

Gutachten



60487 Frankfurt am Main

Leipziger Straße 4

Az.: 842 K 4/24



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

**Grund und Boden, Gebäude,
Industrie-Gewerbeanlagen, Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe**

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider

**öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten, Hotel- und Gaststättenbetrieben**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Friedrich-Ebert-Anlage 36
60325 Frankfurt a. M.
Tel.: (069) 2 44 33 30 85**

**Sachverständigenbüro D. Schneider
Johannesstraße 39
99084 Erfurt
Tel.: (0361) 211 51 18
Fax: (0361) 211 51 23**

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 68 Seiten und 11 Anlagen mit insgesamt 36 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 111/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 4/24

Unser Zeichen: GZ 111/24

PLZ: 60487 Ort: Frankfurt am Main
Straße: Leipziger Straße 4

Gemarkung: Bockenheim
Flur: 11
Flurstücke: 309/3, 462/2, 2/7
Größe: 634 m² gesamt



Kurzbeschreibung: Wohn- und Geschäftshaus mit Hintergebäuden

befindet sich im zentralen Frankfurter Stadtteil Bockenheim, unmittelbar an der Einkaufsstraße Leipziger Straße gelegen, Grundstück ist bebaut mit einem straßenseitigen Wohn- und Geschäftshaus mit Durchfahrt zum Hofbereich und Hinterhaus

Vorderhaus: Baujahr ca. 1959, Teilsanierungen in den 80er und 90er Jahren, grundlegende Sanierung Erdgeschoss ca. 2010, Mauerwerksbau, voll unterkellert, vier- bzw. fünfgeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

Raumaufteilung:

KG/EG: eine Apotheke, Nutzfläche ca. 125,00 m²
1./2.OG: je Geschoss eine Praxis, Nutzfläche je ca. 120 m²
3./4. OG: je Geschoss zwei Wohnungen, Wohnflächen ca. 64 m² bis 66 m²
DG: zwei kleine Wohnungen, Wohnflächen je ca. 27,44 m²

Hinterhaus: Wiederaufbau ca. 1950, Teilsanierungen 80er Jahre, tlw. 2009/2010, Obergeschoss seit Brandschaden 2019 nicht nutzbar, Mauerwerksbau, tlw. unterkellert, zweigeschossig, WC-Anbau eingeschossig

Raumaufteilung:

KG/EG: Gaststättennutzung mit Biergarten (Nutzung tlw. nicht baurechtlich genehmigt), Nutzfläche ca. 288,00 m²
OG: nicht nutzbar, Brandschaden aus 2019

diverse Schuppen, Überdachungen, ehemalige Behelfsgarage im Hofbereich

Zustand: Vorderhaus normaler Unterhaltungszustand, tlw. rückständige Instandsetzungen notwendig, Hinterhaus tlw. hoher Sanierungsaufwand

Bewertungsstichtag: 30.04.2024

Verkehrswert (ohne Abt. II): 3.300.000,00 €

- a) Das Objekt ist fast vollständig vermietet (separates Schreiben).
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 14.06.2024 nicht.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 60487 Frankfurt am Main
Leipziger Straße 4
- j) Die Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit.
- k) Es liegt ein verfristeter Energieausweis vor (Anlage Gutachten).

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	7
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohn- und Geschäftshaus, Vorderhaus	10
3.5.2	Rückwärtiges Gebäude mit Restaurantnutzung	24
3.5.3	Ehemalige Behelfsgarage, diverse Anbauten in Leichtbauweise	33
3.6	Wohn- und Nutzflächen	35
3.7	Außenanlagen	37
4.	Wertermittlung	38
4.1	Definition des Verkehrswertes	38
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	38
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	38
4.4	Bodenwert	39
4.4.1	Entwicklungszustand	39
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	39
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	41
4.5.1	Vorbemerkungen	41
4.5.2	Marko- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes	45
4.5.3	Ertragsansätze	46
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	46
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	49
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	52
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	53
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	54

4.6	Vergleichswertverfahren	58
4.7	Berücksichtigung der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglichen Belastungen Abt. II, lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 14 und 15	60
4.7.1	Tunnelrecht lfd. Nr. 1, zu Lasten der Flurstücke 309/3, 462/2 und 2/7	60
4.7.2	Nießbrauchrecht Abt. II, lfd. Nr. 14 und 15, zu Lasten der Flurstücke 309/3, 462/2 und 2/7	60
5.	Verkehrswert	62

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Baulastenauskunft

Planungsrechtliche Auskunft

Bauunterlagen

Energieausweis (veraltet)

Lageplan/Schnitt Tunnelrecht, Abt. II, lfd. Nr. 1

Leibrentenbarwertfaktor, Abt. II, lfd. Nr. 14 und 15

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 842 K 4/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 60487 Frankfurt am Main, Leipziger Straße 4, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

Ein Verkehrswert-/Marktwertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrs-/Marktwert des zu bewertenden Objektes.

Es handelt sich im Grunde um die Prognose des am Grundstücksmarkt für das Bewertungsobjekt erzielbaren Preises.

Anmerkung:

Entsprechend dem Qualitäts- bzw. Wertermittlungsstichtag, in Verbindung mit den Vorgaben der aktuellen ImmoWertV 2021 sowie den Übergangsregelungen dieser Verordnung (§§ 10 (1) und 53 ImmoWertV) und den bisherigen Auswertungen der zuständigen Gutachterausschüsse, erfolgt die Ableitung des Verkehrswertes auch in Anlehnung an die ImmoWertV 2010.

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

Die für das Gutachten grundlegenden, wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden am Bewertungstag anhand von Planunterlagen bei der Ortsbesichtigung ermittelt.

Der Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der in der Kopfleiste angegebene Tag der Ortsbesichtigung.

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 18.04.2024 zur Ortsbesichtigung am 30.04.2024, ab 14.30 Uhr eingeladen. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: diverse Mieter, tlw. Eigentümer
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

2. Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt nach den geltenden Bestimmungen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung sowie auf der Grundlage folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und maßgeblichen Veröffentlichungen.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
 - BauNVO 62 vom 26.06.1962
 - BauNVO 68 vom 26.11.1968
 - BauNVO 77 vom 15.09.1977
 - BauNVO 86 vom 30.12.1986
 - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2024

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023
Schmitz/Krings/Dahlhaus/ Meisel	Baukosten 2020/21 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen
Dröge	Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Verlag: Luchterhand 2005
Pohnert/Ehrenberg/Haase/Joeris	Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, 8. Auflage, IZ Immobilienzeitung 2015
Kröll/Hausmann/Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5., umfassend überarbeitete und erweiterte Auflage 2015, Werner Verlag 2015

Gerichtsbeschluss vom 13.02.2024, Auftrag vom
12.03.2024

Grundbuchauszug von Frankfurt am Main/Bockenheim/
Blatt 6759

Grundstücksmarktbericht 2023 des
Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Gutachterausschuss Frankfurt am Main Bodenrichtwert
zum 01.01.2024

qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2024

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:
- Stadtverwaltung Frankfurt vom 10.04.2024
- Grundbuchamt Frankfurt vom 15.04.2024
- Hausverwaltung

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

- Frankfurt hat rd. 770.166 Einwohner (per 31.12.2023, lt. Internetseite der Stadt) und ist die größte Stadt Hessens
- ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes sowie Metropole des Finanz- und Börsenmanagements
- Sitz der Europäischen Zentralbank, Frankfurter Wertpapierbörse und Frankfurter Messe
- sehr gute Verkehrsanbindungen (Verkehrsknotenpunkt Europas) durch ein dichtes Autobahn-, Eisenbahn- und Straßennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt-Niederrad
- die nächstgelegenen größeren Städte sind Würzburg (ca. 120 km), Köln (ca. 190 km) und Stuttgart (ca. 200 km)

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Bockenheim, mitten in Frankfurt gelegen
- Frankfurts bevölkerungsreichster Stadtteil mit diversen Einkaufsstraßen wie der Leipziger Straße, kleinen Cafés, Kneipen und Bühnen
- unmittelbare Lage an der Leipziger Straße, mittelbar zur Einmündung Adalbertstraße bzw. Gräpfstraße und südöstlich der Carlo-Schmid-Platz bzw. die Bockenheimer Warte, Gebäudeareal der Goethe-Universität Frankfurt
- die Leipziger Straße ist eine zentrale Einkaufsstraße, die durch eine Vielzahl von kleineren Geschäften und Ladenlokalen im Erdgeschoss geprägt ist
- lt. aktuellem Mietspiegel Frankfurt 2024 befindet sich das Grundstück in einer mittleren Wohnlage angrenzend zur gehobenen Wohnlage
- Anbindung an den ÖPNV bieten nicht einmal 100 m entfernte Bus- und Straßenbahnhaltstellen, ca. 140 m entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Bockenheimer Warte
- ca. 150 m entfernt stehen zwei Supermärkte zur Verfügung
- im Stadtteil können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist im Stadtteil bestens gesichert
- Topographie
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung
einspurige Einbahnstraße, 30er Zone
- innere Erschließung
Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksbereich durch Tordurchfahrt (relativ schmal) vorhanden
- Versorgung/Entsorgung
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Bockenheim

Grundbuchband Blatt 6759

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m²
1	11	309/3	Hof- und Gebäudefläche Leipziger Straße 4		630
1	11	462/2	Hofraum, Leipziger Straße 4		2
1	11	2/7	Gebäudefläche Leipziger Straße 4		2

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Tunnelrecht, Nießbrauchrecht, ZV-Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 15.02.2024 vor.

3.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand (§§ 2; 5 und 11 der ImmoWertV)

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Entsprechend den Internetangaben der Stadt Frankfurt befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes NW 2b Nr. 1 (rechtsverbindlich seit 19.11.1966). Danach sind folgende Prämissen vorgegeben:

MI	Mischgebiet
IV:	viergeschossig (max.)
GRF:	0,3

Weiterhin befindet sich das Grundstück im Bereich folgender Satzungen:

Stellplatzsatzung (2020, Zone II)
Freiraumsatzung
Vorgartensatzung

3.4.2 Baurecht

Die Bauhistorie stellt sich, entsprechend den Unterlagen des Bauarchivs Frankfurt wie folgt dar:

Vorderhaus:

Vorbescheid für den Wiederaufbau von 1950, wurde nicht umgesetzt
Baugenehmigung Wiederaufbau Vorderhaus 1958 (viergeschossig, Staffelgeschoss, Fertigstellungsbescheinigung 1959, dabei Genehmigung für eine Ladeneinheit im Erdgeschoss, eine Praxis und eine Wohnung im 1.OG, eine Praxis im 2.OG und mit Wohnungen (je zwei Wohnungen im 3. und 4.OG)
Nachtragsbaugenehmigung von 1958 für Dachgeschossausbau für Aufenthaltsräume (als Kammern bezeichnet und als zwei getrennte Einheiten ohne Küche mit Waschaum), die für die Nutzung der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss angegeben wurden
Umstellung Heizung auf Gasheizung 1971, Fertigstellungsbescheinigung 1974
Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Wohnungen im 1. und 2.OG in Arztpraxen im Jahr 1991
Fassadensanierung im Erdgeschoss von 1996

Hinterhaus:

Baugenehmigung zum Wiederaufbau im Jahr 1950 mit Nutzung Laden im Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss
Umstellung der Heizungsanlage auf Ölheizung 1972, Fertigstellung 1974
Baugenehmigung zur Nutzungsänderung von Laden in Restaurant 1987 und 2009, mit diversen Auflagen (Begrenzung Erdgeschoss auf 40 Plätze, da sonst als Sonderbau, Keller nur Lagerfläche), Fertigstellung 2011
Baugenehmigung aus dem Jahr 2010 für einen kleinen Wirtschaftsgarten mit 24 m² mit diversen Auflagen (tatsächliche aktuelle Nutzung entspricht nicht der genehmigten Nutzung)

Garage:

Baugenehmigung für eine Behelfsgarage von 1952

Bei der vorliegenden Wertermittlung kann aufgrund der tlw. deutlichen Abweichung zwischen den genehmigten Planungen bzw. Nutzungsänderungen sowie der tatsächlichen Nutzung, nur tlw. die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt werden.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Frankfurt über das Online-Portal vom 14.06.2024 nicht (Anlage).

Stellplatzverpflichtungen sind formal als abgegolten zu beurteilen. Dabei ist aber zu beachten, dass die tatsächliche Nutzung des Hinterhauses, insbesondere die Größe der Gaststätte und des Biergartens, deutlich von der genehmigten Sitzplatzanzahl bzw. Biergartenfläche nach oben abweicht.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Sachlich rückständige Erschließungskosten sind nicht bekannt. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Baugrundstück ausgegangen.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus nicht wahrscheinlich. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Landesamt für Denkmalpflege vom 03.07.2024).

Energieausweis

verbrauchsabhängiger Energieausweis nur für die Wohnungen mit einem Energieverbrauchskennwert von 275,9 kWh/(m² a) ausgestellt am 30.04.2014, daher verfristet

lt. Angaben der Hausverwaltung gibt es keinen neuen Energieausweis (Anlage)

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

- ☐ straßenseitig mit einem mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus mit Durchfahrt zum Hofbereich und Hinterhaus
- rückwärtiges zweigeschossiges Gebäude, das im Erdgeschoss als Gaststätte genutzt wird, Obergeschoss eine ehemalige Wohnung (durch alten Brandschaden beschädigt)
- diverse Schuppen, Überdachungen, ehemalige Behelfsgarage im Hofbereich
- ☐ Hoffläche wird überwiegend als Biergarten, geringfügig als Stellplatzfläche genutzt



Straßenansicht



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Ansicht Vorderhaus mit Hauseingang



ehemalige Garage

rückwärtige Hoffläche mit Biergarten und Überdachungen/Nebengebäuden



Hinterhaus mit Gaststätte

3.5.1 Wohn- und Geschäftshaus, Vorderhaus

- Baujahr: 1959
- Sanierung: Teilsanierungen in den 80er und 90er Jahren des 20. Jh., eine grundlegende Sanierung im Erdgeschoss erfolgte im Jahr 2010 (lt. Angaben Mieterin)
- Konstruktionsmerkmale: Kelleraußenwände tlw. Baubeschreibung Altbestand, Bruchsteinwände 50 cm bis 75 cm dick, Außenmauerwerk 36,50er Mauerwerk, tragende Innenwände und Treppenhauswände 24er Mauerwerk, Stützen und Unterzüge im Erdgeschoss Stahlbeton
- Geschossigkeit: vier- bzw. fünfgeschossig, straßenseitig 5. Obergeschoss als Staffelgeschoss mit überkragendem Balkonbereich, ausgebautes Dachgeschoss
- Fassade: verputzt, Erdgeschoss tlw. Steinverkleidung
- Decken: Stahlbeton
- Treppen: zweiläufiges, tlw. gewendelt massives Treppenhaus, Metallgeländer, keine RWA-Anlage, Treppenhauswände Kellerbereich diverse Putzschäden
- Hausflur: hofseitige Hauseingangstür Holz, ca. 2023 erneuert (Angaben Mieter), für die Erschließung der Obergeschosse
- Dach: Holzkonstruktion, Satteldach, Ziegeleindeckung, vermutlich baujahrestypische Dämmung

- KG:

Raumaufteilung: Kellerflur, diverse Vorratsräume, Heizungsraum separat von Erdgeschoss aus zugängliche gewerbliche Räume der Apotheke im Erdgeschoss über Wendeltreppe

Ausstattung:

Boden: Estrich, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tlw. unverputzt, diverse sichtbare Putz- und Salpeterschäden, lt. Angaben einer Mieterin läuft bei Starkregen Wasser über die Kellerlichtschächte in den Keller

Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,45 m

Türen: Holz, tlw. Metall

Fenster: Kellerlichtschächte

E-Installation: über Putz, E-Verteilung für Apotheke vermutlich zum Sanierungszeitraum erneuert, allgemeine E-Installation überwiegend Altbestand

Sanitär: ohne

Heizung: E-Boiler für Apotheke, Gasheizung für Gewerbemieter im Erd- bis 2. OG, nach Angaben der Hausverwaltung ca. 1994 eingebaut

Treppe: Metallwendeltreppe, Holztrittstufen, mäßig bis schadhaft



Gewerberäume Apotheke Kellergeschoss



Lager Apotheke



allgemeine Kellerräume

- EG:

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus,
eine Apotheke mit: Offizin, Büro, Lager mit Treppenabgang zum
Keller, Aufenthaltsraum, Bad
seitliche Durchfahrt zum Hinterhof mit tlw. seitlichen Schau- und
Werbekästen

Ausstattung:

Boden: überwiegend gefliest, tlw. Belag

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe zwischen ca. 2,90 m bis ca. 3,30 m

Türen: tlw. Holz, tlw. Glasschiebetür (Automatikeingangstür)

Fenster: mehrere große Schaufenster, Alu, hofseitige PVC-Fenster, vergittert, tlw.
mechanische Rollläden, veraltet

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz

Sanitär: Bad mit: Dusche, WC, Boden und tlw. Wände gefliest, dezentrale WW-
Aufbereitung

Heizung: Plattenheizkörper, tlw. Gußradiatoren, überdimensionierte Rohrleitungen,
Klimageräte (Mietereigentum nach Angaben der Mieterin und
Zusatzvereinbarung im Mietvertrag)



Schaufensterbereich Apotheke



Durchfahrt



Offizin



Nebenraum mit innen liegender
Wendeltreppe zum Keller



WC

-1. OG:

Raumaufteilung: allgemeines Treppenhaus
eine Praxiseinheit mit: Flurbereiche, diverse Behandlungsräume,
Sanitärbereiche, Nebenräume, Aufenthaltsraum
(diese Einheit konnte nicht besichtigt werden, die Angaben erfolgten
anhand der telefonischen Information durch einen Mitarbeiter des
Mieters), straßenseitig zwei Balkone

Ausstattung:

Boden: Laminat, tlw. gefliest, tlw. PVC-Belag
Wände: verputzt, tapeziert
Decken: verputzt, tapeziert
Türen: Holz, PVC-Praxiseingangstür
Fenster: PVC (vermutlich ebenfalls 80er Jahre Standard wie 2.OG)
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, tlw. vom Mieter erneuert, Wechselsprechanlage
Sanitär: offensichtlich zwei WC-Anlagen, tlw. gefliest, tlw. erneuert (lt. Angaben
Mieterleistung), innen liegend
Heizung: Plattenheizkörper
Balkon: Metall-/Glasgeländer, Boden vermutlich gefliest



Treppenhaus mit Eingangsbereich 1. Obergeschoss

-2. OG:

Raumaufteilung: Treppenhaus, eine Praxis mit: Flurbereich, diversen Behandlungsräumen, Nebenräumen, ein WC, ein Bad, Aufenthaltsraum, straßenseitig zwei Balkone

Ausstattung:

Boden: Parkett (nach Angaben der Mieter Mietereigenleistung), tlw. gefliest, tlw. Belag

Wände: verputzt, tapeziert, tlw. gefliest

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,50 m

Türen: Holz, tlw. Glas (danach Mietereigentum)

Fenster: PVC (80er Jahre Standard)

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Personal Bad mit: Dusche (ohne Duschabtrennung), WC, tlw. gefliest, Kunden-WC, voll gefliest (Mietereigenleistung)

Heizung: Plattenheizkörper, WW-Boiler im Nebenraum

Balkone: Metall-/Glasgeländer



Treppenhaus



Flurbereich



2. Obergeschoss Behandlungsraum



Behandlungsraum



2. Obergeschoss Pantienten WC



Laborraum



Sozialraum

2. Obergeschoss

-3. OG:

Raumaufteilung: Treppenhaus, zwei Wohnungen mit je: Flur, Küche, innen liegendes Bad, drei Zimmer, straßenseitiger Balkon

Ausstattung:

Boden: eine Wohnung mit sehr altem Textilbelag, PVC, tlw. Linoleum, abgewohnt
eine Wohnung mit: Fertigparkett, tlw. gefliest, guter Zustand

Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,45 m

Türen: Holz, Balkontür PVC

Fenster: PVC (Standard der 80er Jahre)

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: eine Wohnung: unter Putz, sehr alt, Wechselsprechanlage

eine Wohnung: unter Putz, Wechselsprechanlage, erneuert

Sanitär: eine Wohnung mit: WC, Waschtisch, Wanne, Boden und tlw. Wände gefliest, innen liegend, insgesamt sehr einfache Ausstattung
eine Wohnung mit: Dusche mit Duschvorhang, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, einfache mechanische Abluft, innen liegend

Heizung: Plattenheizkörper, separate Gastherme je Wohnung, eine Therme ca. 20 Jahre alt (nach Angaben der Mieter), eine Gastherme nach Angaben der Hausverwaltung Einbau ca. 2013

Balkon: Brüstung Metall, einfacher Belag (tlw. Mietereigentum)



Zimmeransicht 3. Obergeschoss



Bad



3. Obergeschoss Küche



Bad

3. Obergeschoss



Zimmer



neuere Gastherme (2013) 3. Obergeschoss Zimmer

- 4. OG:

Raumaufteilung: Treppenhaus, zwei Wohnungen mit je: Flur, Küche, innen liegendes Bad, drei Zimmer, straßenseitiger großer Balkon (von jeweils zwei Zimmern zugänglich)

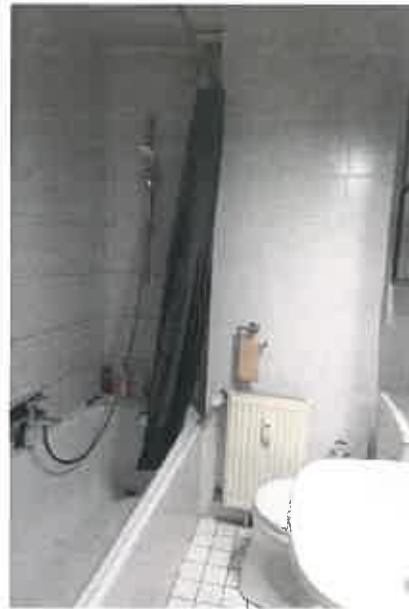
Ausstattung:

Boden: Fertigparkett, tlw. Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. gefliest
Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche
Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,55 m
Türen: Holz, mäßiger Zustand, nach Angaben der Mieter tlw. undicht, Balkontür PVC
Fenster: PVC, tlw. 80er bzw. 90er Jahre
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz,
Sanitär: innen liegende Bäder: Wanne, WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände fast deckenhoch gefliest, Decke tlw. Paneele, insgesamt veraltet
Heizung: Plattenheizkörper, separate Gastherme je Wohnung, veraltet
Balkon Terrazzoplatten, Metallgeländer, blickdicht



Zimmer



Bad

4. Obergeschoss



Zimmer 4. Obergeschoss



Diele



Küche

4. Obergeschoss



Bad



Zimmer

4. Obergeschoss



Küche



Balkon

4. Obergeschoss

- DG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen (es konnte nur eine Wohnung besichtigt werden), nach Angaben eines Eigentümers weist die nicht besichtigte Wohnung einen vergleichbaren Ausstattungsstandard wie die besichtigte Wohnung auf, separater Abstellraum (konnte nicht besichtigt werden)
Raumaufteilung je Wohnung: Flur, Küche, Bad ein Zimmer

Ausstattung:

Boden: Textilbelag, tlw. Belag, Gebrauchsspuren

Wände: verputzt, tlw. Schrägen, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. einfache Deckenplatten, Deckenhöhe ca. 2,25 m bzw. tlw. 2,40 m (Treppenhaus)

Türen: Holz

Fenster: PVC, tlw. liegende Dachflächenfenster, tlw. Ende der 90er Jahre erneuert

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Altbestand, Wechselsprechanlagen

Sanitär: innen liegende Bäder mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, einfachste Ausstattung, Entlüftung nur über Entlüftungsöffnung, Waschmaschinenanschluss in Küche

Heizung: Plattenheizkörper, je Wohnung alte Gastherme im Flur

- Gesamtzustand: normaler Unterhaltungszustand, tlw. rückständige Instandsetzungen notwendig



Treppenabsatz Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Flur



Gastherme



Bad

3.5.2 Rückwärtiges Gebäude mit Restaurantnutzung

- Baujahr: ca. 1950 Wiederaufbau
- Sanierung: Teilsanierungen in den 80er Jahren sowie im Erd- und tlw. Kellergeschoss ca. 2009/2010
Obergeschoss durch Brandschaden (nach Angaben der Mieter im April 2019) nicht nutzbar
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, Erdgeschoss lt. Bauunterlagen ca. 38er Mauerwerk, Obergeschoss ca. 25er Mauerwerk, teilweise unterkellert
- Geschossigkeit: zweigeschossig, WC-Anbau eingeschossig
- Fassade: verputzt
- Decken: offensichtlich massiv, Decke über Obergeschoss Holzbalkendecke
- Treppen: Keller: massive Metalltreppe zum Hofbereich mit Zugang Lager (Leichtbauweise), innen liegende zweiläufige Metalltreppe mit Holztrittstufen zum Gastraum
Erdgeschoss zum Obergeschoss: überwiegend gerade massive Treppe über Anbau zum Obergeschoss, unsaniert
Dachgeschoss: gerade Holztreppe zum Dachboden, abgängig
- Dach: Hauptgebäude: Holzkonstruktion, Pultdach, Bitumenbahnen, unsaniert, Taubenkot, sichtbare alte Brand- und Ruß- und Wasserschäden aufgrund eines Brandes, Abstellräume mit Schrägen, sehr schlechter Zustand, keine Dämmung
Überdachung ehemalige Terrasse Obergeschoss Well-PVC, Altbestand
Anbau: Holzkonstruktion, Pultdach, Blecheindeckung



Außenansicht Hinterhaus



Biergarten, tatsächliche Nutzung



Biergarten, tatsächliche Nutzung

- KG:

Raumaufteilung: Lager, Gastraum für bis ca. 50 Plätze, WC

Ausstattung:

Boden: Estrich, Laminat, tlw. gefliest

Wände: Strukturputz, tlw. gestrichenes Ziegelmauerwerk, tlw. Natursteinmauerwerk

Decken: verputzt, tlw. Kappgewölbe, tlw. Stahlunterzüge, tlw. verkleidet,
Deckenhöhe ca. 2,45 m

Türen: Metall, Holz

Fenster: ohne

E-Installation: über tlw. unter Putz

Sanitär: Personal-WC, Gäste-WC, innen liegend, gefliest

Heizung: Plattenheizkörper, Lüftungsanlage vorhanden (Funktionsfähigkeit nicht geprüft)



Gastraum Kellergeschoss (baurechtlich nicht genehmigt)



Gastraum Kellergeschoss



Treppe zum Gastraum Erdgeschoss



WC



Kellergeschoss

Nebenraum



Treppenaufgang zu den Nebengebäuden/Überdachung vom Keller zum Erdgeschoss

- EG:

Raumaufteilung: Gaststätte mit: Gastraum mit ca. 60 Plätzen, mittiger Treppenabgang zum KG, Küche mit Abstellraum, separater Außenzugang zum Lager/Heizung
separater Außenzugang mit Treppenhaus im Anbau: zwei separate WC

Ausstattung:

Boden: Gastraum Dielung, Gebrauchsspuren sichtbar, innen liegende Küche gefliest
Wände: verputzt, tapeziert, Küche voll gefliest
Decken: verputzt, Gastraum Schallschutzdecke, Deckenhöhe ca. 2,85 m
Türen: PVC-Außentüren
Fenster: feststehende PVC-Fenster mit Oberlichtern zum Öffnen, Einbau ca. 2006, Außenmarkise soll Mietereigentum sein
Verglasung: Isolierverglasung
E-Installation: unter Putz
Sanitär: WC-Anlagen im Anbau: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, innen liegend
Heizung: Plattenheizkörper, Gastherme für Gebäude, nach Angaben der Mieter ca. 2021 neu eingebaut
Küchenabluft: Küchenabluftrohr verläuft bis zum Vorraum Obergeschoss zur ehemaligen Wohnung



Gastraum



Gastraum mit Treppenabgang zum Untergeschoss



Küche



separate WC-Anlage im Anbau



Lager/Heizungsraum

- OG/DG:

Raumaufteilung: Treppenhausaufbau, separater Abstellraum (ehemalige Waschküche von der Gasstätte als Lager genutzt), Zugang zu der ehemaligen Wohnung mit: Diele mit Treppenaufgang zum Dachboden, Bad, vier Räume, ehemalige überdachte Terrasse
Dachboden ehemalige Abstellräume/Wohnräume

Ausstattung:

Boden: tlw. alte Dielung, tlw. ohne Bodenaufbau
Wände: überwiegend unverputzt, tlw. abgehackter Putz, tlw. Brand- und Wasserschäden
Decken: tlw. sichtbare und durch Brand geschädigte Holzbalkendecken, tlw. ohne Deckenverkleidung, Deckenhöhe bis ca. 2,90 m (bezogen auf Rohbauzustand) im OG
Türen: PVC-Außentür, Innentüren ohne
Fenster: PVC-, tlw. Standard aus den 80er Jahren, tlw. zugenagelt, tlw. ohne
Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: abgängig
Sanitär: ehemaliges Bad mit: Wanne, WC, Waschtisch, abgängig
Heizung: ohne bzw. abgängig

- Gesamtzustand: tlw. hoher Sanierungsaufwand, Nutzung der Erd- und Kellerebene tlw. nicht baurechtlich genehmigt



Treppenaufgang zum Obergeschoss vom Anbau aus



Außenansicht überdachte Freifläche Obergeschoss
mit Küchenabluft



separater Abstellraum
Obergeschoss



Bad in ehemaliger Wohnung Obergeschoss



ehemalige Küche Obergeschoss



ehemalige Zimmer Obergeschoss überdachte Terrasse



Raum im Dachgeschoss



alte Nässeschäden durch Brandbekämpfung

3.5.3 Ehemalige Behelfsgarage, diverse Anbauten in Leichtbauweise

- Baujahr: ca. Anfang der 50er Jahre des 20. Jh., diverse Anbauten in Leichtbauweise vermutlich 80er/90er Jahre
- Sanierung: tlw. nach 2006
- Konstruktionsmerkmale: ehemalige Behelfsgarage, Massivbauweise, 24er Mauerwerksbau, nicht unterkellert, Anbauten als Lagerflächen in Leichtbauweise
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt, tlw. Leichtbauwände
- Dach: Holzkonstruktionen, tlw. Flach- und Pultdächer, Bitumenbahnen, tlw. Wellasbest, tlw. Well- PVC

Raumaufteilung: tlw. Büro (ehemalige Garage), Lagerflächen

Ausstattung:

- Boden: tlw. Belag, tlw. Beton, Estrich
- Wände: verkleidet, tlw. ohne
- Decken: ohne Zwischendecke, Büro Decke verkleidet
- Türen: PVC
- Fenster: PVC, tlw. ohne
- Verglasung: Isolierverglasung

- E-Installation: tlw. über Putz
- Sanitär: ohne
- Heizung: Büro Plattenheizkörper

- Gesamtzustand: mäßig



Dachflächen der ehemaligen Garage und Überdachungen



Eingangsbereich Büroraum in ehemaliger Garage



Büroräume in ehemaliger Garage



Überdachung



Lager

Hinweis: Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen die Angaben über sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen bzw. tlw. anhand der vorliegenden Mietverträge übernommen. Ein eigenes Aufmaß erfolgte nicht.

Unter Berücksichtigung der Lage der Balkone und den Gepflogenheiten des Frankfurter Immobilienmarktes, wird ein Ansatz von 50 % der Grundfläche der Balkone bei dem Wohnflächenansatz berücksichtigt.

Vorderhaus:

Keller/Erdgeschoss:

Apotheke:

Kellerebene:	Labor:	ca. 12,57 m ²
	Lager:	ca. 2,96 m ²
	Vorraum:	ca. 7,17 m ²
Erdgeschoss:	Offizin:	ca. 50,09 m ²
	Schaufenster:	ca. 1,45 m ²
	Schaufenster:	ca. 6,40 m ²
	Lager:	ca. 28,34 m ²
	Büro:	ca. 8,70 m ²
	Aufenthalt:	ca. 6,18 m ²
	Dusche/WC:	ca. 1,51 m ²

Gesamtfläche: ca. 125,37 m²

1.Obergeschoss.

Praxis: ca. 120,00 m² (ohne Balkone)

2.Obergeschoss.

Praxis: ca. 120,00 m² (ohne Balkone)

3. Obergeschoss:

zwei Wohnungen mit je:

Flur:	ca. 7,90 m ²
Zimmer:	ca. 11,14 m ²
Zimmer:	ca. 20,25 m ²
Zimmer:	ca. 11,86 m ²
Küche:	ca. 8,40 m ²
Bad:	ca. 2,96 m ²
Balkon:	ca. 1,40 m ² (Ansatz von 50 % der Grundfläche)
gesamt:	ca. 63,91 m ²

4. Obergeschoss:

zwei Wohnungen mit je:

Flur:	ca. 8,21 m ²
Zimmer:	ca. 13,13 m ²
Zimmer:	ca. 14,93 m ²
Zimmer:	ca. 11,82 m ²
Küche:	ca. 8,66 m ²
Bad:	ca. 3,08 m ²
Balkon:	ca. 6,80 m ² (Ansatz von 50 % der Grundfläche)
gesamt:	ca. 65,63 m ²

Dachgeschoss:

zwei Wohnungen mit je:

Flur:	ca. 7,90 m ²
Zimmer:	ca. 10,80 m ²
Küche:	ca. 5,81 m ²
Bad:	ca. 2,93 m ²
gesamt:	ca. 27,44 m ²

Hinterhaus:

Keller/Erdgeschoss:

Gaststätte:

Kellerebene: Abstellfläche: ca. 160 m² (aktuelle Nutzung nicht genehmigt)

Erdgeschoss: Gastraum:	ca. 75,62 m ²
Küche:	ca. 24,25 m ²
LagerHeizung:	ca. 18,42 m ²
WC- Anlagen:	ca. 10,11 m ²

Gesamtfläche (EG): ca. 128,40 m²

ehemalige Behelfsgarage: ca. 20,98 m²

diverse Lagerflächen in Leichtbauweise ca. 30,00 m²

1.Obergeschoss.

mögliche Nutz/Wohnfläche:	ca. 75,00 m ² (ohne mögliche Terrasse mit ca. 18 m ²)
---------------------------	--

Gegebenenfalls geringfügige Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Gebäudebestand beeinflussen das Endergebnis unwesentlich. Diese Flächenangaben gelten nur für diese Bewertung.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: überwiegend ohne, tlw. Ziegelmauerwerk

Freiflächen: Hofffläche vollständig befestigt, aktuelle Nutzung Biergarten mit ca. 70 Plätzen, eine Stellplatzfläche

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

In Anlehnung an § 6 (1) ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Grundstückes und der im gewöhnlicher Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

Ein potenzieller Käufer wird daher bei seiner Kaufpreisbildung nur die kapitalisierte Pacht (Ertragswert) in seine Kalkulation einbeziehen.

Bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise ist im Bewertungsfalle der Verkehrswert auf der Basis des Ertragswertes und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie entspricht dabei regelmäßig dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) und dem Alter der baulichen Anlagen. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen bzw. unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der tlw. durchgeführten Instandsetzungen sowie tlw. Sanierungen und den unterschiedlichen Nutzungspotenzialen, werden folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer eingeschätzt:

Vorder- und Hinterhaus:	35 Jahre nach tlw. weiteren Instandsetzungen bzw. bezogen auf das Obergeschoss im Hinterhaus mit tlw. Instandsetzung (nur Lagernutzung prognostiziert)
-------------------------	---

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

- Baujahr/Alter s. oben
- Bauweise, Konstruktionsmerkmale
- durchgeführte oder unterlassene Instandhaltungen
- Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und sonstigen Nutzungsverhältnissen
- wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Entscheidend für die "Qualität" eines Grundstückes ist die "von der Natur der Sache" her gegebene Möglichkeit der Benutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstücks bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet.

Aufgrund der Grundstücksbeschreibung, der Lage im städtebaulichen Umfeld und der tatsächlichen Nutzung ist das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies ortsüblich erschlossenes Bauland (Mischgebiet) einzustufen.

Definition:

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind. Die Qualitätsstufe "Bauland" setzt voraus, dass dem Eigentümer ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung seines Grundstücks in seinem gegenwärtigen Zustand zusteht.

4.4.2 Bodenwertermittlung (§§ 13 bis 16 ImmoWertV i.V.m §§ 26,40 und 41 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist vorbehaltlich erheblicher Abweichungen der zulässigen von der tatsächlichen Nutzung sowie Besonderheiten von Grundstücken im Außenbereich und Liquidationsobjekten und ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten ermittelt werden. Diese sind bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts entsprechend § 9 ImmoWertV anzupassen (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausreichenden Vergleichspreise vor, es wird daher auf die Bodenrichtwerte Bezug genommen.

Der, lt. Internetangaben des zuständigen Gutachterausschusses Frankfurt ausgewiesene zonale Bodenrichtwert weist dabei folgende Angaben aus (Anlage):

Bodenrichtwertnummer:	4540
Bodenrichtwert:	3.300,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	gemischte Baufläche
ergänzende Nutzungsangabe:	Wohn- und Geschäftshäuser
Wohngeschossflächenzahl:	2,50
Stichtag:	01.01.2024

Die zu bewertenden Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden insgesamt betrachtet.

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 15 m

Breite: ab einer Tiefe von ca. 18 verbreitert sich das Grundstück auf ca. 24 m

Tiefe: ca. 35 m

Die tatsächliche WGFZ beträgt grob überschläglich rd. 2,00.

Durch den Gutachterausschuss Frankfurt werden seit 2017 Umrechnungskoeffizienten für die WGFZ veröffentlicht.

Danach betragen die Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ bei 2,00:	1,552
WGFZ bei 2,50:	1,810

Somit ergibt sich ein Anpassungsfaktor von (1,552/1,810) rd. 0,86.

Weitere Zu- oder Abschläge auf die Prämissen des Bodenrichtwertes erfolgen nicht.

$$634 \text{ m}^2 \quad \times \quad 3.300,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 0,86 \quad = \quad 1.799.292,00 \text{ €}$$

Anmerkung: Bei längerer wirtschaftlicher Restnutzungsdauer hat der Bodenwert nur einen untergeordneten Einfluss auf den Ertragswert.

4.5 Ertragswertverfahren (in Anlehnung an § 27 - 34 ImmoWertV)

4.5.1 Vorbemerkungen

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren, jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Kosten, die zur Bewirtschaftung des Gebäudes laufend erforderlich sind (Bewirtschaftungskosten, § 32 ImmoWertV).

Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibungen, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Aus Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt.

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

Die prozentualen Anteile der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag werden in Anlehnung an die Erfahrungswerte der Tabelle Rössler/Langner/Simon ohne Betriebskosten bzw. Umlagen ermittelt.

Liegenschaftszinssatz

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag der auf den Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen, weil das Gebäude nur eine begrenzte Nutzungsdauer hat, der Boden dagegen als Unvergängliches anzusehen ist.

Welcher Zinssatz (Kapitalisierungszinssatz) der Verzinsung zu Grunde zu legen ist, richtet sich nach der durchschnittlichen marktüblichen Verzinsung für die jeweilige Grundstücksart. Die Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und den ihnen entsprechenden Reinerträgen abzuleiten.

Die örtlichen Gutachterausschüsse haben die Kapitalisierungszinssätze empirisch nach den jeweiligen Grundstücksarten zu ermitteln (§ 193 BauGB).

Der so ermittelte Liegenschaftszinssatz ist nach Maßgabe des § 9 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz).

Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses Frankfurt, bezogen auf das Berichtsjahr 2023, wurden folgende Angaben zum Liegenschaftszinssatz veröffentlicht:

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung:

mittlere Lage:	3,80 %
gehobene Lage:	3,50 %

Unterteilung 1. und 2. Halbjahr 2023:

1. Halbjahr 2023:

mittlere Lage:	3,70 %
gehobene Lage:	3,50 %

2. Halbjahr 2023:

mittlere Lage:	3,90 %
gehobene Lage:	3,60 %

Die wertrelevanten Mittelwerte dieser Stichprobenumfänge werden dabei für das 2. Halbjahr 2023 wie folgt angegeben:

mittlere Lage:

Wohn- und Nutzflächen:	484 m ²
Standardstufe:	2,90
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Jahresreinertrag:	57.856,00 €
Kaufpreis pro m ² :	2.918,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	15

gehobene Lage:

Wohn- und Nutzflächen:	702 m ²
Standardstufe:	2,40
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Jahresreinertrag:	86.371,00 €
Kaufpreis pro m ² :	3.462,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	18

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit ausschließlicher Wohnnutzung

mittlere Lage:	3,10 %
gehobene Lage:	3,20 %

Unterteilung 1. und 2. Halbjahr 2023:

1. Halbjahr 2023:

mittlere Lage:	2,60 %
gehobene Lage:	2,90 %

2. Halbjahr 2023:

mittlere Lage:	3,80 %
gehobene Lage:	3,40 %

Die wertrelevanten Mittelwerte dieser Stichprobenumfänge werden dabei für das 2. Halbjahr 2023 wie folgt angegeben:

mittlere Lage:

Wohn- und Nutzflächen:	746 m ²
Standardstufe:	2,40
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Jahresreinertrag:	89.185,00 €
Kaufpreis pro m ² :	2.578,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	24

gehobene Lage:

Wohn- und Nutzflächen:	525 m ²
Standardstufe:	2,10
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Jahresreinertrag:	57.706,00 €
Kaufpreis pro m ² :	3.462,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	23

Für sonstige Spezialimmobilien wurden vom Gutachterausschuss Frankfurt in diesem Grundstücksmarktbericht 2024 diverse Empfehlungen für andere Nutzungsarten veröffentlicht.

Danach wurden für kleine Gaststätten bzw. Restaurants keine Liegenschaftszinssätze empfohlen bzw. empirisch abgeleitet.

In der einschlägigen Wertermittlungsliteratur (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft Köln, 10. vollständig neu überarbeitete u. erweiterte Auflage 2023) werden für Hotels- und Gaststätten (ab bzw. unterhalb von 4 Sternen) außerhalb des ländlichen Raumes, Liegenschaftszinssätze in der Bandbreite zwischen 6,00 % bis 8,00 % angegeben. Bei diesen Angaben muss berücksichtigt werden, dass die wirtschaftlich geänderten Bedingungen für Immobilieninvestments sich seit Mitte 2022 deutlich geändert haben, in dieser Auswertung nicht enthalten sind.

Bezogen auf die Mischnutzung, in Verbindung mit der relativ risikoarmen Vermietung der Apothekennutzung im Erdgeschoss sowie den Praxisnutzungen im 1. und 2. Obergeschoss, aber auch dem hohen Anteil der gewerblichen Mieterträge am Gesamtertrag im Vorderhaus (rd. 65 %), wird ein Liegenschaftszinssatz für das gesamte Vorderhaus von 3,50 % als marktkonform beurteilt.

Bei diesem Liegenschaftszinssatz wurden sowohl der Ansatz der marktkonformen Nettokaltmiete als auch die notwendigen rückständigen Instandsetzungen sowie die zu erwartenden Bauauflagen unter Punkt 4.5.4 berücksichtigt.

Für die Gaststättennutzung des Hinterhauses wird ein deutlich erhöhtes wirtschaftliches Risiko eingeschätzt und ein Liegenschaftszinssatz von 5,00 % berücksichtigt.

Bei diesem Ansatz wird dabei nur die genehmigte Nutzung unterstellt. Da die aktuelle tatsächliche Nutzung deutlich über der genehmigten Fläche lt. Baugenehmigung liegt, wird unter Punkt 4.5.4 berücksichtigt.

Für das Obergeschoss des Hinterhauses wird nach einer einfachen Sanierung eine Nutzung als Lager (separater Raum ehemaliges Waschhaus) für die Gaststätte und ggf. geringfügige Nutzung für punktuelle Übernachtungen von Restaurantmitarbeitern prognostiziert.

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz bezogen auf die unterschiedlichen Nutzungen bzw. Mieterträgen beträgt somit rd. 3,80 %.

Reinertrag

Der Reinertragsanteil der Gebäude führt, mit dem Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der Gebäude kapitalisiert, zum Ertragswert der baulichen Anlagen.

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

Die allgemeinen preisbildenden Faktoren für das unmittelbare immobilienwirtschaftliche Umfeld sind als insgesamt gut einzuschätzen.

Die strukturellen Prognosen für den Bereich Kaufkraft, Arbeitsmarkt und Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Frankfurt am Main sind positiv.

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Frankfurt am Main betrug im Juni 2024 ca. 6,4 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffernindex liegt bei ca. 109,7 % je Einwohner 2024.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 19.03.2024, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main wie folgt:

- eingestuft als Demographietyp 7: Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik

Gemäß Zukunftsatlas 2022 für Deutschland, herausgegeben durch das Schweizer Forschungsinstitut Prognos im September 2022 wird die Stadt Frankfurt am Main wie folgt eingestuft:

- sehr hohe Zukunftschancen hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung
- die meisten Indikatoren befinden sich in den vorderen Bereichen (Plätze 5 bis 29), lediglich der Indikator Wohlstand & Soziale Lage befindet sich auf dem Platz 376

Stadtteilangaben

Stadtteilprofil Bockenheim, Internetseite der Stadt vom 03.07.2024:

Einwohner:	43.121
Durchschnittsalter:	37,6 Jahre
Ausländer:	34,5 %
Deutsche mit Migrationshintergrund:	22,7 %
Einwohnerentwicklung (5 Jahresvergleich)	+ 7,8 %
Wohnfläche in m ² je Wohnung:	68,6 m ²

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Nach Angaben der Hausverwaltung und Übermittlung einiger Mietverträge stellt sich die Mietvertragssituation wie folgt dar:

Vorderhaus:

Erdgeschoss/tlw. Keller

Apotheke:

Mietvertrag ab 09/2010 fest vereinbart bis 08/2015,
fünfmalige Option für jeweils drei Jahre,
Optionsrecht vor Ende der regulären Mietzeit spätestens 6 Monate vorher zu verlängern (aktuell somit 4. Option ausgeübt nach Angaben der Mieterin)
vereinbarte monatliche Nettokaltmiete 4.575,00 € (zusätzliche Mehrwertsteuer nicht vereinbart), Mieter zahlt die umlagefähigen Betriebskosten inkl. Verwaltungskosten
vereinbarte Nutzfläche Erdgeschoss 102,67 m² und Keller 22,70 m²
Stellplatz im Hof mit monatlich 80,00 € (die Mieterin hat diesen Stellplatz an den Mieter der Gaststätte untervermietet)
es wurde eine Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex (ab 5 %) vereinbart, diese wurde offensichtlich bisher nicht umgesetzt (entsprechend Mieterübersicht der Hausverwaltung vom 19.04.2024)

1. Obergeschoss:

Praxis:

Mietvertrag seit 02/2021, fest vereinbart bis 02/2026, Verlängerung um jeweils ein Jahr, falls nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird
es besteht ein außerordentliches Kündigungsrecht von 3 Monaten insoweit er nachweislich einen Rentenbescheid bzw. eine Berufs- Erwerbsunfähigkeit nachweist
vereinbarte Nettokaltmiete monatlich 1.450,00 €, kein Umsatzsteuerausweis
Mieter zahlt umlagefähigen Betriebskosten inklusive 5 % Verwalterkosten bezogen auf Nettokaltmiete
es besteht ein Zusatzmietvertrag dahingehend, dass jährlich (ab 03/2026) eine Erhöhung von 50,00 € monatlich bis 03/2035 vereinbart wurde

2. Obergeschoss:

Praxis:

Mietvertrag seit 01/2001 für eine Arztpraxis und dazugehöriger Wohnräume (diese existieren nicht, die gesamte Etage ist eine Arztpraxis), fest vereinbart bis 12/2005, Option von 5 x 5 Jahre, somit wird aktuell die 4. Option ausgeübt, Verlängerung um jeweils ein Jahr, falls nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird
vereinbarte Nettokaltmiete aktuell seit Mieterhöhung zum 03/2011 monatlich 1.810,00 €, kein Umsatzsteuerausweis
Mieter zahlt umlagefähigen Betriebskosten, Verwalterkosten können abgerechnet werden
es wurde eine Indexierung nach dem Verbraucherpreisindex (ab 5 %) vereinbart, diese wurde offensichtlich bisher seit 2011 nicht mehr umgesetzt (entsprechend Mieterübersicht der Hausverwaltung vom 19.04.2024)

3. Obergeschoss:

eine Wohnung:

ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit seit 09/2001, 2014 erfolgte eine Mieterhöhung, danach beträgt seit dieser Zeit die vereinbarte Nettokaltmiete 463,24 € monatlich (lt. Mietenübersicht Hausverwaltung vom 19.04.2024), der Mieter trägt die umlagefähigen Betriebskosten

eine Wohnung:

ein Mietvertrag seit 01/2024, vereinbarte Nettokaltmiete 850,00 € monatlich, der Mieter trägt die umlagefähigen Betriebskosten
es besteht ein Zusatzmietvertrag, danach wurde ab 01/2025 eine jährliche Steigerung von monatlich 15,00 € bis zum 01/2034 vereinbart, danach beträgt die Nettokaltmiete 1.000,00 €/Monat ab 01/2034

4. Obergeschoss:

eine Wohnung:

ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit seit 09/2017, Nettokaltmiete als Ausgangsmiete 825,00 € monatlich
Staffelmietvereinbarung jährlich ab 06/2022 um 15,00 €
somit beträgt die aktuelle Nettokaltmiete 870,00 € ab 06/2024, zum Ende der Staffelmietzeit 06/2031 beträgt die Nettokaltmiete 975,00 €/monatlich
Mieter trägt die umlagefähigen Betriebskosten

eine Wohnung:

ein Mietvertrag wurde nicht übermittelt, nach Angaben des Mieters wurde der Mietvertrag ab 04/2024 abgeschlossen, danach beträgt die Nettokaltmiete lt. Mietenübersicht vom 19.04.2024 850,00 €

Dachgeschoss:

eine Wohnung:

im 1. Nachtrag zum Gewerbemietvertrag für die Gaststätte im Hinterhaus wurde ab 05/2009 ein Mietvertrag über eine unrenovierte Ein-Raum-Wohnung abgeschlossen (für den unrenovierten Zustand erfolgte für einen Monat Mietfreiheit), die vereinbarte Nettokaltmiete wurde mit 250,00 € monatlich vereinbart, Betriebskostenvorauszahlung wurde vereinbart die Wohnung ist untervermietet, die Miethöhe dazu ist nicht bekannt

eine Wohnung:

im 4. Nachtrag zum Gewerbemietvertrag für die Gaststätte im Hinterhaus wurde ab 09/2013 bis 08/2014 ein Mietvertrag über eine teilrenovierte Ein-Raum-Wohnung abgeschlossen, die vereinbarte Nettokaltmiete wurde mit 280,00 € monatlich vereinbart, Betriebskostenvorauszahlung wurde vereinbart die Wohnung ist untervermietet, die Miethöhe dazu ist nicht bekannt

Hinterhaus:

KG/EG

Nutzung Hinterhaus kompletter Keller und Erdgeschoss, WC und separates Gebäude (Büro) sowie Hofbereich mit 7 PKW Stellplätzen
Mietvertrag seit 04/2009 fest vereinbart bis 03/2019, zweimaliges Optionsrecht von je 5 Jahren, Verlängerung um jeweils ein Jahr, falls nicht spätestens 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt wird bzw. die Option nicht ausgeübt wird
der Mieter und gleichzeitig Miteigentümer hat danach die 2. Option in Anspruch genommen,
lt. Vertrag ist bei Inanspruchnahme der Option die Miete neu zu vereinbaren, dies ist offensichtlich entsprechend der Mietenübersicht der Hausverwaltung vom 19.04.2024 nicht erfolgt,
weiterhin wurde eine Anpassung der Nettokaltmiete an den Verbraucherpreisindex (Automatiklausel) vereinbart, diese Vereinbarung wurde offensichtlich nicht umgesetzt
vereinbarte Nettokaltmiete monatlich 3.000,00 € und 240,00 € für den Außenbereich, die umlagefähigen Betriebskosten werden vom Mieter gezahlt, es erfolgt keine Mehrwertsteueroption
lt. 2. Nachtrag zum Mietvertrag von 10/2009 wurden die sieben Stellplätze aus dem Mietvertrag genommen, danach kann der Mieter einen Teil der Hoffläche als Wirtschaftsgarten nutzen, die Genehmigung zur Nutzung und ggf. Stellplatzablöseverpflichtungen hat der Mieter zu tragen (die vereinbarte Fläche einschließlich eines ursprünglich geplanten Holzpodestes wurde vom Bauamt Frankfurt nicht genehmigt), die Nutzung des Wirtschaftsgartens wurde vom Vermieter bis 22 Uhr genehmigt
die Schaufensterebene in der Hofeinfahrt des Vorderhauses, links gehören zur Mietsache
lt. 3. Nachtrag zum Mietvertrag erfolgt die Anmietung eines Stellplatzes für 80,00 € monatlich

OG/DG

aufgrund des Brandschadens aus dem Jahr 2019 ohne Nutzung

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Das Grundstück befindet sich mittelbar am südlichen Beginn der Leipziger Straße, die geprägt ist durch eine Vielfalt von überwiegend kleinteiligen Ladengeschäften und tlw. Schnellimbissen und kleineren gastronomischen Einrichtungen.

Unmittelbar südlich befindet sich der Kreuzungsbereich an der Bockenheimer Warte mit weiteren tlw. großflächigem Einzelhandel (Rewe) sowie diversen Gebäuden/Bibliothek der Goetheuniversität Frankfurt.

Somit ist von einer überwiegend guten Lauf- und Einzelhandelslage auszugehen.

Vorderhaus:

Apothekennutzung:

Entsprechend der vereinbarten aktuellen Nettokaltmiete, in Verbindung mit der Gesamtnutzfläche, beträgt die Quadratmetermiete rd. 36,50 €/m². Würde die vertraglich vereinbarte Anpassung an den Verbraucherpreisindex vollumfänglich umgesetzt, so würde die Nettokaltmiete monatlich 6.189,98 € betragen (entspräche rd. 49,37 €/m²)

Es wird daher eingeschätzt, dass bis Ende des 4.Optionszeitraumes 08/2025 keine Mieterhöhung durchgesetzt werden wird bzw. erst nach Ablauf dieses Zeitraumes eine moderate Nettomieterhöhung vorgenommen werden wird, insbesondere aufgrund der nicht unerheblichen weiteren Konkurrenz von Apotheken in der Leipziger Straße.

Somit wird eine Nettokaltmiete von 45,00 €/m² für die Erdgeschossfläche und 5,00 €/m² für die Kellerflächen berücksichtigt

Praxisnutzungen

1.Obergeschoss:

Entsprechend der vereinbarten Nettokaltmiete, in Verbindung mit dem relativ zeitnahen Mietbeginn von 2021, wird die marktübliche Nettokaltmiete mit rd. 15,00 €/m² berücksichtigt, die vereinbarte Staffelmiete wird unter Punkt 4.5.4 berücksichtigt.

2.Obergeschoss:

Würde die vertraglich vereinbarte Anpassung an den Verbraucherpreisindex vollumfänglich umgesetzt, so würde die Nettokaltmiete monatlich 2.405,49 € betragen (entspräche rd. 20,00 €/m²).

Diese formale Steigerung wird nicht als tatsächlich durchsetzbar eingeschätzt. Die noch aktuell vereinbarte Nettokaltmiete von rd. 15,00 €/m² wird auch als marktkonform beurteilt. Das wirtschaftliche Risiko, dass der Mieter die 5. Option nicht ausüben wird bzw. eine Mietreduzierung erreichen könnte, wurde im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes indirekt mit berücksichtigt.

Hinterhaus:

KG/EG

Gaststätte:

Es muss berücksichtigt werden, dass sich die Gaststätte im Hinterhaus befindet und somit eine eingeschränkte Wahrnehmbarkeit gegeben ist, die nur tlw. durch die an dem Vorderhaus angebrachten Werbungen kompensiert wird.

Würde die vertraglich vereinbarte Anpassung an den Verbraucherpreisindex vollumfänglich umgesetzt, so würde die Nettokaltmiete monatlich 4.442,04 € betragen, Erhöhung um 37,10 % seit 04/2009 (entspräche rd. 34,60 €/m²). Diese formale Steigerung wird nicht als tatsächlich durchsetzbar eingeschätzt. Die aktuell vereinbarte Nettokaltmiete von rd. 25,00 €/m² (bezogen auf EG und Freiflächen) wird auch als marktkonform beurteilt. Bei diesem Ansatz wird auch berücksichtigt, dass die tatsächlichen genutzten Außenbereichsflächen durch eine nachträgliche Baugenehmigung eventuell genehmigungsfähig wären und die Stellplatzablösesummen aber dann im Gegenzug zu zahlen wären. Das wirtschaftliche Risiko, dass das Bauamt die tatsächliche Nutzung bezogen auf den Wirtschaftsgarten auch genehmigt und damit hohe Stellplatzablässe zu zahlen wären, wird im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes indirekt berücksichtigt. Die Nutzung des Untergeschosses als Gastraum sowie die nachträgliche Genehmigung der Gaststättenplätze über 40 (dann wird die Nutzung als Sonderbau beurteilt) bzw. die Legalisierung der aktuellen Sitzplätze im Erdgeschoss, wird nicht als genehmigungsfähig aufgrund der hohen Anforderungen des Baurechtes beurteilt. Hinzu kommen die hohen Risiken der Gastronomiebranche aufgrund steigender Lebensmittelpreise, fehlendem Personal und auch die sinkende Kaufkraft der Gäste durch Inflation und allgemein steigende Lebenshaltungspreise. Nach Angaben des Pächters sind insbesondere die Mittagsgäste weggebrochen, die überwiegend preisbewusst auf alternative Angebote zurückgreifen. Die notwendigen anteiligen zusätzlichen Instandsetzungen werden unter Punkt 4.5.4 berücksichtigt.

In der weiteren Berechnung wird daher von den bisherigen Mietzinsvereinbarungen ausgegangen. Das wirtschaftliche Risiko wird dabei im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes abgebildet.

OG/DG:

Unter Berücksichtigung der Lage über der Gaststätte und den sehr hohen Sanierungskosten für eine Wohnnutzung, wird eingeschätzt, dass das OG/DG als Nebenräume/Abstellräume der Gaststätte, ggf. punktuelle Sozialräume der Gaststättenmitarbeiter genutzt werden.

Wohnungsmietansätze:

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt ist gekennzeichnet durch einen starken Nachfrageüberhang. Dazu beigetragen haben die anhaltende Krise am Wohnungsneubau, in Verbindung mit den hohen wohnungspolitischen Unsicherheiten. Bezogen auf diese Gegebenheiten, in Verbindung mit den deutlich höheren Finanzierungskosten, den gestiegenen Bau- und Grundstückskosten sowie den fehlenden kommunalen Förderungen, ist davon auszugehen, dass das Neubauvolumen unter diesen, aktuell vermutlich bis Ende 2025 bleibenden politischen Rahmenbedingungen, weiter sinken wird. Somit ist mittelfristig von einer sich weiteren Verschärfung der Mietnachfrage auszugehen. Nach Angaben von JLL (Jones Lang LaSalle) stiegen die Bestandsmieten in Frankfurt im 2. Halbjahr 2023 um rd. 4,80 %.

3./4.Obergeschoss:

Unter Berücksichtigung des aktuell abgeschlossenen Mietvertrages vom Januar 2024 mit einem Nettomietzins von 13,30 €/m², in Verbindung mit der abgeschlossenen Staffelmietvereinbarung (jährliche Erhöhung um 15,00 €), wird ein Mietansatz von rd. 13,50 €/m² (ab 2025) auch als marktkonform beurteilt. Entsprechend dem online Rechner zum aktuellen Mietspiegel Frankfurt 2024 (gültig seit 06/2024), liegt diese Nettokaltmiete formal über der 15 %igen Kappungsgrenze bzw. der 10%igen Wiedervermietungsgrenze zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Unter Berücksichtigung des stark angespannten Wohnungsmarktes in Frankfurt, in Verbindung mit dem aktuellen Marktverhalten der Marktteilnehmer, wird dieser Umstand nicht negativ betrachtet und es erfolgt keine Absenkung der angesetzten, marktkonformen Wohnungsnettokaltmieten in Bezug auf das formale Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Dachgeschoss:

Für die Dachgeschosswohnungen wird, bezogen auf die geringe absolute Größe und nach einer weiteren einfachen Instandsetzung (Etagenheizungen), eine marktkonforme Nettokaltmiete von 15,00 €/m² eingeschätzt.

Bei diesem Ansatz wird der überwiegend mittlere Ausstattungsstandard berücksichtigt. Dieser Umstand, in Verbindung mit der notwendigen Ertüchtigung des Brandschutzes, wird unter Punkt 4.5.4 berücksichtigt.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2024) wie folgt eingeschätzt:

Verwaltungskosten:	Gewerbe	3,00 %
	Wohnen	340,00 €/m ²
	Stellplätze	20,00 €/Stellplatz
Instandhaltungskosten:	Gewerbe Vorderhaus	13,00 €/m ²
	Gewerbe Hinterhaus	5,00 €/m ²
	Nebenflächen	8,00 €/m ²
	Stellplätze	60,00 €/Stellplatz
	Wohnungen	17,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:	Gewerbe:	4,00 %
	Wohnungen:	2,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Nutzfläche in m²	€/m²	Ertrag/Monat
Vorderhaus			
Apotheke, KG	ca. 22,70	5,00	113,50 €
Apotheke, EG	ca. 102,67	45,00	4.620,15 €
1.OG Praxis	ca. 120,00	15,00	1.800,00 €
2.OG Praxis	ca. 120,00	15,00	1.800,00 €
3.OG, eine WE	ca. 63,91	13,50	862,79 €
3.OG, eine WE	ca. 63,91	13,50	862,79 €
4.OG, eine WE	ca. 65,63	13,50	886,01 €
4.OG, eine WE	ca. 65,63	13,50	886,01 €
DG, zwei WE	ca. 54,88	15,00	823,20 €
Hinterhaus			
KG Gaststätte	ca. 160,00	1,50	240,00 €
EG, Gaststätte	ca. 128,40	20,00	2.568,00 €
DG, Lager/WE	ca. 75,00	5,00	375,00 €
ehemalige Behelfsgarage	ca. 21,00	5,00	105,00 €
Gesamtfläche	1.063,73		
Stellplätze	2,00	80,00	160,00 €
Monatsertrag			16.102,43 €
Jahresertrag			193.229,16 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungsk. Gewerbe	141.379,80 €	x 3,0%	4.241,39 €
Verwaltungsk. WE	340,00 €	x 6,0	2.040,00 €
Verwaltungsk. Stellplätze	20,00 €	x 2,0	40,00 €
Instandhaltungsk. Gewerbe VH	13,00 €/m²	x 342,67 m²	4.454,71 €
Instandhaltungsk. Gewerbe HH	15,00 €/m²	x 128,40 m²	1.926,00 €
Instandhaltungsk. Nebenflächen	8,00 €/m²	x 278,70 m²	2.229,60 €
Instandhaltungsk. Stellpl.	60,00 €/St.	x 2,00 St.	120,00 €
Instandhaltungsk. Wohnungen	17,00 €/m²	x 313,96 m²	5.337,32 €
Mietausfallwagnis Gewerbe	141.379,80 €	x 4,0%	5.655,19 €
Mietausfallwagnis Wohnungen	51.849,36 €	x 2,0%	1.036,99 €
Bewirtschaftungskosten			27.081,20 €
Jahresertrag			193.229,16 €
./. Bewirtschaftungskosten			-27.081,20 €
entspricht	14,02 %		
jährlicher Reinertrag			166.147,96 €
./. Bodenwertverzinsung	1.799.292,00 €	x 3,80 %	-68.373,10 €
Gebäudereinertrag			97.774,86 €
Restnutzungsdauer	35		
Liegenschaftszinssatz	3,80		
Barwertfaktor			19,18
Gebäudeertragswert			1.875.535,46 €
Bodenwert			1.799.292,00 €
Ertragswert			3.674.827,46 €
		rd.	3.675.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	19,02	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	4,70	
Bodenwertanteil am Ertragswert	48,96	
Quadratmeterpreis in €/m²	3454,66	

4.5.4 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)

Nachfolgend aufgeführte Grundstücksmerkmale sind, soweit diese dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechen, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen:

- wirtschaftliche Überalterung
- überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Baumängel/Bauschäden
- abweichende Erträge von den marktüblich erzielbaren Erträgen
- erhebliche Abweichung der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Im vorliegenden Fall weichen die aktuell vereinbarten und gezahlten Nettokaltmieten deutlich von den marktangepassten, nachhaltigen Nettokaltmieten unter Punkt 4.5.3.4 ab.

Dazu im Einzelnen:

Für die Apothekenmiete erfolgt bezogen auf die Einschätzung unter Punkt 4.5.3.2.1 keine Berücksichtigung der aktuell vereinbarten Nettokaltmiete. Es wird bei dieser Gewerbeinheit von einer zeitnahen Anpassung ausgegangen.

Für die Praxiseinheit im 1. Obergeschoss werden folgende Mindererträge berücksichtigt:

bis 03/2026: Minderertrag 350,00 €/Monat x 12 (ab 08/2024) = 4.200,00 €

Barwertfaktor bei 1,60 Jahren und 3,50 %: 1,52:

1,52 x 4.200,00 € = rd. 6.384,00 €

ab 03/2026 bis 02/2027: Minderertrag jährlich 3.600,00 €/p.a.

Barwertfaktor bei 3 Jahren und 3,50 % abzüglich der bereits berechneten 1,60 Jahre:
(2,80 - 1,52) = 1,28

1,28 x 3.600,00 € = rd. 4.608,00 €

ab 03/2027 bis 03/2028: Minderertrag jährlich 3.000,00 €/p.a.

Barwertfaktor bei 4 Jahren und 3,50 % abzüglich der bereits berechneten 3 Jahre:

$$(3,67 - 2,80) = 0,87$$

$$0,87 \quad \times \quad 3.000,00 \text{ €} \quad = \quad \text{rd. 2.610,00 €}$$

ab 03/2028 bis 02/2029: Minderertrag jährlich 2.400,00 €/p.a.

Barwertfaktor bei 5 Jahren und 3,50 % abzüglich der bereits berechneten 4 Jahre:

$$(4,52 - 3,67) = 0,85$$

$$0,85 \quad \times \quad 2.400,00 \text{ €} \quad = \quad \text{rd. 2.040,00 €}$$

ab 03/2029 bis 02/2030: Minderertrag jährlich 1.800,00 €/p.a.

Barwertfaktor bei 6 Jahren und 3,50 % abzüglich der bereits berechneten 5 Jahre:

$$(5,33 - 4,52) = 0,81$$

$$0,81 \quad \times \quad 1.800,00 \text{ €} \quad = \quad \text{rd. 1.458,00 €}$$

ab 03/2030 bis 02/2031: Minderertrag jährlich 1.200,00 €/p.a.

Barwertfaktor bei 7 Jahren und 3,50 % abzüglich der bereits berechneten 6 Jahre:

$$(6,11 - 5,33) = 0,78$$

$$0,78 \quad \times \quad 1.200,00 \text{ €} \quad = \quad \text{rd. 936,00 €}$$

gesamter Minderertrag Praxisnettokaltmiete 1.OG: rd. 18.000,00 €

Ein Wohnungsmietvertrag (Mietvertrag seit über 20 Jahren) weist eine deutlich zu geringe Nettokaltmiete auf. Bezogen auf diesen Umstand wird unterstellt, dass über einen Zeitraum von fünf Jahren diese aktuelle Nettokaltmiete unter Berücksichtigung einer Neuvertragsmiete in Verbindung mit einer tlw. Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die Marktmiete angepasst werden kann. Bei diesem Ansatz wird auch die notwendige Instandsetzung/Teilsanierung der Wohnung berücksichtigt (Bodenbeläge, Sanitär).

Der Barwertfaktor beträgt dabei 4,52 bei fünf Jahren und einer Verzinsung von 3,50 %.

Der Minderertrag zwischen marktkonformer Nettokaltmiete und aktueller Nettokaltmiete beträgt jährlich (863,00 € - 463,00 €) x 12 = 4.800,00 €/p.a.

$$4,52 \quad \times \quad 4.800,00 \text{ €} \quad = \quad \text{rd. 22.000,00 €}$$

Die beiden Dachgeschosswohnungen sind als Betriebswohnungen mit dem Hauptmietvertrag mit der Gaststätte im Hinterhaus verbunden. Die vereinbarte aktuelle Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt zwischen rd. 9,10 €/m² bzw. 10,20 €/m². Nach Angaben des Gaststättenmieters hat dieser die 2.Option zur Verlängerung der Gaststättennutzung bis 03/2029 gezogen.

Somit wird davon ausgegangen, dass über diesen Zeitraum auch die Nettokaltmiete für diese beiden Wohnungen bestehen bleiben wird.

Die Differenz zwischen der marktkonformen Nettokaltmiete (auch nach weiterer Instandsetzung und Sanierung) und der aktuellen Nettokaltmiete beträgt (823,00 € - 530,00 €) x 12 rd. 3.516,00 €.

Der Barwertfaktor beträgt dabei 4,52 bei fünf Jahren und einer Verzinsung von 3,50 %.

$$4,52 \quad \times \quad 3.516,00 \text{ €} \quad = \quad \text{rd. } 16.000,00 \text{ €}$$

Für eine Wohnung im 3.Obergeschoss, dessen Mietvertrag im Januar 2024 neu abgeschlossen wurde, wurde eine Staffelmietvereinbarung bis 2034 vereinbart (jährliche Erhöhung um 15,00 €).

In der weiteren Berechnung wird davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis ca. fünf Jahre bestehen könnte. Die Erhöhung der Nettokaltmiete wird mit rd. 1.000,00 € angesetzt.

Um die eingeschätzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten, sind notwendige Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten durchzuführen. In Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/2021 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung erfolgt daher der grob überschlägliche Ansatz der Sanierungs- und Instandsetzungskosten.

Entsprechend der ImmoWertV, in Verbindung mit aktuellen Rechtsprechungen, führt der Ansatz von vollen Schadensbeseitigungskosten/Fertigstellungskosten zu unplausiblen Verkehrswerten.

Der Ansatz von Fertigstellungs-/Schadensbeseitigungsaufwendungen/Sanierungskosten ist immer im Kontext an die Immobiliennachfragen zu betrachten.

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

Mit steigender bzw. sinkender Immobiliennachfrage reagiert der Markt entsprechend unterschiedlich auf Bauschäden bzw. Aufwendungen zur Fertigstellung/Sanierung/rückständigen Instandhaltung einer Immobilie.

Bei geringer Nachfrage wird ein höherer Prozentsatz von tatsächlichen Aufwendungen vom Markt berücksichtigt, bei höherer oder sehr hoher Nachfrage weniger bzw. überhaupt nicht.

Somit sind die angesetzten Aufwendungen nicht identisch mit tatsächlich zu erwartenden Kosten bei grundhafter Behebung v.g. Schäden/Mängel/Sanierung/Instandhaltung.

Diese Aufwendungen sind ebenfalls bereits um die fiktive Alterswertminderung bereinigt und entsprechen daher nicht den tatsächlichen notwendigen Aufwendungen.

Bezogen auf das Vorderhaus sind diverse rückständige Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen notwendig um die Marktgängigkeit über die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer auch generieren zu können.

Dazu gehören u.a. Ersatzinvestitionen in die Heizungsanlagen, Fassadensanierung (hofseitig), mittelfristig Erneuerung der Fenster (Standard tlw. aus den 80er Jahren), grundlegende Renovierung und Sanierung, Instandsetzung Kellerebene (Eindringen von Wasser bei Starkregen über Kellerlichtschächte), nachträgliche Dämmung Dachgeschoss, Brandschutzertüchtigung Treppenhaus (RWA-Anlage).

Für die allgemeinen notwendigen Instandsetzungen wird ein anteiliger Aufwand von 250,00 €/m² Wohn- und Nutzfläche eingeschätzt.

$$680 \text{ m}^2 \quad \times \quad 250,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 170.000,00 \text{ €}$$

Für eine Wohnung im 3. OG wird mittelfristig ein anteiliger Instandsetzungsaufwand von 700,00 €/m² Wohnfläche berücksichtigt. Bei diesem Ansatz wird indirekt dabei berücksichtigt, dass erst nach Beendigung des Mietvertrages eine Renovierung erfolgen wird.

$$64 \text{ m}^2 \quad \times \quad 700,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 45.000,00 \text{ €}$$

Für die komplette Instandsetzung des stark durch einen Brandschaden betroffenen Ober-/Dachgeschosses des Hinterhauses, wird ein anteiliger Aufwand von rd. 500,00 €/m² berücksichtigt.

Bei diesem Ansatz wird aber nur von einer untergeordneten Nutzung als Lager dieser Ebene ausgegangen.

$$\text{ca. } 75 \text{ m}^2 \quad \times \quad 500,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 38.000,00 \text{ €}$$

Für die Instandsetzung des Dachstuhles, in Verbindung mit einer Dämmung, wird ein anteiliger pauschaler Ansatz von weiteren 30.000,00 € für das Hinterhaus eingeschätzt.

Der Umsatz und die Nachfrage für die Gaststätte im Hinterhaus ist essentiell auch vom Biergarten abhängig. Da lediglich nur eine Fläche von ca. 24 m² offiziell als Biergarten baurechtlich genehmigt ist, wäre eine nachträgliche Baugenehmigung für die Erweiterung des Biergartens und gleichzeitig eine weitere Ablösung von Stellplätzen notwendig. Inwieweit dies umgesetzt werden wird, ist nicht bekannt. Bezogen auf die Unsicherheit, wird ein zusätzlicher Aufwand für die nachträgliche Baugenehmigung und ggf. Ablösebetrag von anteilig 35.000,00 € berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:	3.675.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzungen:	318.000,00 €
Minder/Mehrertrag Nettokaltmieten:	57.000,00 €
marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:	3.300.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von (ohne Keller Hinterhaus) von rd. 3.650,00 €/m².

4.6 Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen der Verkehrswert abgeleitet.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben Vergleichspreisen bzw. anstelle von Vergleichspreisen können dabei auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese sind, analog zu Kaufpreisen, auf Eignung zu prüfen und ggf. anzupassen (objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Vom zuständigen Gutachterausschuss Frankfurt wurden im Rahmen von Grundstücksmarktberichten keine Durchschnittswerte für diese Art und Größe von Grundstücken veröffentlicht.

Es wurde daher ein Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung gestellt. Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Wohnhäuser mit Mischnutzung
- Weiterverkauf
- Baujahr ab 1940 bis ca. 1970
- Kauffälle ab 2020 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Frankfurt konnte 12 mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Diese 12 Datensätze werden nachfolgend aufgeführt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung							
lfd. Nr.	Gemarkung	Datum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche/ Nutzfläche	Standard stufe	Grundstücks fläche	Kaufpreis pro m² Wohn- und Nutzfläche
1	Bockenheim	2020	1955	829,00	2,00	274,00	4.177,00 €
2	Bockenheim	2020	1961	962,00	2,00	341,00	3.454,00 €
3	Bockenheim	2020	1963	996,00	1,90	472,00	6.218,00 €
4	Bockenheim	2021	1960	1080,00	3,00	411,00	4.389,00 €
5	Bockenheim	2021	1959	684,00	1,80	423,00	3.455,00 €
6	Bockenheim	2021	1949	355,00	2,10	290,00	4.561,00 €
7	Bezirk 11	2022	1954	1191,00	3,00	309,00	5.577,00 €
8	Bockenheim	2022	1951	458,00	2,20	200,00	4.334,00 €
9	Bockenheim	2022	1957	465,00	1,70	139,00	3.121,00 €
10	Bezirk 10	2022	1953	615,00	3,00	226,00	7.611,00 €
11	Bockenheim	2023	1957	465,00	1,70	139,00	3.322,00 €
12	Bockenheim	2023	1972	1118,00	1,50	420,00	3.460,00 €
ungewogenes arithmetisches Mittel							4.473,25 €

Bei dieser Auswahl zeigt sich eine hohe Inhomogenität insbesondere in Bezug auf die überwiegend deutlich geringeren absoluten Wohn- und Nutzflächen sowie den Standardstufen.

Der überwiegende Teil dieser Grundstücke wurde in den Jahren 2020 bis 2021 und somit vor den einschneidenden negativen Veränderungen am Immobilienmarkt (insbesondere den deutlich gestiegene Finanzierungskosten) veräußert. Lediglich zwei Datensätze wurden 2023 abgeschlossen. Eine dezidierte Ableitung des Verkehrswertes anhand dieser Kauffälle kann daher nicht vorgenommen werden. Die Kauffälle stützen aber indirekt den eingeschätzten Ertragswert.

4.7 Berücksichtigung der Wertminderung beim Bestehen bleiben der dinglichen Belastungen Abt. II lfd. Nr. 1 und lfd. 14 und 15

4.7.1 Tunnelrecht lfd. Nr. 1, zu Lasten der Flurstücke 309/3, 462/2 und 2/7

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde aus dem Jahr 1979 wurde ein Tunnelrecht zu Gunsten der Stadt Frankfurt eingetragen. Danach besteht das Recht eine Tunnelanlage zu bauen, dauernd zu unterhalten und in ihr eine Bahn zu betreiben. Dabei besteht die Einschränkung für das gesamte Grundstück, dass Bauwerke nur bis zu einer Tiefe von ca. 96,50 m über NN gegründet werden und Boden darf nur bis zu einer Tiefe von 96,50 m über NN (Schutzzone) entnommen werden. Die Grundstücksfläche darf in einer Tiefe von 96,50 m über NN maximal mit 300 kN/m² belastet werden.

Die Lage der Tunnelanlage, die Markierung des Grundstückes sowie die Schnittzeichnungen sind anhand der Anlage ersichtlich. Der Bereich dieser C Strecke wurde 1986 erbaut.

Eine Wertminderung wird, aufgrund der vorhandenen Bebauung, in Verbindung mit dem Bebauungsplan sowie der bisherigen offensichtlichen störungsfreien Umstände, nicht eingeschätzt.

Beim Bestehen bleiben des Rechtes wird daher keine Wertminderung eingeschätzt.

4.7.2 Nießbrauchrecht Abt. II lfd. Nr. 14 und 15, zu Lasten der Flurstücke 309/3, 462/2 und 2/7

Entsprechend der vorliegenden Bewilligungsurkunde wurde ein dinglich gesichertes Nießbrauchrecht wie folgt vereinbart:

- der Nießbraucher behält sich auf ihre Lebensdauer ein Nießbrauchrecht (Vorbehaltsnießbrauch) an dem Bewertungsgrundstück in Höhe eines Miteigentumsanteils von 1/3 nebst aufstehenden Gebäuden im Wege eines Quotennießbrauches von je 1/3.
- die Nießbrauchrechte bestehen somit in Höhe von 1/9 an dem Miteigentumsanteil von 1/3 lt. Bewilligungsurkunde
- die Nießbraucherin ist berechtigt, in Bezug auf diesen Miteigentumsanteil sämtliche Nutzungen aus dem vertragsgegenständlichen Grundbesitz in Höhe des Quotennießbrauchs anteilig zu ziehen sowie anteilig die Abschreibungen geltend zu machen und verpflichtet, sämtliche hierauf ruhende privaten und öffentliche Kasten einschließlich der außerordentlichen Lasten anteilig zu tragen, dabei wird auf § 2 Abs. 2 des Vertrages verwiesen (dieser bezieht sich auf eine anteilig von der Nießbraucherin zu übernehmende Belastung)
- der Nießbraucher hat in gleicher Weise auch die nach der gesetzlichen Lastenverteilungsregelung dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen
- das Recht, die Ausübung des Nießbrauchrechtes Dritten zu überlassen wird ausgeschlossen

Bezogen auf diese Vereinbarungen werden folgende Wertminderungen (in Anlehnung an WertR2006) eingeschätzt:

Alter Nießbraucher:	71 Jahre
statistische Lebenserwartung:	16,22 Jahre
Leibrentenbarwertfaktor für eine 71jährige Frau bei einer Verzinsung von 3,80 % jährlich vorschüssig:	12,0524

jährlicher Vorteil:

Übernahme von Kosten und Belastungen durch Nießbrauchnehmer bezogen auf 1/9 Anteil (27.081,20 € Bewirtschaftungskosten x 1/9): siehe Punkt 4.5.3.4	+	3.009,02 €
---	---	------------

jährlicher Nachteil:

entgangene, Nettomieten p.a. (193.229,16 € x 1/9 siehe Punkt 4.5.3.4):	-	21.469,91 €
---	---	-------------

gesamter Nachteil p.a.: 18.460,89 €

Leibrentenbarwertfaktor (siehe Anlage): 12,0524

Belastung des Grundstückes (12,0524 x 18.460,89 €) rd. 223.000,00 €

Übernahme von sonstigen Belastungen bezogen auf 1/9 (375.000,00 € siehe Punkt 4.5.4): durch den Nießbraucher	rd. -	42.000,00 €
--	-------	-------------

saldierte Belastung durch Nießbrauchrecht: rd. 181.000,00 €

Beim Bestehen bleiben des Nießbrauchrechtes verringert sich der Verkehrswert um rd. 181.000,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist im Bewertungsfalle auf der Basis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln.

Der Verkehrswert des Grundstückes in 60487 Frankfurt am Main, Leipziger Straße 4 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände (ohne Abteilung II) mit:

3.300.000,00 €

Aufgrund verfahrenstechnischer Vorgaben erfolgt eine formale Aufteilung der zu bewertenden Grundstücke. Diese Wertaufteilung stellt dabei keinen selbständig veräußerbaren Verkehrswert dar.

Flur 11 Flurstück 309/3	3.287.000,00 €
Flur 11 Flurstück 462/2	6.000,00 €
Flur 11 Flurstück 2/7	7.000,00 €

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde in Anlehnung an die Grundsätze der ImmoWertV vom 14.07.2021 durchgeführt. Für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen sowie für sonstige nicht festgestellte Grundstücksmerkmale (z. B. Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen, Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz) wird eine Haftung unsererseits ausgeschlossen. Es wurde sich nur auf die wesentlichen, wertrelevanten Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale bezogen. Der Verkehrswert in diesem Gutachten wurde überschlägig ermittelt. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung wichtig sind.

Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dorothea Schneider
Dorothea Schneider

Frankfurt, 17.07.2024

Öffentlich bestellt und vereidigt von
der Industrie- und Handelskammer
Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten,
Hotel- und Gaststättenbetriebe

