.1	Grundstücksdaten.....	28
6	Wertermittlung für das Grundstück Lfd. Nr. 3	29
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	29
6.2	Bodenwertermittlung	29
6.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	29
6.2.2	Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	30
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	30
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	30
6.2.5	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	31
6.3	Ertragswertermittlung	32
6.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32



6.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	33
6.3.3	Ertragswertberechnung	36
6.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	39
6.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
6.3.6	Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor	46
6.4	Wert des Grundstücks Lfd. Nr. 3	47
7	Wertermittlung für das Grundstück Lfd. Nr. 2	48
7.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	48
7.2	Bodenwertermittlung	48
7.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	48
7.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	48
7.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	49
7.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	49
7.3	Vergleichswertermittlung	50
7.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50
7.3.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	50
7.3.3	Vergleichswertermittlung	52
7.4	Wert des Grundstücks Lfd. Nr. 2	54
8	Verkehrswert.....	55
8.1	Hinweise zur Wertermittlung, zum Urberschutz und zum Verwendungszweck	57
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	58
9.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	58
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	59
10	Anlagen.....	60
10.1	Bauzeichnungen	60
10.1.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	60
10.1.2	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	61
10.1.3	Grundriss Kellergeschoss.....	62
10.1.4	Grundriss Erdgeschoss	63
10.1.5	Grundriss 1.Obergeschoss.....	64
10.1.6	Grundriss 2. und 3. Obergeschoss	65
10.1.7	Grundriss Dachgeschoss	66
10.1.8	Gebäudeschnitte	67
10.1.9	Ansicht Nordwest	67
10.2	Fotos.....	68
10.2.1	Südwest- und Südostfassade, Blick von der Ecke Sophienstraße Richtung Nordwesten.....	68
10.2.2	Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen	68
10.2.3	Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten	68
10.2.4	Südwestfassade, Blick von der Sophienstraße 26 Richtung Norden	69
10.2.5	Südwestfassade und Dach, Blick vom Obergeschoss der Sophienstraße 26 Richtung Norden.....	69
10.2.6	Nordwestfassade und Hof, Blick Richtung Südosten	69
10.2.7	Südwestfassade und Dach, Blick vom 7. Obergeschoss der Sophienstraße 26	69
10.2.8	Flurstück 993/42, Blick vom Hof Flurstück 1225/42 Richtung Süden	70
10.2.9	Hoffläche, Blick vom Obergeschoss Richtung Nordosten	70
10.2.10	Grenzsituation Spohienstraße 26 / Ludolfusstraße 3, Blick vom 7.Obergeschoss der Sophienstraße 26	70
10.2.11	Hauseingang mit Vordach an der Südwestfassade	70
10.2.12	Treppenhaus (exemplarisch)	70
10.2.13	Heizungsanlage im Keller	70



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

- Art des Bewertungsobjekts: Hofraum, unbebaut
Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
- Objektadresse: Ludolfusstraße 3, D-60486 Frankfurt am Main
- Grundbuchangaben: Grundbuch von Bockenheim, Blatt 5191
Bestandsverzeichnis
- lfd. Nr. 2, Gemarkung 34, Flur 10, Flurstück 993/42, Hofraum,
Ludolfusstraße 3, 5 m²
- lfd. Nr. 3, Gemarkung 34, Flur 10, Flurstück 1225/42, Hof- und Gebäudefläche,
Ludolfusstraße 3, 297 m²
- lfd. Nr. 4, (...)
- Hier nicht Bewertungsgegenstand -
- Abteilung I:
Eigentümer:
- Hier anonymisiert -
- 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

- Hier nicht Bewertungsgegenstand -

Lfd. Nr. 8 zu 2, 3

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist
angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main, 841 K 10/23); eingetragen am
09.03.2023.

-

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend. -

1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Zweck der Gutachtenerstellung:	Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zur Aufhebung der Gemeinschaft
Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt am Main 60256 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	841 K 10/23
Grundlage:	Auftrag vom 25.07.2023, Beschluss vom 27.04.2023 und vom 06.03.2023
Wertermittlungsstichtag 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 Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de) vom 18.08.2023 Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: 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

Wohnraummieten: Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022,
Wohnungsmarktbericht Frankfurt 2022/23 – Wohnen im IHK-Bezirk Frankfurt am
Main, Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: www.immobilienscout24.de)

Gewerberaummierten: Abschlussmieten für Gewerberäume (Büro/Praxis) Frankfurt
(Quelle: eigene Mietpreissammlung), IHK-Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main
2023 (Quelle: www.frankfurt-main.ihk.de), stichtagsbezogene Angebotsmieten
(Quelle: www.immobilienscout24.de)

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

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

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: 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
(Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der Antragsteller-
seite übergebene
Unterlagen:

Planunterlagen: Grundrisse, Ansichten, Schnitte
Energieausweis
Mietaufstellung

Von der
Antragsgegner-seite
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.

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude (bis auf das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss) wurde zum Ortstermin ermöglicht. Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Hieraus möglicherweise resultierende Ungenauigkeiten gehen nicht zu Lasten der Sachverständigen.

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:	Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln Rd. 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 Straßenlage Ludolfusstraße
Lageklassifikation: Flurstück 1225/42	Sehr gute Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Sehr gute Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Büro: City-Randlage
Lageklassifikation: Flurstück 993/42	Gehobene Wohnlage laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2022 Gehobene Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022 Zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2022
Infrastruktur:	Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie): Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Realschule, Gymnasien, Hotels, 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)

Hofseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: 45-49 [dB(A)]
Straßenseitig, gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2017 LDEN: 65-69 [dB(A)]

Topografie:

Annähernd eben

2.2 Gestalt und Form

Flurstück 1225/42

Grundstückszuschnitt: Polygonal, unregelmäßig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 10,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 30,0 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 13,5 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **297 m²**

Flurstück 993/42

Grundstückszuschnitt: Dreieckig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 1,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 5,0 m



Straßenfront: --

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag 5 m²

2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: **Flurstück 993/42:**
Nicht an einer öffentlichen Erschließungsanlage gelegen
Erschließung über ein Privatgrundstück

Flurstück 1225/42:
Öffentliche Erschließung von der Ludolfusstraße

Straßenart: Nebenstraße

Straßenausbau: Ausgebaut als Straße, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze 2-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: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:
„Die Liegenschaft ist keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.
In unserer Altstandort-Datenbank sind für das Grundstück Ludolfusstraße 3 nach den Vorgaben des Landes Hessen ehemalige Gewerbebetriebe registriert. Es ist davon auszugehen, dass in dem Wohngebäude (errichtet in den 1950er Jahren) lediglich Büros und Kleinbetriebe ansässig waren.
Eine Altlastenrelevanz ist daher nicht abzuleiten. (...).
Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben oder Bombentrichtern liegen uns nicht vor.
Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...“

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: Soweit ersichtlich, besteht für die zwei Bewertungsgrundstücke folgender **Überbau**:

Ausgehend vom westlichen Nachbargrundstück Flurstück 1226/42 ist das **Bewertungsgrundstück Flurstück 1225/42** auf einer Fläche von ca. **91 m²** mit einer Tiefgarage und einem Tiefgaragen-Zufahrtsgebäude unter- bzw. überbaut.

Ausgehend vom westlichen Nachbargrundstück Flurstück 1226/42 ist das **Bewertungsgrundstück Flurstück 993/42** auf einer Fläche von ca. **4 m²** mit einer Tiefgarage unterbaut.

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:	WR (Reines Wohngebiet) (vorh. Nutzungsart: Wohn- und Geschäftshaus)
Maß der baulichen Nutzung:	
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4 (vorh. Grundstücksausnutzung ¹ hier 0,4)
Geschossflächenzahl (GFZ):	k. A. (vorh. Grundstücksausnutzung ² hier 2,0)
Zahl der Vollgeschosse:	II (vorh. Geschossigkeit hier: 4-geschossig)
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

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

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



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-2004-500-5: „Dachgeschossausbau“

B-2002-2372-5: „Nutzungsänderung nach § 13 Bau NVO (EG. und 1. OG.)“

B-1965-558-4: „Umstellung der Heizungsanlage von Koks- auf Ölfeuerung und Einbau eines Behälters (6700 L)“

B-1952-1974-5: „Neubau eines Wohnhauses (5 mal 4- Zimmerwohnungen)“

Stellplätze: Auf dem Bewertungsgrundstück sind **keine PKW-Stellplätze** vorhanden. Der Hof ist mit PKW nicht anfahrbar. Fahrradabstellplätze im Hof sind vorhanden.

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

2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Flurstück 993/42: Rohbauland
Flurstück 1225/42: Baureifes Land

Beitragsrechtliche Situation: Beitragsfrei

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: Rechtsanwalts-Kanzlei, vermietet

1.OG: Physiotherapie-Praxis, vermietet

2.OG: Wohnung, nicht vermietet (gerade im Auszug begriffen)

3.OG: Wohnung, vermietet

DG: Wohnung, vermietet

Die PKW-Stellplätze sind auf dem Bewertungsgrundstück nicht vorhanden.

³ laut Beschluss vom 27.04.2023

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



MIETAUFSTELLUNG Ludolfusstr. 3 in 60487 Frankfurt Stand 23.08.2023									
Etage	Nutzung	Einheit	m ²	Kaltmiete/ mfl.	Nebenkosten/ mfl.	Mietpreis /m ²	ZW	Mietbeginn	Mietlaufzeit
EG	RA Kanzlei (§13 BauNVO)								
1. OG	Praxis (§13 BauNVO)								
2. OG	Wohnung								
3. OG	Wohnung								
4. OG	Wohnung								
Zwischensumme									
Pkw-Stellplätze									
Gesamt/Monat									
Gesamt/Jahr									



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Vorbemerkungen:

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

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

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

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

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

Der Zutritt zur Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, der Wohnung im 3. Obergeschoss und der Wohnung im Dachgeschoss war zum Ortstermin nicht möglich.

Die Beschreibung und Bewertung dieser Mieteinheiten basieren auf dem äußeren Eindruck, auf dem Zustand der besichtigten Einheiten sowie den Beschreibungen gemäß Aktenlage (Bauakte).



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: LUD03

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

Grundlage: Bauakte

Mehrfamilienhaus	Geschoss bzw. Gebäudeteil	Ansatz	Länge [m]	Breite [m]	BGF- [m ²]	Anzahl	Bruttogrundfläche (inkl. Loggien, ohne Balkone + Terrassen) [m ²]	Bruttogrundfläche Balkone+ Terrassen [m ²]
	KG	Bauakte	12,69	9,30	118,02	1,00	118,02	
	EG	Bauakte	12,69	9,30	118,02	1,00	118,02	
	1.OG	Bauakte	12,69	9,30	118,02	1,00	118,02	
	2.OG	Bauakte	12,69	9,30	118,02	1,00	118,02	
	Loggia		3,77	1,71	-6,45			
	3.OG	Bauakte	12,69	9,30	118,02	1,00	118,02	
	Loggia		3,77	1,71	-6,45			
	DG	Bauakte	12,69	9,30	118,02	1,00	118,02	
Bruttogrundfläche							708,1	0,0

GRZ-relevante BGF	EG	118
GFZ-relevante BGF	EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, DG	590
WGfZ-relevante BGF	EG, 1. OG, 2.OG, 3.OG, DG*0,75; ohne Loggien	548
Grundstücksfläche	Flur 10, Flurstück 993/42 und Flurstück 1225/42	302
GRZ	BauNVO 1962	0,4
GFZ	BauNVO 1962	2,0
WGfZ	ImmoWertV 21	1,8

3.3 Gebäude

3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des / der Gebäude/s: 1-seitig angebautes, 4-geschossiges **Wohn- und Geschäftshaus** mit ausgebautem Dachgeschoss und mit Unterkellerung

Baujahr: Ca. 1952
(laut Bauakte)



Modernisierungen
(laut Bauakte bzw. soweit ersichtlich):
Ca. 2014: Modernisierung des Innenausbau (1. OG)
Ca. 2014: Teilweiser Einbau isolierverglaster Fenster (1.OG)
Zeitpunkt nicht bekannt: Modernisierung des Innenausbau (2. OG)
Ca. 2004: Ausbau des Dachgeschosses
Ca. 2002: Erneuerung des Heizkessels
Ca. 1986er Jahre: Einbau isolierverglaster Fenster
Weitere Modernisierungen nicht bekannt

Außenansicht:
Dach: Walmdach mit Gauben, Schiefer-Schindeldeckung
Fassade: Strukturputz, hellgrauer Anstrich
Sockel: Glattputz, hellgrauer Anstrich
Fensterleibungen: Faschen in Glattputz, hellgrauer Anstrich
Loggien: im 2. und 3. Obergeschoss, massive Brüstungen
Loggien-Verglasung (Wintergärten): im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Fenster: 1- bis mehrflügelige weiße Kunststofffenster; Dachflächenfenster
Eingangsbereich: Vordach, Eingangspodest, 1-flügelige Hauseingangstür

3.3.2 Wohn-/Nutzfläche

Wohn-/Nutzfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt.
Die Wohn-/Nutzfläche⁴ wird auf der Grundlage der Bauakte für die Wertermittlung berechnet (siehe folgende Tabelle).

LUD03

Wohnflächenaufstellung

Grundlage: Bauakte

Erdgeschoss	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Wartezimmer	2,16	4,65	10,04	1,00	10,0
	1,29	0,46	0,59	1,00	0,6
Bad	1,50	3,24	4,86	1,00	4,9
Küche	-1,05	0,42	-0,44	1,00	-0,4
Besprechungszimme	3,05	4,70	14,34	1,00	14,3
Kopieren	3,77	1,71	6,45	1,00	6,4
Empfang	3,77	4,61	17,38	1,00	17,4
Büro	3,77	4,91	18,51	1,00	18,5
Flur	5,90	1,29	7,58	1,00	7,6
Summe			79,3		79,3

1. Obergeschoss	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	Wohn-/Nutzfläche [m ²]
Wartezimmer	2,16	4,65	10,04	1,00	10,0
	1,29	0,46	0,59	1,00	0,6
Bad	1,50	3,24	4,86	1,00	4,9
Küche	-1,05	0,42	-0,44	1,00	-0,4
Besprechungszimme	3,05	4,70	14,34	1,00	14,3
Kopieren	3,77	1,71	6,45	1,00	6,4
Empfang	3,77	4,61	17,38	1,00	17,4
Büro	3,77	4,91	18,51	1,00	18,5
Flur	5,90	1,29	7,58	1,00	7,6
Summe			79,3		79,3

⁴ Die Bezeichnung erfolgt hier nach der tatsächlichen Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.



2. Obergeschoss	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	
Kinderzimmer	2,16	4,65	10,04	1,00	10,0
	1,29	0,46	0,59	1,00	0,6
Bad	1,50	3,24	4,86	1,00	4,9
Küche	-1,05	0,42	-0,44	1,00	-0,4
Essen	3,05	4,70	14,34	1,00	14,3
Loggia	3,77	1,71	6,45	0,25	1,6
Schlafen	3,77	4,61	17,38	1,00	17,4
Wohnen	3,77	4,91	18,51	1,00	18,5
Flur	5,90	1,29	7,58	1,00	7,6
Summe			79,3		74,5

3. Obergeschoss	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	
Kinderzimmer	2,16	4,65	10,04	1,00	10,0
	1,29	0,46	0,59	1,00	0,6
Bad	1,50	3,24	4,86	1,00	4,9
Küche	-1,05	0,42	-0,44	1,00	-0,4
Essen	3,05	4,70	14,34	1,00	14,3
Loggia	3,77	1,71	6,45	0,25	1,6
Schlafen	3,77	4,61	17,38	1,00	17,4
Wohnen	3,77	4,91	18,51	1,00	18,5
Flur	5,90	1,29	7,58	1,00	7,6
Summe			79,3		74,5

Dachgeschoss	Länge [m]	Breite [m]	Netto- grund- fläche [m ²]	Flächen- faktor	
Wohnen	5,21	3,42	17,82	1,00	17,8
	1,22	0,85	1,04	1,00	1,0
	-2,20	0,80	-1,76	0,50	-0,9
Zimmer 1	3,84	3,72	14,28	1,00	14,3
	1,22	0,80	0,98	1,00	1,0
	-2,50	0,80	-2,00	0,50	-1,0
Zimmer 2	1,91	3,70	7,07	1,00	7,1
	1,22	0,80	0,98	1,00	1,0
	-2,48	0,80	-1,98	0,50	-1,0
	-1,11	0,51	-0,57	0,50	-0,3
Flur	1,39	4,32	6,00	1,00	6,0
	0,34	1,14	0,39	1,00	0,4
Bad	2,43	2,72	6,61	1,00	6,6
	-0,56	1,00	-0,56	1,00	-0,6
	-2,43	0,51	-1,24	0,50	-0,6
Küche	2,31	2,84	6,56	1,00	6,6
	0,52	1,40	0,73	1,00	0,7
	1,22	0,85	1,04	1,00	1,0
	0,50	0,65	0,33	0,50	0,2
	-1,62	0,80	-1,30	0,50	-0,6
Speisekammer	1,03	2,31	2,38	1,00	2,4
	-0,52	0,80	-0,42	0,50	-0,2
	-2,31	0,51	-1,18	0,50	-0,6
Wohnfläche					60,2

Gesamt					367,8
---------------	--	--	--	--	--------------

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton
(Annahme)



Kellerwände:	Außenwände: Richtofensteine mit Zementmörtel Innenwände tragend: Richtofensteine mit Zementmörtel d = ca. 25 cm
Umfassungswände: (laut Bauakte)	Außenwände: Bimshohlblocksteine, d = ca. 25 cm
Mittelwände: (laut Bauakte)	TVG-Vollsteine ⁵ , d = ca. 25 cm
Sonstige tragende Innenwände: (laut Bauakte)	TVG-Vollsteine, d = ca. 12 cm
Nicht tragende Innenwände: (laut Bauakte)	Bimszementdielen d = 5 cm
Decke über Kellergeschoss: (laut Bauakte)	Massivdecken (System Kaiser-Bims)
Geschossdecken: (laut Bauakte)	Massivdecken (System Kaiser-Bims)
Kellertreppe:	1-läufige gerade Treppe in massiver Ausführung
Geschosstreppen:	2-läufige gerade Treppe mit Zwischenpodest aus Beton mit Belag aus Naturstein Einschubtreppe aus Holz zum Dachboden
Aufzug:	Nicht vorhanden
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach, Neigung ca. 35°
Dacheindeckung:	Schieferdeckung auf Schalung
Kamin: (laut Bauakte)	Mauerwerkskamin/e aus Fertigteilen
Dachrinnen und Fallrohre:	Metall

3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: (laut Bauakte)	Treppenhaus mit 1-Spanner-Erschließung Wohnräume erschlossen von der zentralen Diele
--	---

⁵ TVG = Trümmerverwertungsgesellschaft



Belichtung und
Besonnung: 3-seitig

3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume
Heizungsraum

Erdgeschoss: Anwaltskanzlei

1. Obergeschoss: Physiotherapie-Praxis

2. Obergeschoss: Wohnung (4 Zimmer, Küche, Bad, Loggia)

3. Obergeschoss: Wohnung (4 Zimmer, Küche, Bad, Loggia)
(laut Bauakte)

Dachgeschoss: Wohnung (3 Zimmer, Küche, Bad)
(laut Bauakte)

3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Keller:

Bodenbeläge: Estrich gestrichen bzw. PVC-Fliesen

Wandbekleidungen: Putz bzw. Mauerwerkswände gestrichen

Deckenbekleidung: Rohdecke aus Bimsbeton gestrichen

Treppenhaus:

Bodenbeläge: Natursteinbelag

Wandbekleidungen: Putz gestrichen, grau

Deckenbekleidung: Putz gestrichen, weiß

Kanzlei-/Praxisräume:

Bodenbeläge: Laminat bzw. „Fischgräten“-Parkett bzw. Fliesen
(teilw. Annahme)

Wandbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen
(teilw. Annahme)

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen
(teilw. Annahme)

**Wohnräume:**

Bodenbeläge: Laminat bzw. „Fischgräten“-Parkett bzw. Fliesen
(teilw. Annahme)

Wandbekleidungen: Putz oder Tapete gestrichen
(teilw. Annahme)

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen
(teilw. Annahme)

Küchen:

Bodenbeläge: Fliesen
(teilw. Annahme)

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel, Tapete
(teilw. Annahme)

Deckenbekleidung: Putz oder Tapete gestrichen
(teilw. Annahme)

Bäder:

Bodenbelag: Fliesen
(teilw. Annahme)

Wandbekleidung: Fliesen
(teilw. Annahme)

Deckenbekleidung: Tapete bzw. Putz gestrichen, teilweise Deckenverkleidung
(teilw. Annahme)

3.3.7 Fenster und Türen

Fenster: Ein- bis mehrflügelige Fenster aus Kunststoff, weiß
Isolierverglasung
Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge

Hauseingangstür: 1-flügelige Hauseingangstür in Metall mit verglasten Feldern, braun, massives
Vordach

Kellertüren: Holzbrettertüren, Metalltüren

Wohnungs- 1-flügelige Röhrenspantüren, Metallzargen, gestrichen, Metallbeschläge, Spion
eingangstüren: 1-flügelige Vollspantüre, Spanzargen, Laminiert, Metallbeschläge, Spion

Zimmertüren: Holzkassetentüren mit Verglasung, Holzzargen, Metallbeschläge
(teilw. Annahme) Röhrenspantüren, Holzzargen, Metallbeschläge

3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Je Raum 1-Lichtauslass und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz,
(teilw. Annahme) Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen



Heizung und
Warmwasser-
versorgung:

Gaszentralheizung im Kellergeschoss
Warmwasserbereitung dezentral über einheitsweise Gasthermen

Sanitäre Installation:
(teilw. Annahme)

Einheiten EG und 2. OG bis DG: Dusch- bzw. Badewannen, Waschbecken, WC
Einheit 1.OG: Waschbecken, WC
Küchen je mit Spülen-Anschluss

3.3.9 Energetische Eigenschaften

Dämmung der Decke
über dem obersten
Aufenthaltsraum bzw.
des Daches:

Nicht bekannt

Leitungsämmung in
unbeheizten Räumen:

Teilweise nicht vorhanden

Dämmung der
Außenwände:

Keine zusätzliche Wärmedämmung

Baujahr der Fenster:

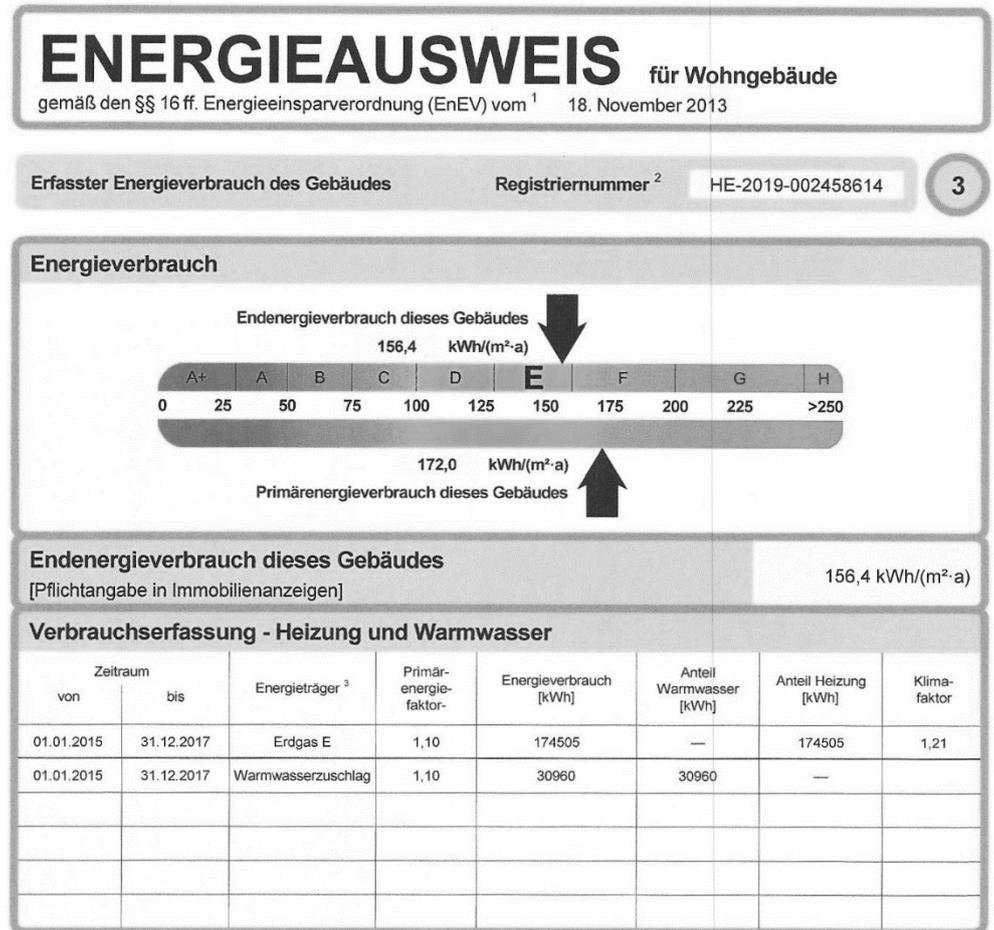
Ca. 1986
Ca. 2014 im 1. OG

Baujahr des
Wärmeerzeugers:

Heizkessel Baujahr 2002 (laut Energieausweis, gültig bis 09.01.2029)
Gasthermen zur dezentralen Warmwassererzeugung verschiedene Baujahre (älteren
Datums)



Endenergieverbrauchs-
Kennwert:



Endenergieverbrauch des Gebäudes: 156,4 kWh / (m² * a)

3.3.10 Zubehör

Zubehör:

Es wird davon ausgegangen, dass das Zubehör der vermieteten Kanzlei im Erdgeschoss und der vermieteten Praxis im 1. Obergeschoss (hier: Einrichtungen zum Betrieb einer Kanzlei und einer Physio-Therapie-Praxis, z. B. Mobiliar, Tische, Stühle, Liegen, Sportgeräte, Computer etc.) sich jeweils im Mietereigentum befindet.

Wertanteile für Zubehör sind im Wert nicht enthalten.



3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

<p>Bauschäden und Baumängel⁶ (soweit ersichtlich) / Zustand:</p>	<p>Keller: Feuchtigkeit im Boden, Außenwand teilweise feucht, teilweise abplatzende Putze und Farben Sockel: punktuell Putzabplatzungen und Verfärbungen Fassade: punktuell flächige Putzabplatzung an der Hoffassade im Bereich Brüstung / Loggia Loggien: Rissbildung und Abplatzung im Außenputz der Wand Dach: Dachdeckung mittelfristig modernisierungsbedürftig, punktuell Dachziegel fehlend und lose; Dachflächen bzw. Decke über dem obersten Aufenthaltsraum nicht gedämmt Haustechnik: Leitungsdämmung in unbeheizten Räumen überaltert; stillgelegter Öltank vorhanden Mieteinheit EG: nicht besichtigt (kein Zutritt) Mieteinheit 1. OG: 2014 überwiegend modernisierter Zustand, im Wintergarten punktuell eine Fliese lose, Parkettboden mit Abnutzungsspuren Mieteinheit 2. OG: teilmodernisierter Zustand, Parkettboden mit Abnutzungsspuren Mieteinheit 3. OG: nicht besichtigt (kein Zutritt) Mieteinheit DG: nicht besichtigt (kein Zutritt), nach Angaben des Eigentümers Wasserschaden infolge des undichten Dachs Sonstiges: ---</p>
<p>Beurteilung des Gesamtzustands:</p>	<p>Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, teilweise modernisiertem, durchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungsbedarf in Teilbereichen. Der Zustand im Inneren ist nur teilweise bekannt.</p>

3.4 Außenanlagen

<p>Straßenseitiger Bereich:</p>	<p>Grundstückseinfriedungen: Kantensteine Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: Vorgartenbereichen mit Sträuchern, Büschen und Bäumen Sonstiges: Überbau</p>
<p>Hofseitiger Bereich:</p>	<p>Grundstückseinfriedungen: Betonsockel mit aufgesetztem Maschendrahtzaun bzw. Holzstabgeländer Befestigte Grundstücksbereiche: Betonsteinpflaster Unbefestigte Grundstücksbereiche: Nicht vorhanden Sonstiges: Überbau</p>
<p>Baumängel und Bauschäden: Zustand:</p>	<p>Bodenbeläge überaltert und bemoost Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in durchschnittlich gepflegtem Zustand.</p>

⁶ 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 eine der hochpreisigen Städte Deutschlands im Bereich Wohnen (+)
 Demografische Entwicklung des Gebiets nach rückläufiger Entwicklung ab 2020 seit 2021 wieder leicht ansteigend (Ø+)
 Lage des Grundstücks in prosperierendem Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohnraum (+)
 Nachfrage nach Mietwohnungen in Frankfurt (Ø +)
 Sehr gute Wohnlage bezogen auf den Frankfurter Durchschnitt (+)
 Zentrale Wohnlage innerhalb von Frankfurt (+)
 Stabil hohes und kontinuierlich gestiegenes Mietniveau in Frankfurt (+)
 Infrastrukturangebot in der näheren Umgebung (++)
 Mieteinnahmen (laut Angaben des Eigentümers) (Ø)
 Hohe Grundstücksausnutzung (+)
 1-Spanner-Erschließung (+)
 3-seitige Orientierung des Gebäudes (Ø)
 Wohnungen mit nachgefragter Wohnungsgröße (Ø +)
 Teilweise Loggien vorhanden (Ø+)

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 Wohnimmobilienmarkt (-)
 Sich abschwächende Konjunktur (-)
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien (-)
 Seit Mitte 2022 moderat gesunkenes Kaufpreisniveau für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main (Ø -)
 Vorhandenes Kaufangebot an Mehrfamilienhäusern in einem Umkreis von 2 km (Ø-)
 Sehr breites Mietangebot von Wohnungen in 1 km Umkreis (-)
 Mischnutzung mit zwei Gewerbeeinheiten und drei Wohnungen und damit verbundene Vermietungsrisiken (Ø -)
 Eingeschränkte Vermietungsaussichten im Bereich Gewerbe (Praxis, Kanzlei) (Ø -)
 Überbau (Ø -)
 Altstandort (Ø)
 Baulicher und Modernisierungszustand des Gebäudes (Ø -)
 Energetische Eigenschaften (Ø)
 Erschließung der Geschosse ohne Aufzug (Ø)
 Keine Garage bzw. PKW-Stellplätze auf dem Grundstück (-)
 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 Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60489 Frankfurt am Main, Ludolfusstraße 3 zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bockenheim	5191	2

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bockenheim	10	993/42	5 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bockenheim	5191	3

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bockenheim	10	1225/42	297 m ²

Auftragsgemäß ist für jedes im Anordnungsbeschluss aufgeführte Grundstück der Verkehrswert getrennt anzugeben, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt. Aus diesem Grund wird für das Bewertungsobjekt zum Zwecke dieser Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend den zwei zu bewertenden Grundstücken zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Lfd. Nr. 3	Wohn- und Geschäftshaus	297 m ²
Lfd. Nr. 2	Unbebaut (Hof)	5 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		302 m ²



6 Wertermittlung für das Grundstück Lfd. Nr. 3

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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.

6.2 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 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. 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.

6.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Bodenrichtwert (Zone 4119) **2.700,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) EFZ/ZFH (Ein- und Zweifamilienhäuser)
Beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	keine Angabe
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe



6.2.2 Nutzungskonformer Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist planungsrechtlich in einem reinen Wohngebiet gelegen, ist jedoch keine sachwertorientierte (Eigennutzer-) Immobilie, sondern eine ertragswertorientierte Immobilie (Wohn- und Geschäftshaus als Mehrfamilienhaus mit bauordnungsrechtlich genehmigter Nutzung für freie Berufe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner Nutzungsart (sachwertorientierte Immobilie, Wohnbaufläche, Ein- und Zweifamilienhäuser) auf Plausibilität überprüft und für die bewertungsgegenständliche Bebauung als ertragswertorientierte Immobilie 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 Wohnbauflächen (Mehrfamilienhäuser) abstellt, herangezogen, als zutreffend beurteilt und der Bodenwertermittlung zu Grunde gelegt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt (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
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) WGH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche (f)	=	297 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3.200,00 €/m ²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen



Lage	Zone 4329	Zone 4329	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) WGH	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	3.200,00 €/m ²	
WGFZ	1	1,8	×	1,44	E1
Fläche (m ²)	keine Angabe	302	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	4.608,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 4.608,00 €/m ²
Fläche		×
beitragsfreier Bodenwert		= 1.368.576,00 € rd. 1.370.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 insgesamt **1.370.000,00 €**.

6.2.5 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.

BRW-Grundstück: 1,0 => 1,000

BWO-Grundstück: 1,8 => 1,444

WGFZ-Umrechnungskoeffizient: 1,444 / 1,000 = 1,44



6.3 Ertragswertermittlung

6.3.1 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.



6.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

6.3.2.1 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.

6.3.2.2 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 eigentümerseits zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

6.3.2.3 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).



6.3.2.4 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.

6.3.2.5 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.

6.3.2.6 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).

6.3.2.6.1 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.

6.3.2.7 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.



6.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Kanzlei EG	79,30		-	1.050,00	12.600,00
	2	Praxis 1. OG	79,30		-	1.105,00	13.260,00
	3	Wohnung 2. OG	74,50		-	0,00	0,00
	4	Wohnung 3. OG	74,50		-	1.009,40	12.112,80
	5	Wohnung DG	60,20		-	950,00	11.400,00
Summe			367,80	-		4.114,40	49.372,80

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Kanzlei EG	79,30		-	1.050,00	12.600,00
	2	Praxis 1. OG	79,30		-	1.105,00	13.260,00
	3	Wohnung 2. OG	74,50		-	900,00	10.800,00
	4	Wohnung 3. OG	74,50		-	1.009,40	12.112,80
	5	Wohnung DG	60,20		-	950,00	11.400,00
Summe			367,80	-		5.014,40	60.172,80

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		60.172,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	8.220,48 €
jährlicher Reinertrag	=	51.952,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 1.370.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	27.400,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	24.552,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,121
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	494.017,23 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.370.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	1.864.017,23 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-93.200,86 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	1.770.816,37 €



Ermittlung der Überbaurente

Überbaute Fläche		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 €
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	x	5,0 %
Überbaurente, jährlich vorschüssig	=	582 €

Wert des durch einen Überbau begünstigten Grundstücks

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag **1.770.816 €**

Werteinfluss der Belastung durch das Recht

Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus

Überbaute Grundstücksfläche		91 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x	4.608 €/m ²

Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche - 419.328 €

Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus

Überbaurente		582 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 2 % und 21 Jahren	x	17,011

Barwert der Überbaurente + 9.893 €

Überbaute Grundstücksfläche		91 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x	4.608 €/m ²

Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche 419.328 €

Abzinsungsfaktor bei 2,0 % und 21 Jahren	x	0,660
--	---	-------

Abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche + 276.631 €

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

Vorläufiger Ertragswert des belasteten Grundstücks = **1.638.012 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse x 0

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

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert des belasteten Grundstücks = **1.638.012 €**

Ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- -25.000 €

Ertragswert des belasteten Grundstücks **1.613.012 €**

Ertragswert **1.610.000 €**



6.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

6.3.4.1 Wohn- bzw. Nutzflächen

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

6.3.4.2 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 Wohnungen wurde im Ertragswertverfahren

- Entsprechend dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Modell
- Für die Wohnungen die tatsächlichen Mieten des Objekts
- Als Ist-Mieten auf Basis des gültigen Mietspiegels der Stadt Frankfurt am Main 2022 auf Marktüblichkeit geprüft
- Bei nur geringer Abweichung zwischen tatsächlicher Miete und Miete gemäß Mietspiegel als Ist-Miete

zu Grunde gelegt.

Die marktüblich erzielbare Miete für die Gewerbeeinheiten wurde im Ertragswertverfahren

- Entsprechend dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten Modell
- Auf der Basis von Marktberichten (Gewerbemarktbericht Frankfurt am Main 2022) und Mieten der eigenen Mietpreissammlung sowie stichtagsbezogenen Angebotsmieten auf Marktüblichkeit geprüft und
- Als Ist-Mieten

zu Grunde gelegt.

6.3.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten: Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer 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 Kanzlei EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	378,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	967,46
Mietausfallwagnis	4,00	----	504,00
Betriebskosten	0,50	----	63,00
Summe			1.912,46 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Praxis 1. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	397,80
Instandhaltungskosten	----	12,20	967,46
Mietausfallwagnis	4,00	----	530,40
Betriebskosten	0,50	----	66,30
Summe			1.961,96 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 2. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	908,90
Mietausfallwagnis	2,00	----	216,00
Betriebskosten	0,50	----	54,00
Summe			1.490,90 (ca. 14 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung 3. OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	908,90
Mietausfallwagnis	2,00	----	242,26
Betriebskosten	0,50	----	60,56
Summe			1.523,72 (ca. 13 % des Rohertrags)



- für die Mieteinheit Wohnung DG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	312,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	734,44
Mietausfallwagnis	2,00	----	228,00
Betriebskosten	0,50	----	57,00
Summe			1.331,44 (ca. 12 % des Rohertrags)

6.3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssatz: Gemäß Immobilienmarktbericht für Frankfurt am Main 2023 wurde der **Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung** in sehr guter Lage aus 9 Kauffällen (Daten: 2021 und 2022) für Objekte mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 717 m² und einer mittleren Restnutzungsdauer von 33 Jahren mit durchschnittlich 2,0 % (Standardabweichung: +/- 0,4-%-Punkte) bei einem Minimum von 1,4 % und einem Maximum von 2,5 % 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 sehr guter und zentraler Wohnlage im Stadtteil Bockenheim in fußläufiger Entfernung von der Innenstadt und vom hochpreisigen Diplomatenviertel. Das Gebäude besitzt eine geringere Wohn-Nutzfläche und eine kürzere Restnutzungsdauer als das Normobjekt. Das vorherrschende Mietniveau ist marktüblich und etwas oberhalb des Frankfurter Mietspiegels gelegen. Andererseits ist das Gebäude in der Nähe einer stark befahrenen Straße mit damit einhergehenden Immissionen gelegen.

Insgesamt wird der Liegenschaftszinssatz für das gegenständliche Objekt auf mittlerem Niveau situiert mit **2,0 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.

6.3.4.5 Gesamtnutzungsdauer

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

6.3.4.6 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 Unterhaltungstaus 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das 1952 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 30 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		7,0	0,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1952 = 71 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 71 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (26 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 26 Jahre =) 44 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 44 Jahren =) 1979.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung



- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren

zugrunde gelegt.

6.3.4.6.1 Marktübliche Zu- oder Abschläge

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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (1.864.017,23 €)	-93.200,86 €
Summe	-93.200,86 €

6.3.5 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.

6.3.5.1 Baumängel bzw. Bauschäden

Baumängel bzw. Bauschäden: Betreffend Baumängel bzw. Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11 und auf Ziff. 6.3.2.6.1 verwiesen.

Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude, bezogen auf die sehr gute Lage, in einem etwas unterdurchschnittlichen baulichen Zustand und weist punktuell Bauschäden auf. Baumängel und Bauschäden in dieser Baualtersklasse werden von Kauf-Interessierten üblicherweise eher toleriert als für Gebäude jüngeren Baujahrs. Dennoch ist eine Auswirkung auf den Wert des Gebäudes ist zu berücksichtigen, da nach Angaben des Eigentümers das punktuell schadhafte Dach bereits einen Wasserschaden verursacht hat.

Bei der Bemessung des Werteeinflusses ist zu berücksichtigen, dass eine Nachfrage nach vergleichbaren (gemischt genutzten) Mehrfamilienhäusern in Frankfurt am Main zum Wertermittlungsstichtag durchaus, wenn auch zurückhaltend, besteht und gleichzeitig ein breiteres Angebot an Wohnhäusern in 2 km Umkreis verfügbar ist.

Der Einfluss der Baumängel bzw. Bauschäden auf den Wert der gegenständlichen Immobilie wird auf Grund des zu tätigenden finanziellen Aufwands zu deren Beseitigung und unter Berücksichtigung der zurückhaltenden Nachfrage als gering bis mittel 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. Diese sind nicht



Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens und sind ggf. in einem gesonderten Fachgutachten zu ermitteln.

Für die Baumängel bzw. Bauschäden und das damit verbundene Risiko wird auf Grund einer pauschalen Schätzung auf sehr moderatem Niveau ein Wertabschlag in Höhe von rd. **-25.000 EUR** für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt. Dieser entspricht rd. 70 EUR/m² Wohn- / Nutzfläche.

6.3.5.2 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Mietabweichungen sind nicht zu berücksichtigen.

6.3.5.3 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.

6.3.5.4 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-25.000,00 €
* Wertabschlag / pauschale Schätzung	
Summe	-25.000,00 €

6.3.5.5 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 belasteten (überbauten) Grundstücks in der Regel aus dem marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks,



ohne den überbauten Gebäudeteil, 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 Bodenwerts des durch den Überbau belasteten Grundstücksteils und
- ggf. aufgrund einer eingeschränkten Nutzbarkeit des Restgrundstücks.

Die wirtschaftlichen Vorteile ergeben sich insbesondere durch Zuschläge

- in Höhe des Barwerts der Überbaurente und
- des abgezinsten Bodenwerts des überbauten Grundstücksteils.“



6.3.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

LUD03

Nettoanfangsrendite (NAR)			
NAR	=	100	x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$
Jahresreinertrag [EUR]			51.952
Ertragswert [EUR]			1.610.000
Erwerbsnebenkosten			10,00%
NAR	=	100	x $\frac{51.952}{1.771.000} = 2,9 \%$
NAR Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzung, Daten 2022, sehr gute Lage (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) 2,7 % (1,5 - 4,5%)			

Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)			
Jahresrohertrag [EUR]			60.173
Ertragsfaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$
Ertragsfaktor	=	1.610.000	= 26,8
		60.173	
NAR Mehrfamilienhäuser, gemischte Nutzung, Daten 2. Halbjahr 2022, Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023) 26,1 (15,8 - 39,9)			

Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)			
Gebäudefaktor	=		$\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohn-/Nutzfläche [m}^2\text{]}}$
Wohn-/Nutzfläche [m ²]			367,80
Gebäudefaktor [EUR/m² WF]	=	1.610.000	= 4.377
		368	
NAR nach <i>Baujahren</i> : Mehrfamilienhäuser, Daten 2. Halbjahr 2022, Baujahr 1950-1977 4.357			
NAR nach <i>Lage</i> : Mehrfamilienhäuser, Daten 2. Halbjahr 2022, sehr gute Lage 5.507			
(Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2023)			



6.4 Wert des Grundstücks Lfd. Nr. 3

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.610.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Lfd. Nr. 3 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 unter Berücksichtigung eines Abschlags zur Rundung mit rd.

1.600.000,00 €

geschätzt.



7 Wertermittlung für das Grundstück Lfd. Nr. 2

7.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: 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 unbebauten Bewertungsgrundstücks vorrangig mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) zu ermitteln.

7.2 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 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. 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.

7.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt (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
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	=	1
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

7.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche) MFH
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	5 m ²



7.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 3.200,00 €/m ²	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	Zone 4329	Zone 4329	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche) MFH	W (Wohnbaufläche) MFH	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 3.200,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	5	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 0,13	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 416,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 416,00 €/m ²	
Fläche	× 5 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 2.080,00 € <u>rd. 2.080,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 insgesamt **2.080,00 €**.

7.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Anpassung des Bodenrichtwerts, gültig für baureifes Land, an den Bodenwert für Rohbauland erfolgt auf der Grundlage der Angabe im Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2023. Hiernach sind im Jahr 2022 vier Kaufpreise für Rohbauland in einer Bandbreite von 70,00 bis 400,00 EUR/m² (im Mittel 190,00 EUR/m²) Grundstücksfläche ausgewertet worden. Der Wert für das gegenständliche Grundstück in gehobener Lage wird am oberen Rand der Bandbreite situiert. Der Wertabschlag bemisst sich nach dem Verhältnis des Werts des Rohbaulands zum Wert des baureifen Lands mit 400 EUR/m² / 3.200 EUR/m² = rd. 0,13.



7.3 Vergleichswertermittlung

7.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

7.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

7.3.2.1 Vergleichskaufpreise (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichskaufpreise: Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.



7.3.2.2 Richtwert/Vergleichsfaktor (§ 26 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren: Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke bzw. Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

7.3.2.3 Zu-/Abschläge

Zu-/Abschläge: Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG): Siehe hierzu Ziff. 6.3.2.6



7.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Lfd. Nr. 2“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.080,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	208,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	2.288,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	114,40 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	2.173,60 €



Ermittlung der Überbaurente

Überbaute Fläche		4 m ²
Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (1970)	x	<u>16,62 €/m²</u>
Bodenwert der überbauten Fläche des Grundstücks Flurstück 993/42 zum Zeitpunkt des Überbaus	=	66 €
Angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus	x	5,0 %
Überbaurente, jährlich vorschüssig	=	3 €

Wert des durch einen Überbau begünstigten Grundstücks

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag **2.174 €**

Werteinfluss der Belastung durch das Recht

Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus

Überbaute Grundstücksfläche		4 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x	<u>416 €/m²</u>
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	-	1.664 €

Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus

Überbaurente		3 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 2 % und 21 Jahren	x	<u>17,011</u>
Barwert der Überbaurente	+	57 €

Überbaute Grundstücksfläche		4 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag	x	<u>416 €/m²</u>
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche		1.664 €
Abzinsungsfaktor bei 2,0 % und 21 Jahren	x	<u>0,660</u>
Abgezinster Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche	+	1.098 €
Ggf. weitere wirtschaftliche Vor- und Nachteile	+/-	<u>0 €</u>

Vorläufiger Vergleichswert des belasteten Grundstücks = **1.664 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse x 0

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des belasteten Grundstücks = 1.664 €

Ggf. weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale +/- 0 €

Vergleichswert des belasteten Grundstücks 1.664 €

Vergleichswert **1.700 €**



7.3.3.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

7.3.3.1.1 Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 10,00 % des Bodenwerts	208,00 €
Summe	208,00 €

7.3.3.1.2 Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge: Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (2.288,00 €)	-114,40 €
Summe	-114,40€

7.3.3.2 Überbau

Überbau: Siehe hierzu Ziff. 6.3.5.5

7.4 Wert des Grundstücks Lfd. Nr. 2

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Lfd. Nr. 2 wird unter Berücksichtigung eines Zuschlags zur Rundung zum Wertermittlungstichtag 20.09.2023 mit rd.

2.000,00 €

geschätzt.



8 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zur Vermietung prädestinierte Bewertungsgrundstück (Gesamtgrundstück) in Frankfurt am Main, Stadtteil Bockenheim, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Marktteilnehmende bei vorhandenem Angebot ausgegangen. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

Grundbuch von Bockenheim Blatt	Lfd. Nr.	Größe [m²]	Bodenwert	Markt-angepasster vorläufiger Verfahrenswert	Verfahrens-wert	Netto-anfangs-rendite [%]	Ertrags-faktor	Zu- / Abschlag zur Rundung	Verkehrswert
5191	2	5	2.080 €	2.174 €	1.700 €			300 €	<u>2.000 €</u>
5191	3	297	1.370.000 €	1.770.816 €	1.610.000 €	2,9	26,8	-10.000 €	<u>1.600.000 €</u>
Summe									<u>1.602.000 €</u>

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des **Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 2 (Hofraum, unbebaut)** werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Der **Vergleichswert** für das unbebaute Grundstück lfd. Nr. 2 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.700,00 €** ermittelt.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des **Bewertungsgrundstücks lfd. Nr. 3 (Hof- und Gebäudefläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus)** werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Der **Ertragswert** für das bebaute Grundstück lfd. Nr. 3 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **1.610.000,00 €** ermittelt. Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir elf Kaufpreise für mit Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Mehrfamilienhäusern des Baujahrs 1955 (Bandbreite 1951 bis 1961) bebaute Grundstücke in vergleichbarer, zentraler Lage in Frankfurt am Main Bockenheim und Westend bekannt, welche in den Jahren 2022 bis 2023 veräußert worden sind. Die relativen Kaufpreise betragen im Mittel 4.824 EUR/m² (Wohn-/Nutzfläche) in einer Bandbreite von 2.879 bis 7.611 EUR/m².

Der aus dem maßgeblichen Verfahren abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus (gemischt genutztes Mehrfamilienhaus) bebauten Grundstücks von **4.377 EUR/m²** (Wohn-/Nutzfläche). Der ermittelte Wert ist etwas unterhalb des Mittelwerts der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise gelegen. Der Wert entspricht 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 unbebaute Grundstück in 60489 Frankfurt, Ludolfusstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bockenheim	5191	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bockenheim	10	993/42

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

2.000 €

in Worten: zweitausend Euro

geschätzt.

Fortsetzung auf der nachfolgenden Seite



Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in
60489 Frankfurt, Ludolfusstraße 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bockenheim	5191	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bockenheim	10	1225/42

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.09.2023 mit rd.

1.600.000 €

in Worten: eine-Million-Sechshunderttausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige

Frankfurt am Main, den 25.10.2023

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



8.1 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz 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.

Urheberschutz, 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.



9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 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)

Erbbaurecht:

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

9.2 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



10 Anlagen

10.1 Bauzeichnungen

HESSEN

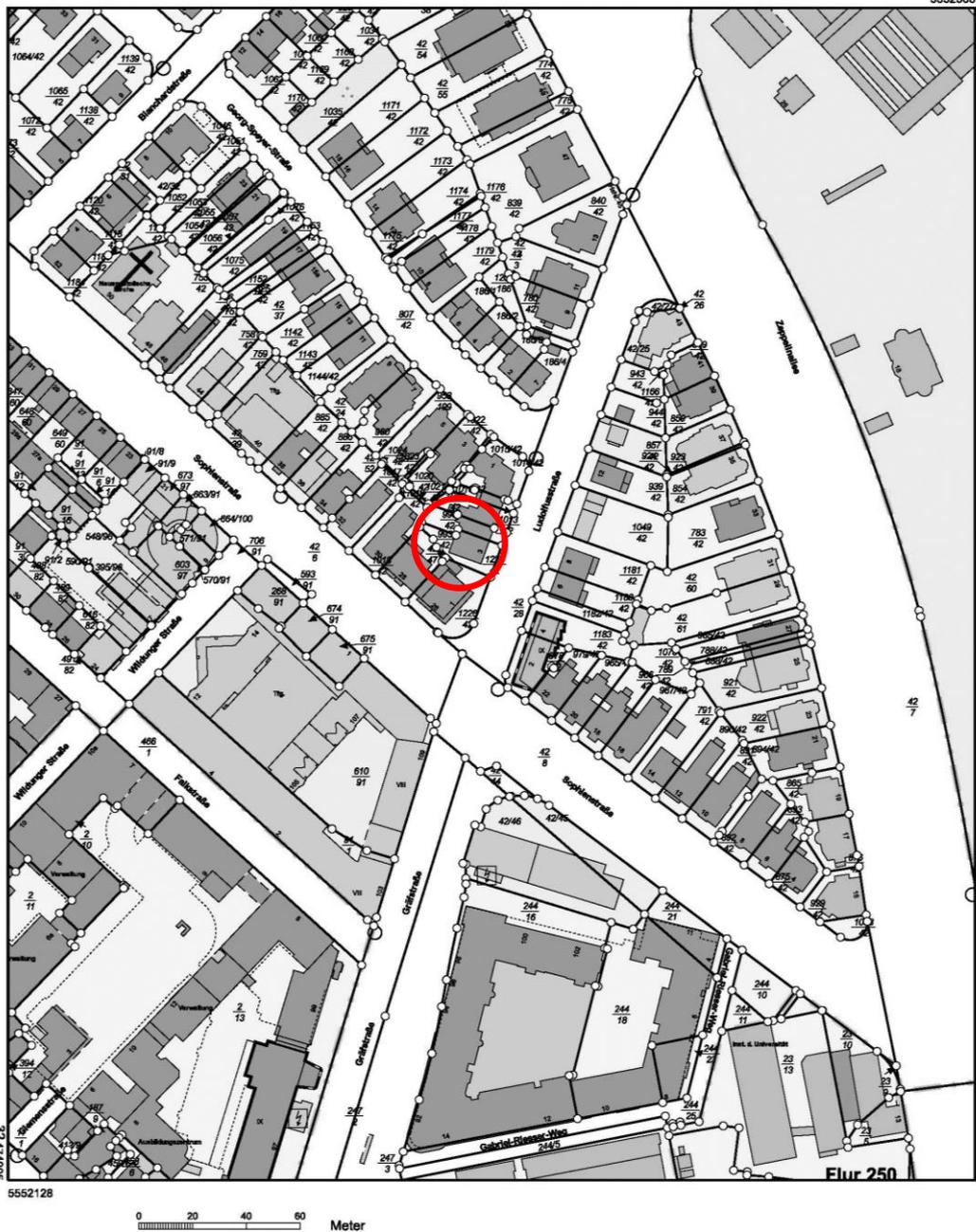


Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen
Erstellt am 11.10.2023
Antrag: 202242137-1
AZ: 23029_SOP26

Flurstück: 42/28 Gemeinde: Frankfurt am Main
Flur: 10 Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main
Gemarkung: Bockenheim Regierungsbezirk: Darmstadt



10.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen.)



HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte
Hessen

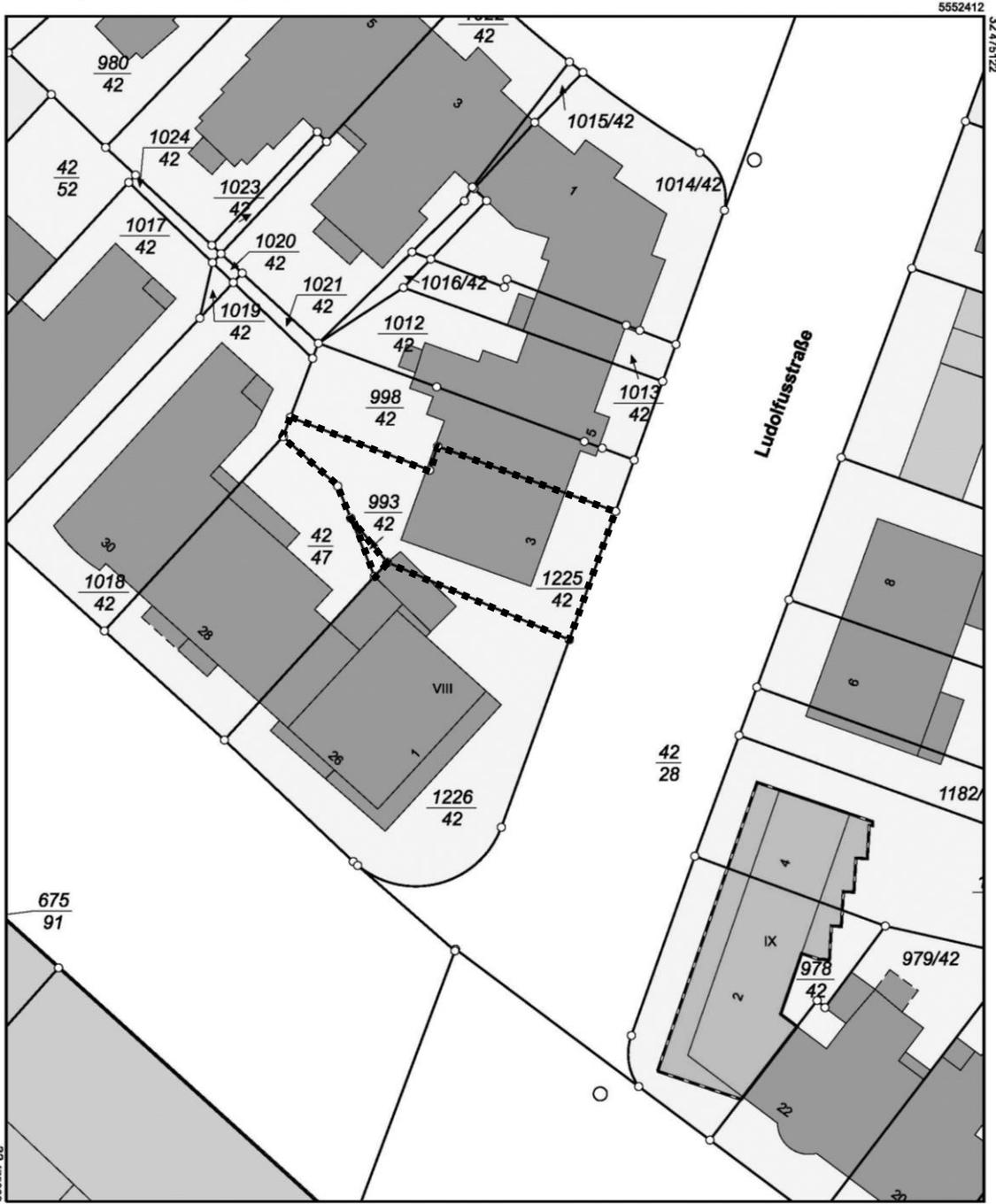
Erstellt am 11.10.2023

Antrag: 202242137-2

AZ: 23029_SOP26

Flurstück: 1226/42
Flur: 10
Gemarkung: Bockenheim

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



10.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geoportal Hessen.)

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



10.1.3 Grundriss Kellergeschoss

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

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



10.1.4 Grundriss Erdgeschoss

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

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



10.1.5 Grundriss 1.Obergeschoss

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

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



10.1.6 Grundriss 2. und 3. Obergeschoss

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

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



10.1.7 Grundriss Dachgeschoss

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



10.1.8 Gebäudeschnitte

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

10.1.9 Ansicht Nordwest

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



10.2 Fotos



10.2.1 Südwest- und Südostfassade, Blick von der Ecke Sophienstraße Richtung Nordwesten



10.2.2 Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Westen



10.2.3 Südostfassade, Blick von der Straße Richtung Südwesten



10.2.4 Südwestfassade, Blick von der
Sophienstraße 26 Richtung Norden



10.2.5 Südwestfassade und Dach, Blick vom
Obergeschoss der Sophienstraße 26 Richtung Norden



10.2.6 Nordwestfassade und Hof, Blick
Richtung Südosten



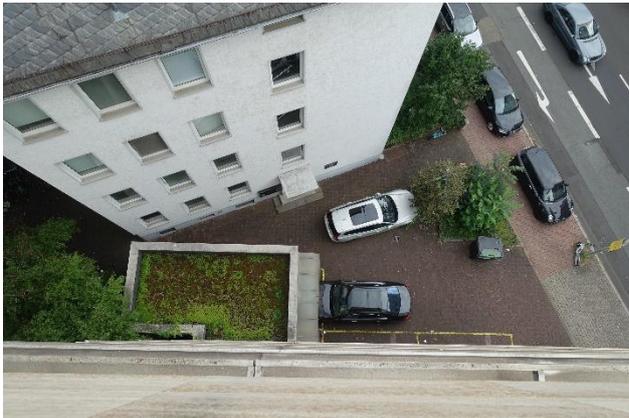
10.2.7 Südwestfassade und Dach, Blick vom 7.
Obergeschoss der Sophienstraße 26



10.2.8 Flurstück 993/42, Blick vom Hof Flurstück 1225/42 Richtung Süden



10.2.9 Hoffläche, Blick vom Obergeschoss Richtung Nordosten



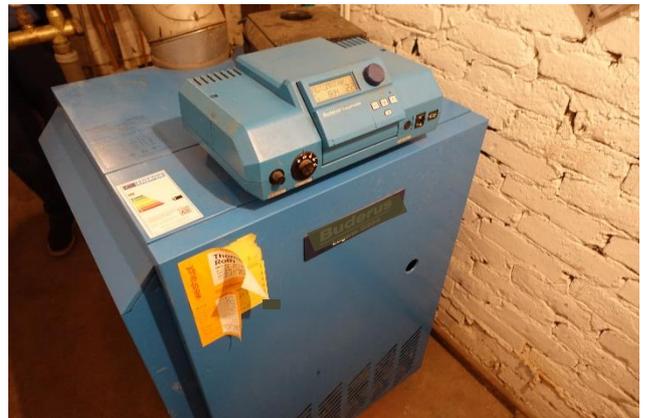
10.2.10 Grenzsituation Spohienstraße 26 / Ludolfusstraße 3, Blick vom 7. Obergeschoss der Spohienstraße 26



10.2.11 Hauseingang mit Vordach an der Südwestfassade



10.2.12 Treppenhaus (exemplarisch)



10.2.13 Heizungsanlage im Keller