



Dipl.-Ing.

Daniel Arfeller

Büro für Immobilienbewertung

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

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15
Telefax: 069 48 00 54 16
Email: info@arfeller.com
Web: www.arfeller.com

Az.: 2405 041

Datum: 30.09.2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 842 K 10/24

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für die mit **2 Wohnhäusern und einem Nebengebäude bebauten Grundstücke in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Ankergasse 4 + 6, Burglehen 2**

Grundstücksdaten:

Grundbuch		Blatt		
<i>Fechenheim</i>		<i>3101</i>		
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
5	<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>143</i>	<i>229 m²</i>
6	<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>742/144</i>	<i>178 m²</i>



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 16.05.2024 ermittelt mit insg. rd.

713.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 81 Seiten inkl. der Anlagen.

Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Wohnhaus (Ankergasse 4 – Flurstück 143).....	11
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach).....	12
3.2.4	Kellerausstattung	12
3.2.5	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	13
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.7	Ausstattung Fenster und Türen	14
3.2.8	Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen.....	14
3.2.9	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Wohnhaus (Ankergasse 6 – Flurstück 143).....	15
3.4	Außenanlagen (Ankergasse 4 + 6 – Flurstück 143).....	15
3.5	Nebengebäude (Burglehen 2 – Flurstück 742/144)	16
3.6	Außenanlagen (Burglehen 2 – Flurstück 742/144)	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	17
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 143	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.2	Bodenwertermittlung	19
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.2.4	Ertragswertermittlung	20
4.2.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.2.4.3	Ertragswertberechnung	23
4.2.4.5	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	24
4.2.5	Sachwertermittlung	27
4.2.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.2.5.3	Sachwertberechnung	30
4.2.5.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31

4.2.6	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 143	35
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 742/144.....	36
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	36
4.3.2	Bodenwertermittlung	36
4.3.3	Sachwertermittlung	37
4.3.3.1	Sachwertberechnung	37
4.3.3.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	37
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 742/144	38
4.4	Verkehrswert.....	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	40
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	41
5.4	Hinweise zum Urheberschutz.....	41
6	Anlagen.....	42
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	42
6.2	Straßenkarte	43
6.3	Ortsplan	44
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	45
6.5	Fotostandpunkte	46
6.6	Fotos.....	47
6.7	Pläne.....	71
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss Ankergasse 4.....	71
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss Ankergasse 4	72
6.7.3	Grundriss 1. Obergeschoss Ankergasse 4	73
6.7.4	Grundriss 2. Ober- und Dachgeschoss Ankergasse 4	74
6.7.5	Schnitt A - Ankergasse 4 + 6.....	75
6.7.6	Schnitt B - Ankergasse 4 + 6.....	76
6.7.7	Grundriss Erdgeschoss Burglehen 2	77
6.7.8	Ansicht Burglehen 2 und Ankergasse 6.....	78
6.7.9	Ansicht Burglehen 2 und Ankergasse 6.....	79
6.8	Flächenberechnung	80

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Wohnhäusern; Grundstück, bebaut mit einem Nebengebäude
Objektadresse:	Ankergasse 4 + 6, Burglehen 2 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Fechenheim, Blatt 3101, lfd. Nr. 5; Blatt 3101, lfd. Nr. 6
Katasterangaben:	Gemarkung Fechenheim, Flur 14, Flurstück 143 (229 m ²); Flurstück 742/144 (178 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60256 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 04.05.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	16.05.2024
Qualitätsstichtag:	16.05.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.05.2024

Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei fast vollständig in Augenschein genommen werden. Nicht zugänglich waren der Keller des Gebäudes Ankergasse 6 sowie das Gebäude Burglehen 2.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer, der verfahrensbevollmächtigte Rechtsanwalt des anderen Eigentümers und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Beschluss vom 15.03.2024;• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.04.2024;• beglaubigter Grundbuchauszug vom 21.03.2024. <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;• Berechnung der Wohnflächen, Berechnung der BGF;• Online-Auskunft beim Landesamt für Denkmalpflege vom 06.05.2024;• Auskünfte der Stadt Frankfurt (Archiv, bauplanungsrechtliche Situation vom 22.05.2024, Baulastenauskunft vom 04.05.2024);• Unterlagen vom Institut für Stadtgeschichte Frankfurt am Main;• Mietspiegel 2022 der Stadt Frankfurt am Main;• Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Immobilienmarktbericht 2024);• Auskünfte vom 02.09.2024 aus der Online-Bodenrichtwertkarte (www.geoportal.hessen.de) zum 01.01.2024.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind lediglich im Gebäude Ankergasse 4 vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben). Die übrigen Gebäude und Flächen sind unbewohnt bzw. nicht vermietet.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** im herkömmlichen Sinne ist nicht vorhanden. Ob eine Gewerbebeanmeldung besteht, wurde nicht überprüft.
- c) **Maschinen** und/ oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- d) Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- e) **Baubehördliche Beschränkungen** und/ oder Beanstandungen bestehen teilweise.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Frankfurt am Main (ca. 760.000 Einwohner); Stadtteil Fechenheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 6 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 45 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 40 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 661, A 66 (ca. 2-4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 9 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 20 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteilkern von Fechenheim; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, S- Bahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen; überwiegend halboffene, 2-3-geschossige Bauweise; Ortskernbebauung
Beeinträchtigungen:	durch Flugverkehr
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundstück 143:

Straßenfront:	ca. 13 m
mittlere Tiefe:	ca. 18 m
Grundstücksgröße:	229 m ²
Anmerkungen:	regelmäßige Grundstücksform

Grundstück 742/144:

Straßenfront:	ca. 12 m
Tiefe:	ca. 18,5 m
Grundstücksgröße:	178 m ²
Anmerkungen:	leicht unregelmäßige Grundstücksform, Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Grundstücke werden direkt über die Ankergasse bzw. Burglehen erschlossen.
Straßenart:	Anliegerstraßen mit geringem Verkehr, beide Straßen münden an einem Platz.
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Natursteinpflaster; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	<p><u>Grundstück 143:</u> Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss (erneuert)</p> <p><u>Grundstück 742/144:</u> Anschlüsse nicht bekannt, es kann davon ausgegangen werden, dass ggf. vorhandene Anschlüsse erneuert werden müssten</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	<p><u>Grundstück 143:</u> mehrseitige Grenzbebauung der Wohnhäuser; durch Mauer und Tor eingefriedet</p> <p><u>Grundstück 742/144:</u> mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; in der Flurkarte noch eingezeichneter Überbau des Nachbargebäudes von Flurstück 384/147 auf das Bewertungsgrundstück wurde bereits zurückgebaut (gem. Angaben des Eigentümers); tlw. eingefriedet durch Zaun eingefriedet</p>

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund; Main unweit vorbeilaufend
Überschwemmungsgebiet:	Die beiden Grundstücke grenzen gerade an das ausgewiesene <i>Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten</i> bei Mainhochwasser.
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 21.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Frankfurt am Main (Fechenheim) folgende wertbeeinflussende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.2: allgemeines Veräußerungsverbot gem. § 111 h Abs. 1 StPO;• Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Herrschervermerke:	nicht eingetragen
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.05.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist der Fluchtlinienplan F1807 BI1 rechtsverbindlich.
Erhaltungssatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist tlw. die Erhaltungssatzung E30 seit dem 22.03.2011 rechtskräftig (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt).
Stellplatzsatzung:	Zone I, rechtskräftig seit dem 20.02.2020.
Freiraumsatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Freiraumsatzung vom 30.03.2023 rechtsverbindlich.
Vorgartensatzung:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Vorgartensatzung vom 22.02.1979 rechtsverbindlich.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein ist im Bauarchiv der Stadt Frankfurt am Main nicht mehr vorhanden. Den Eigentümern liegen keine Genehmigungsunterlagen vor.

Es liegen keine weiteren relevanten Baugenehmigung und Bauunterlagen vor. Es besteht eine Genehmigung zur *Fassadenänderung sowie Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an einem Mehrfamilienhaus* (betrifft Ankergrasse 4) mit dem Aktenzeichen SG-2021-002-3 vom 21.01.2021.

Eine Abrissgenehmigung für das Grundstück Burglehen 2 liegt nicht vor (gemäß Auskunft bei der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main).

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

Anmerkung:

Aufgrund der rechtskräftigen Erhaltungssatzung ist eine mögliche Bebaubarkeit des Grundstücks Burglehen 2 nur in enger Abstimmung mit der Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main möglich, ggf. ist bei einem Neubau-Vorhaben mit verschiedenen rechtlichen Auseinandersetzungen zu rechnen.

beitragsrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt oder im Internet recherchiert.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Ankergasse 4 + 6 ist mit zwei Wohnhäusern bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- und Garagenplätze. Das Objekt Ankergasse 4 ist vermietet, das Objekt Ankergasse 6 ist entkernt und unbewohnt.

Das Grundstück Burglehen 2 ist mit einem Nebengebäude (Wirtschaftsgebäude, u.a. auch ehemaliger Hühnerstall, gem. Auskunft beim Ortstermin) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- und Garagenplätze. Das Objekt ist unbewohnt. Gemäß Angaben des Eigentümers wäre eine zuvor vorhandene Bebauung zerstört und ca. 1918 freigelegt worden. Eine vorliegende Flurkarte von 1898 enthält die ehemalige Bebauung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Wohnhaus (Ankergasse 4 – Flurstück 143)

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	mehrseitig an Grundstücksgrenzen angebautes, unterkellertes, zwei- bis dreigeschossiges Wohnhaus (fünf Parteien); vertikale Erschließung als Zweispänner
Baujahr:	unbekannt, vermutlich vor 1850
Fläche:	rd. 65 m ² Nutzfläche (Kellergeschoss); rd. 172 m ² Wohnfläche EG - 2.OG insg. (gemäß vorliegenden Unterlagen)
Außenansicht:	Putz mit Anstrich, Hofseite mit Dämmplatten (roh); Sockel verputzt
Modernisierungen:	folgende Modernisierungen wurden hauptsächlich in den Jahren 2018-2021 vorgenommen: Erneuerung der Fenster und Eingangstüren; Erneuerung der Sanitärausstattung und Installationen; Erneuerung der Bodenbeläge; Erneuerung der Heizung; Erneuerung der Geschossdecken; Erneuerung der Elektroausstattung; Sanierungsmaßnahmen im Keller (Aushub, Bodenerneuert, Abdichtung erneuert (gem. Angaben des Eigentümers))

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Heizung, Kellerräume, tlw. ausgebaut (Heizung), Du-WC
Erdgeschoss:	Treppenhaus; 2 Einzimmerwohnungen mit Du-Bad, Küche, Flur;
1. Obergeschoss:	Treppenhaus; 2 Einzimmerwohnungen mit Du-Bad, Küche, Flur;
2. Ober-/Dachgeschoss:	Treppenhaus; 1 Einzimmerwohnung mit Du-Bad, Küche, Flur; Speicher mit WC-Vorbereitung

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (Ziegel)
Kellerwände:	Mauerwerk (Bruchstein, Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ziegel)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk, tlw. Ständerwände
Geschossdecken:	Gewölbedecke, tlw. Kappendecke (Kellerdecke); erneuerte Stahlbetondecken (Geschossdecken, gemäß Angaben des Eigentümers)
Dach:	Pultdach aus Holzkonstruktion mit Aufbau; Verbretterung, tlw. schadhaft; Abdichtung tlw. aus Bitumenbahnen, tlw. Eindeckung nicht bekannt; Regenrinnen und Fallrohr aus Blech

3.2.4 Kellerausstattung

Keller:	erneuerte Ausstattung
Bodenbeläge:	Beton, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz, tlw. Mauerwerk, tlw. Putz mit Anstrich;
Türen:	Holzwerkstofftüren
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonstiges:	tlw. ausgebaut Räume vorhanden

3.2.5 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	pflegebedürftiger Zustand
Briefkästen:	Briefkastenanlage nicht vorhanden
Klingelanlage:	erneuerte Klingel- mit Gegensprechanlage vorhanden
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	erneuerte Tür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
Bodenbelag:	Fliesen (Eingangsbereich)
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich
Treppenhaus:	einfache Ausstattung, pflegebedürftiger Zustand
Geschosstreppen:	Massivtreppe mit Fliesenbelag (Kellertreppe); Treppe aus Holzkonstruktion ohne Belag (Geschosstreppen) mit Stahlgeländer
Fenster:	erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Wohnungseingangstüren:	erneuerte Türen aus Kunststoff mit Glaseinsatz
Belichtung TH/Flure:	befriedigend

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen erneuert
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Fallrohre erneuert
Heizung:	Gas-Zentralheizung, ca. 2020 erneuert; Leitungen erneuert; erneuerte Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasser:	zentral
Elektroausstattung:	Hauptverteilung erneuert; Installation und Unterverteilung erneuert; Türöffner mit Gegensprechanlage erneuert
Sanitäre Installation:	je Wohnung erneuerte Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; je Wohnung ein Bad mit Dusche, Waschbecken, wandhängendem WC, Handtuchwärmekörper

3.2.7 Ausstattung Fenster und Türen

Fenster:	erneuerte Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, tlw. Rollläden vorhanden; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffen, außen aus Werkstein
Zimmertüren:	erneuerte Zimmertüren aus Holzwerkstoffen (glatt, weiß), entspr. Holzzargen, tlw. Ganzglastüren (Schiebetüren)

3.2.8 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Fliesen (EG insgesamt, Sanitärräume, Flur), PVC/ Laminat (Zimmer)
Wandbekleidungen:	überwiegend glatter Putz (Kalkputz) mit Anstrich (Zimmer), Fliesen, halb- bis raumhoch (Sanitärräume), tlw. Silikatputz
Deckenbekleidungen:	überwiegend abgehängte Decke mit Anstrich

3.2.9 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bauschäden und Baumängel:	zahlreiche Ausführungs- und Kleinmängel vorhanden; Fassade mangel- und schadhaft (fehlende Fertigstellung); Dacheindeckung und Verbretterung tlw. schadhaft; tlw. fehlende Fertigstellung der angefangenen Modernisierungsmaßnahmen in verschiedenen Gewerken; fehlende Fertigstellung des Treppenhauses (insb. Boden); leichte Schimmelbildung in einer Außenecke Wohnung EG links; ggf. Brandschutzmaßnahmen für die südlich gelegenen Wohnungen erforderlich; Dämmung der obersten Geschossdecke nicht vorhanden
Grundrissgestaltung:	individuell, weitestgehend zweckmäßig; lichte Raumhöhe im 2. OG rechts ca. 2,17 – 2,23 m
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nicht ganz zufriedenstellend. In den letzten Jahren wurden wesentliche Modernisierungen vorgenommen, tlw. in Eigenleistung. Die besichtigten Wohnungen haben einen überwiegend mittleren Ausstattungsstandard. Es bestehen Klein- und Ausführungsmängel, sowie Fertigstellungsbedarf (insb. Fassade, Dach).

3.3 Wohnhaus (Ankergasse 6 – Flurstück 143)

Art des Gebäudes:	mehrseitig an Grundstücksgrenze angebautes, unterkellertes, zweigeschossiges Wohnhaus mit eingeschossigem Anbau, derzeit insgesamt weitestgehend entkernt
Baujahr:	unbekannt, vermutlich vor 1850
Fassade:	insgesamt gefliest, Anbau verputzt
Fläche:	ca. 130 m ² Nutzfläche EG, OG, DG Anbau (nach Herstellung)
Konstruktion:	tlw. massiv (Ziegel, Bruchstein), tlw. Fachwerkkonstruktion; Holzbalkendecken, insg. sanierungsbedürftig, tlw. Satteldach aus Holzkonstruktion mit Tonziegeleindeckung bzw. Kunstschieferindeckung (Anbau); Regenrinnen aus Blech; einfache Holzterasse in schlechtem Zustand
Türen und Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung; tlw. Fenster nicht mehr vorhanden; Dachflächenfenster vorhanden; tlw. Rollläden vorhanden, tlw. Gitter vorhanden; Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Bodenbelag nicht vorhanden, tlw. offene Balkenlage; Innenwände tlw. roh, tlw. verputzt; Deckenbekleidungen überwiegend nicht vorhanden
Technische Ausstattung:	Heizung nicht vorhanden; Sanitärausstattung nicht vorhanden; neue Heiz- und Wasserleitungen von Haus Nr. 4 ins Gebäude Nr. 6 gelegt; Küchenanschluss nicht vorhanden; Elektroausstattung nicht mehr vorhanden
Besondere Bauteile:	Eingangsvorbau mit Glasbausteinen vorhanden
Sonstiges:	tlw. unterdurchschnittliche Raumhöhen (nicht mehr zeitgemäß)
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist entkernt und insgesamt baufällig. Zur weiteren Nutzung ist eine Gesamtsanierung erforderlich, ggf. ist eine statische Ertüchtigung erforderlich. Eine Nutzungsänderung ist ggf. mit der Bauaufsicht abzustimmen.

3.4 Außenanlagen (Ankergasse 4 + 6 – Flurstück 143)

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Mauer; Stahltor), Hofbefestigung (Platten). Das Grundstück ist fast vollständig bebaut. Die Außenanlagen befinden sich aufgrund der Baumaßnahmen in einem pflegebedürftigen Zustand.

3.5 Nebengebäude (Burglehen 2 – Flurstück 742/144)

Art des Gebäudes:	einseitig angebautes, unterkellertes, eingeschossiges (historisches) Nebengebäude, unterteilt in 2 Räume, derzeit ungenutzt; gemäß Auskunft beim Ortstermin hatte das Gebäude zuvor offenbar verschiedene Nutzungen, u.a. als Hühnerstall, Wohnung, Amtsstube, Pfarramt
Anmerkung:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Das Gebäude hat gemäß Angaben des Eigentümers einen Keller (ca. 1,80 m).
Baujahr:	unbekannt, vermutlich vor 1800
Fassade:	Fachwerk mit Ausfachung, tlw. mit Ausmauerung (roh); tlw. Putz mit Anstrich
Fläche:	ca. 26 m ² Nutzfläche EG
Konstruktion:	tlw. massiv, tlw. Fachwerkkonstruktion; Holzbalkendeck (Kellerdecke); Krüppelwalmdach aus Holzkonstruktion mit Tonschindeleindeckung, Regenrinnen nicht vorhanden
Türen und Fenster:	alte Holzfenster mit Einfachverglasung; Glasbausteine; Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	Bodenbelag nicht bekannt; Innenwände verputzt
Technische Ausstattung:	Heizung nicht vorhanden; Sanitärausstattung nicht vorhanden; Küchenanschluss nicht vorhanden; veraltete Elektroausstattung vorhanden (gemäß Angaben beim Ortstermin)
Besondere Bauteile:	keine vorhanden
Sonstiges:	Es wird von einer unterdurchschnittlichen Raumhöhe ausgegangen. Der Kellerzugang erfolgt über eine Luke.
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude ist baufällig. Zur weiteren Nutzung ist eine Gesamtsanierung erforderlich. Eine Nutzungsänderung ist mit der Bauaufsicht abzustimmen.

3.6 Außenanlagen (Burglehen 2 – Flurstück 742/144)

Ggf. noch Versorgungs- und Entwässerungsanschlüsse bis an das öffentliche Netz vorhanden (nicht bekannt), es wird davon ausgegangen, dass diese bei einer weiteren Nutzung erneuert werden müssen; Einfriedung (erneuerter Stahlmattenzaun; Stahltor), ehemaliger Garten (derzeit zu Lagerzwecken genutzt), verwilderte Gartenanlagen,. Die Außenanlagen befinden sich in einem stark pflegebedürftigen Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit zwei Wohnhäusern und einem Nebengebäude bebauten Grundstücke in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Ankergasse 4-6, Burglehen 2, zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Fechenheim</i>	<i>3101</i>	<i>5</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>143</i>	<i>229 m²</i>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Fechenheim</i>	<i>3101</i>	<i>6</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>742/144</i>	<i>178 m²</i>

Bildung von Teilgrundstücken

Das Bewertungsobjekt bzw. das Gesamtobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in zwei einzelne Grundstücke (im Folgenden als **Teilgrundstücke** bezeichnet) aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend 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
A - Flurstück 143	zwei Wohnhäuser	229 m ²
B - Flurstück 742/144	Nebengebäude	178 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		407 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 143

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **940,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,80

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,50
Grundstücksfläche (f)	=	229 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	940,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.05.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	940,00 €/m ²	
GFZ	0,8	1,50	× 1,44	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	229	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	940,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	940,00 €/m²	
Fläche		×	229 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	215.260,00 € rd. <u>215.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 **215.000,00 €**.

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

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

E2: Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten. Ermittlung des Anpassungsfaktors: Zugrunde gelegte Methodik: individuell

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1,50	1,28
Vergleichsobjekt	0,80	0,89

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **1,44**.

4.2.4 Ertragswertermittlung

4.2.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Whs. Ankergasse 4	1	Whg. EG li.	32,00		14,66	469,00	5.628,00
	2	Whg. EG re.	30,00		16,67	500,00	6.000,00
	3	Whg. 1.OG li.	32,00		15,63	500,00	6.000,00
	4	Whg. 1.OG re.	30,00		16,67	500,00	6.000,00
	5	Whg. 2.OG re.	30,00		16,67	500,00	6.000,00
Whs. Ankergasse 6							
Summe			154,00	-		2.469,00	29.628,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Whs. Ankergasse 4	1	Whg. EG li.	32,00		14,66	469,00	5.628,00
	2	Whg. EG re.	30,00		16,67	500,00	6.000,00
	3	Whg. 1.OG li.	32,00		15,63	500,00	6.000,00
	4	Whg. 1.OG re.	30,00		16,67	500,00	6.000,00
	5	Whg. 2.OG re.	30,00		16,67	500,00	6.000,00
Whs. Ankergasse 6							
Summe			154,00	-		2.469,00	29.628,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	29.628,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 4.620,90 €
jährlicher Reinertrag	= 25.007,10 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 310.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 9.920,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 15.087,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 24,139
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 364.187,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 310.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 674.187,51 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 674.187,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 91.000,00 €
Ertragswert	= 583.187,51 €
	rd. 583.000,00 €

4.2.4.5 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2022 als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses werden die tatsächlichen Mieten, die über 20% den gemäß Mietspiegel erzielbaren Mieten liegen, bei 20% oberhalb gekappt. Ansonsten werden die tatsächlichen Mieten angesetzt. Liegen die Mieten unterhalb der gemäß Mietspiegel erzielbaren Nettokaltmiete, wird die Mietspiegelhöhe angesetzt und der Underrent berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohrertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohrertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.755,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	2.125,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	592,56
Betriebskosten	0,50	----	148,14
Summe			4.620,90 (ca. 16 % des Rohrertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt (Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Frankfurt am Main Seite 52).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus Ankergasse 4

Das ca. 1850 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 17 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		13,0	4,0	

Ausgehend von den 17 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1850 = 174 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 174 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus Ankergasse 6

Das vermutlich vor 1850 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert. Es ist derzeit weitestgehend entkernt. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1850 = 174 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 174 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, im Ansatz unterstellte Modernisierungen (Ankergasse 4)	-91.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abzug für fehlende Fertigstellung • Abzug für unterstellte Fertigstellung/ Modernisierungen (insb. Dachdämmung, Neueindeckung, Fassade) • Abzug für Klein- und Ausführungsmängel • Risikoabschlag für behördliche Auflagen • Risikoabschlag für Brandschutzmaßnahmen 	
Summe	-91.000,00 €

4.2.5 Sachwertermittlung

4.2.5.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus Ankergasse 4	Wohnhaus Ankergasse 6
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	908,00 €/m ² BGF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	328,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	297.824,00 €	
Baupreisindex (BPI) 16.05.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	533.402,78 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	533.402,78 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 70 Jahre 47 Jahre 32,86 % 0,6714	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	358.126,63 €	20.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		378.126,63 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.562,53 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	385.689,16 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	310.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	695.689,16 €
Sachwertfaktor	x	0,97
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	674.818,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	91.000,00 €
Sachwert	=	583.818,49 €
	rd.	584.000,00 €

4.2.5.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus Ankergasse 4

Ermittlung des Gebäudestandards:

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

Anmerkung:

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

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zwei-/Dreifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus Ankergasse 4

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	0,0	0,00
3	825,00	100,0	825,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			825,00
gewogener Standard =			3,0

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

825,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße

× 1,100

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude= 907,50 €/m² BGFrd. 908,00 €/m² BGF

Wohnhaus Ankergasse 6

Sanierungsmaßnahmen im Bestand sind ggf. teurer als ein entsprechender Neubau. Bei Freilegung wäre eine Neubebauung ggf. nicht mehr möglich. Für das entkernte, nicht nutzbare ehemalige Wohnhaus Ankergasse 6 wird aufgrund seines Zustands ein Pauschalansatz gewählt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung (im Wesentlichen Anschlüsse, Hofbefestigung): 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (378.126,63 €)	7.562,53 €
Summe	7.562,53 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt (Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt Frankfurt am Main Seite 84).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel, im Ansatz unterstellte Modernisierungen (Ankergasse 4)	-91.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Abzug für fehlende Fertigstellung • Abzug für unterstellte Fertigstellung/ Modernisierungen (insb. Dachdämmung, Neueindeckung, Fassade) • Abzug für Klein- und Ausführungsmängel • Risikoabschlag für behördliche Auflagen • Risikoabschlag für Brandschutzmaßnahmen 	
Summe	-91.000,00 €

4.2.6 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 143

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **583.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit zwei Wohnhäusern bebaute **Teilgrundstück A - Flurstück 143** in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Ankergasse 4 + 6,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fechenheim</i>	<i>3101</i>	<i>5</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>143</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2024 mit rd.

583.000 €

in Worten: fünfhundertdreiundachtzigtausend Euro

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 742/144

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **810,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.05.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	178 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für Anpassung)		=	810,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.05.2024	× 1,00	siehe 4.2.3 - E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	810,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	178	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	810,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	810,00 €/m²	
Fläche		×	178 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	144.180,00 € rd. 144.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 **144.000,00 €**.

4.3.3 Sachwertermittlung

Erläuterungen zum Sachwertmodell siehe oben

4.3.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gebäude Burglehen 2
Normalherstellungskosten	=	pauschale Wertschätzung
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	8.000,00 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	144.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	152.000,00 €
Sachwertfaktor	×	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	152.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.200,00 €
Sachwert	=	129.800,00 €
	rd.	130.000,00 €

4.3.3.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-22.200,00 €
• Risikoabschlag für zu erwartende Rechtsstreitigkeiten -10.000,00 €	
• Abzinsung, Wartezeit bis zur Baureife (geschätzt) -12.200,00 €	
Summe	-22.200,00 €

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 742/144

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **130.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Nebengebäude bebaute **Teilgrundstück B - Flurstück 742/144** in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Burglehen 2,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fechenheim</i>	<i>3101</i>	<i>6</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>742/144</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2024 mit rd.

130.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren. Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 143	zwei Wohnhäuser	229 m ²	583.000,00 €
B - Flurstück 742/144	Nebengebäude	178 m ²	130.000,00 €
Summe		407 m ²	713.000,00 €

Der Verkehrswert für die mit zwei Wohnhäusern und einem Nebengebäude bebauten Grundstücke in 60386 Frankfurt am Main (Fechenheim), Ankergasse 4 + 6, Burglehen 2,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fechenheim</i>	<i>3101</i>	<i>5</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>143</i>
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Fechenheim</i>	<i>3101</i>	<i>6</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Fechenheim</i>	<i>14</i>	<i>742/144</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.05.2024 mit insgesamt rd.

713.000 €

in Worten: siebenhundertdreizehntausend Euro

geschätzt.

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

Frankfurt am Main, den 30. September 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] aktueller Immobilienmarktbericht des Amtes für Bodenmanagement

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

5.4 Hinweise zum Urheberrecht

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

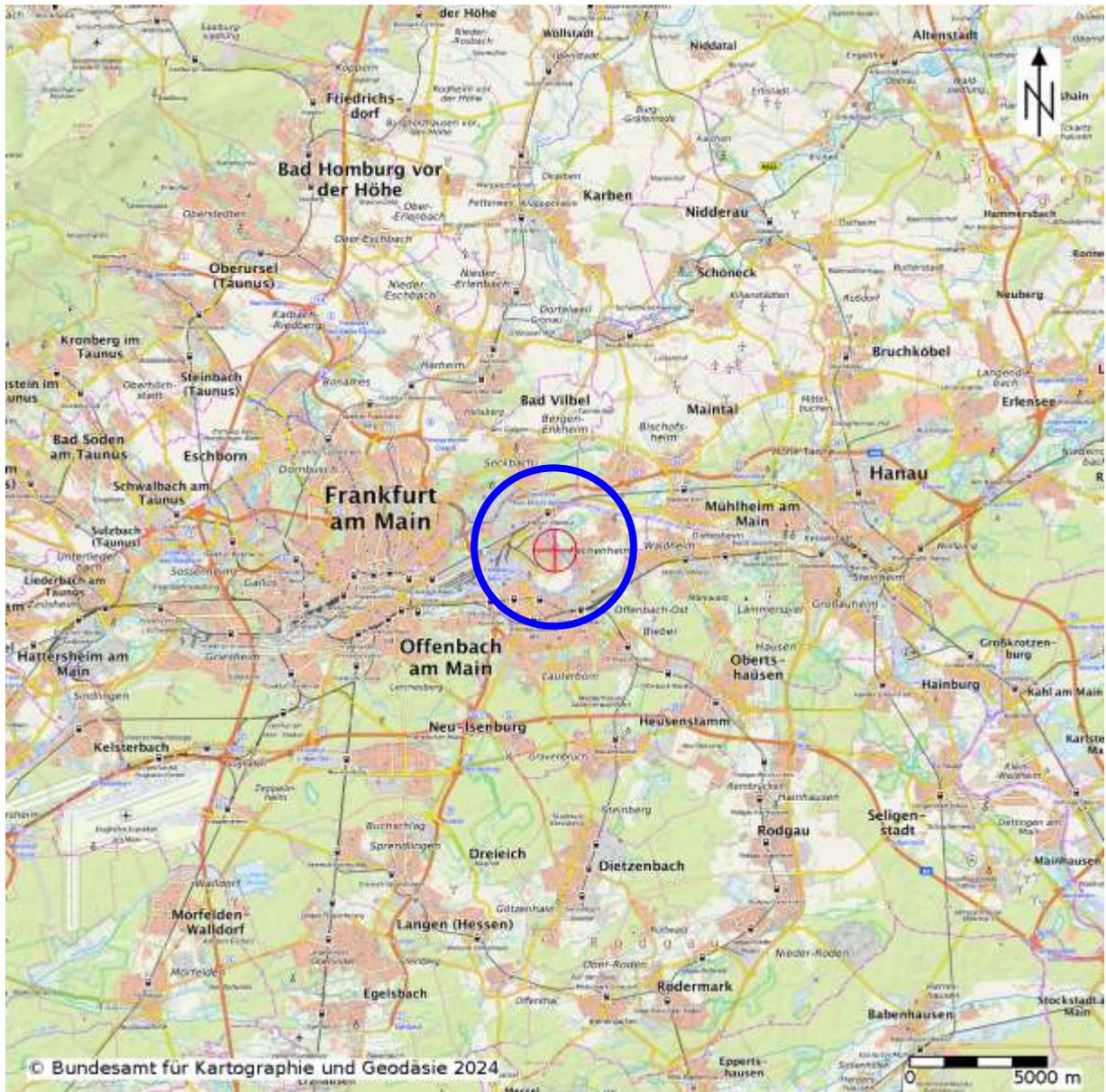
Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Anlagen

6.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



6.2 Straßenkarte



6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekte farbig markiert

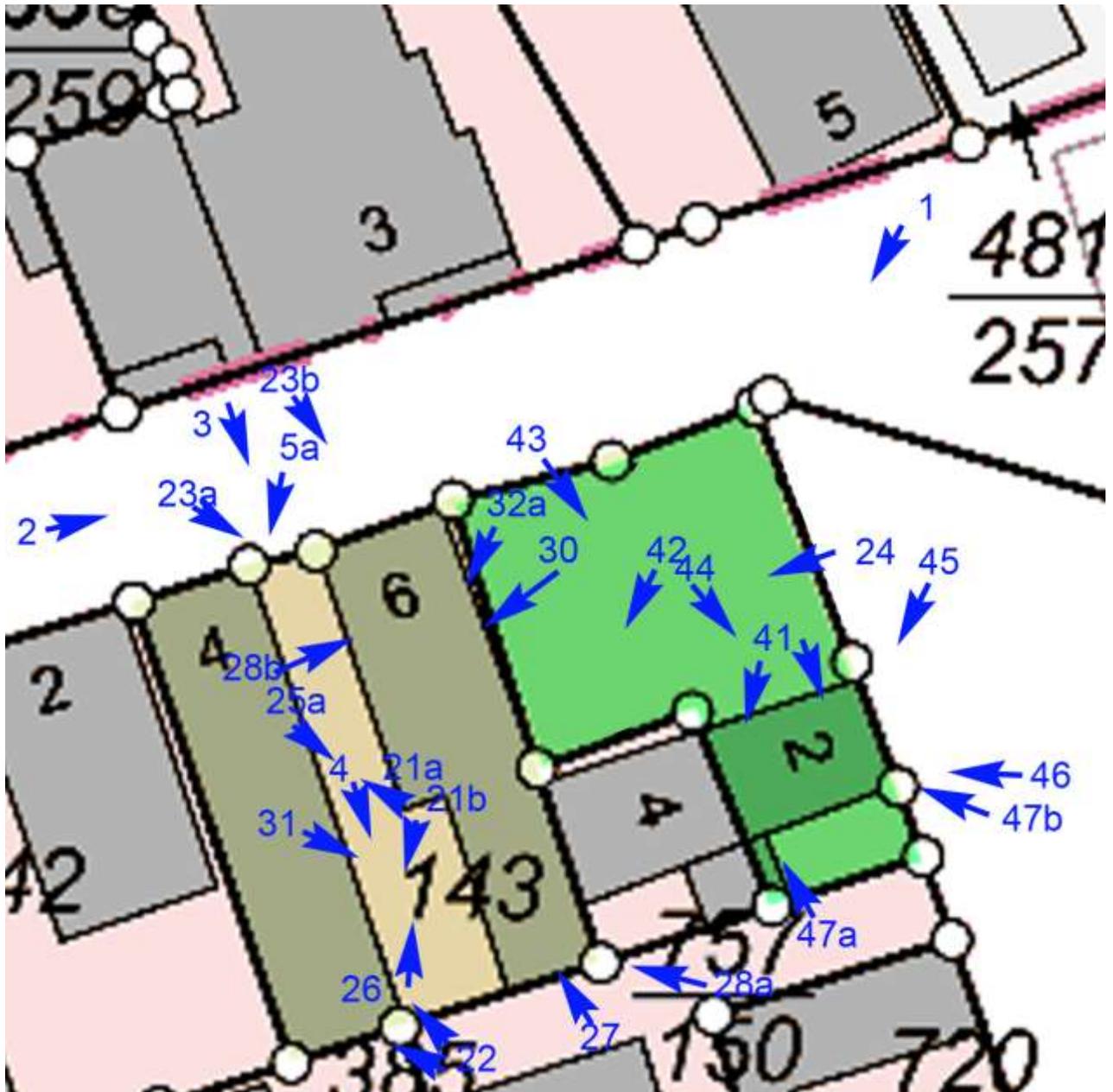
Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Markierung	Fläche
A - Flurstück 143	zwei Wohnhäuser	gelb	229 m ²
B - Flurstück 742/144	Nebengebäude	grün	178 m ²



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:250, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos



1 Umgebung, Gesamtansicht



2 Lage in der Ankerqasse



3 Frontansicht Ankerstraße 6 (links) und 4 (rechts)



4 hintere Hoffläche



5 a Zugang, Seitenansicht Ankergasse 4



5 b Dachgaube Speicher



6 a Dachgebälk Ankergasse 4



6 b Dachgebälk Ankergasse 4



7 a Zustand Dachgebälk Ankergasse 4



7 b Zustand Dachgebälk Ankergasse 4



8 a WC im Dachgeschoss Ankergasse 4



8 b Zustand Treppenhaus



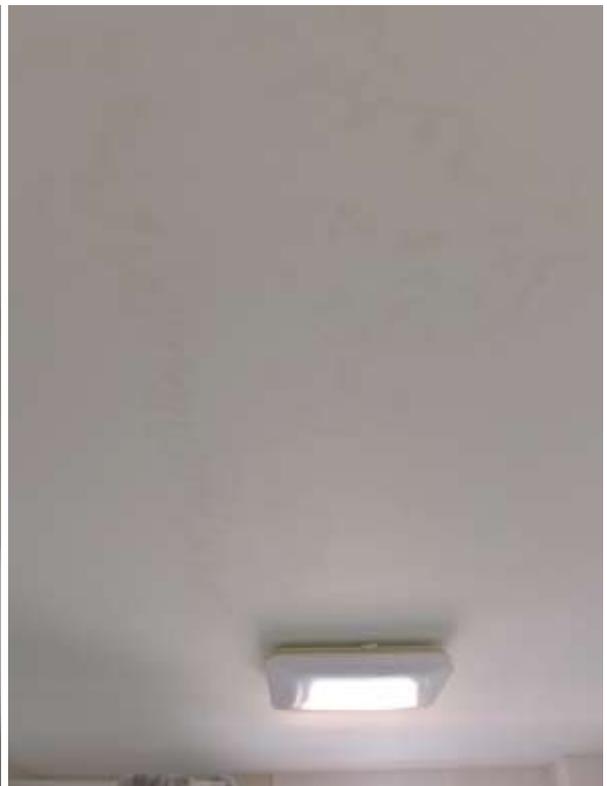
9 a Zimmer Wohnung 2. OG Ankergasse 4



9 b Fensterlaibung Ankergasse 4



10 a Versottung Kamin 2. OG Ankergasse 4



10 b Wasserflecken 2. OG Ankergasse 4



11 a Elektroinstallation 2. OG Ankergerasse 4



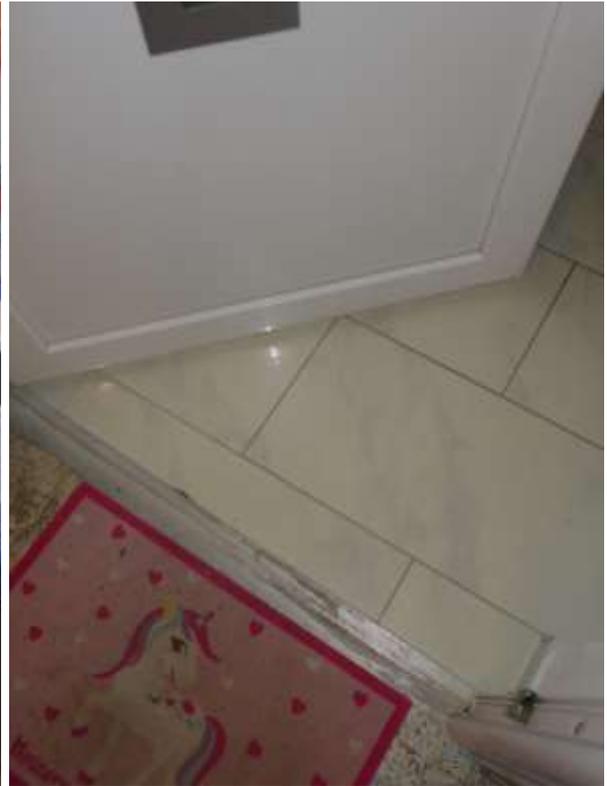
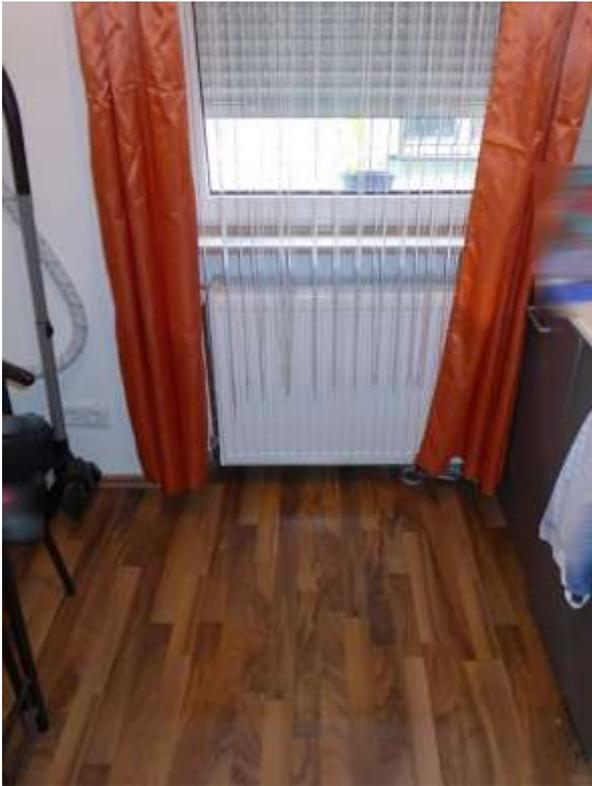
11 b Wandbekleidungen Treppenhaus Ankergerasse 4



12 a Beispiel Bad 1. OG Ankergerasse 4



12 b Glasschiebetür 1. OG Ankergerasse 4



13 a Ausstattung Zimmer 1. OG Ankergasse 4 13 b Bodenbeläge, Übergang Treppenhaus



14 a Treppenhaus Ankergasse 4

14 b Bad EG Ankergasse 4



15 a Wohnungseingang EG li. Ankergasse 4



15 b Schimmelbildung Zimmer Whg. EG li.



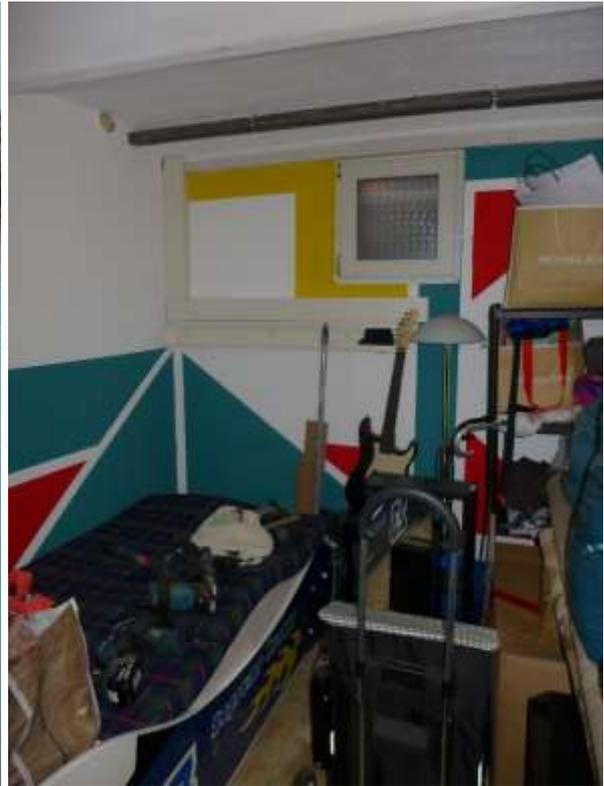
16 a Kellerausbau Ankergasse 4



16 b Du-WC KG Ankergasse 4



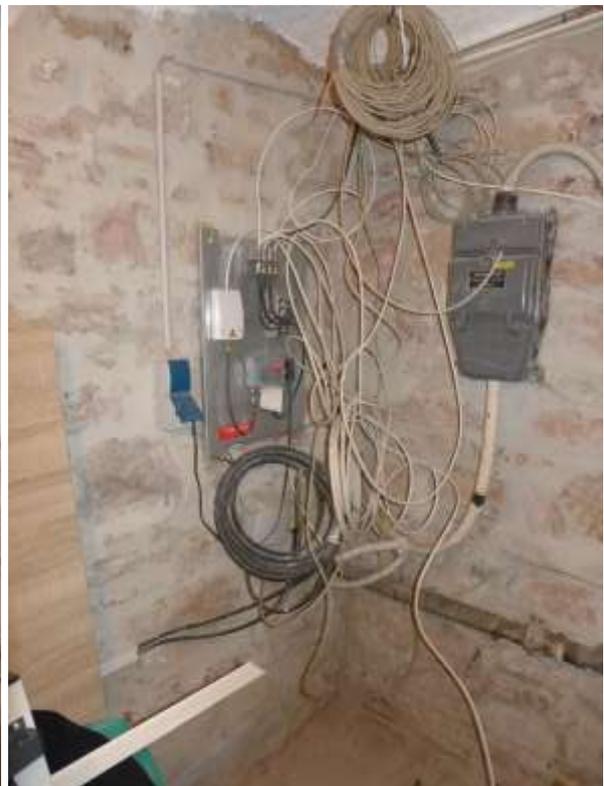
17 a Kellerausbau Ankergasse 4



17 b Kellerausbau Ankergasse 4



18 a Gasanschluss KG Ankergasse 4



18 b Hausanschlüsse KG Ankergasse 4



19 a Elektrohauptverteilung für Ankerstraße 6



19 b Elektroverteilung Ankerstraße 4



20 a Heizung Ankerstraße 4



20 b Warmwasser Ankerstraße 4



21 a Hauseingang Ankergrasse 4



21 b Hof und Seitenansicht Ankergrasse 4



22 a Südansicht Ankergrasse 4 (Brandwand)



22 b Ansatz Dämmplatten Ankergrasse 4



23 a Straßen- und Seitenansicht Ankergasse 6, 23 b Straßenansicht Ankergasse 6



24 Ostansicht Ankergasse 6



25 a Hofansicht hinterer Anbau Ankerstraße 6



26 Südansicht Anbau und Ankerstraße 6



27 schadhafte Brandwand Ankergrasse 6



28 a Brandwand Ankergrasse 6



28 b Dacheindeckung Ankergrasse 6



29 Dacheindeckung Ankergasse 6



30 schadhafter Dachrand und Dachrinne Ankergasse 6



31 Dacheindeckung Anbau Ankergasse 6



32 a Dachrinne Ankergasse 6



32 b Wasser- und Heizungsanschlüsse
Ankergasse 6



33 a Innenansicht Anbau Ankergasse 6



33 b Dachboden Ankergasse 6



34 a Steige zum DG Ankergasse 6



34 b Zimmer Ankergasse 6



35 a faule Deckenbalken Ankergasse 6



35 b Zimmer Ankergasse 6



36 a Zimmer Ankergasse 6



36 a Dachgeschoss Anbau Ankergasse 6



37 a Zustand Innenräume Ankerstraße 6



37 b Zustand Innenräume Ankerstraße 6



38 a Zustand Innenräume Ankerstraße 6



38 b Zustand Deckenbalken Ankerstraße 6



39 a Decken Ankergasse 6



39 b Treppe Ankergasse 6



40 ehemaliger Elektroanschluss Ankergasse 6



41 a Eingangsbereich Burglehen 2



41 b Nordansicht Burglehen 2



42 Freibereich Burglehen 2



43 Freifläche Burglehen 2



44 Nordansicht Burglehen 2, rechts im Bild Nachbargebäude



45 Nordostansicht Burglehen 2



46 Ostansicht Burglehen 2



47 a Südfassade Burglehen 2

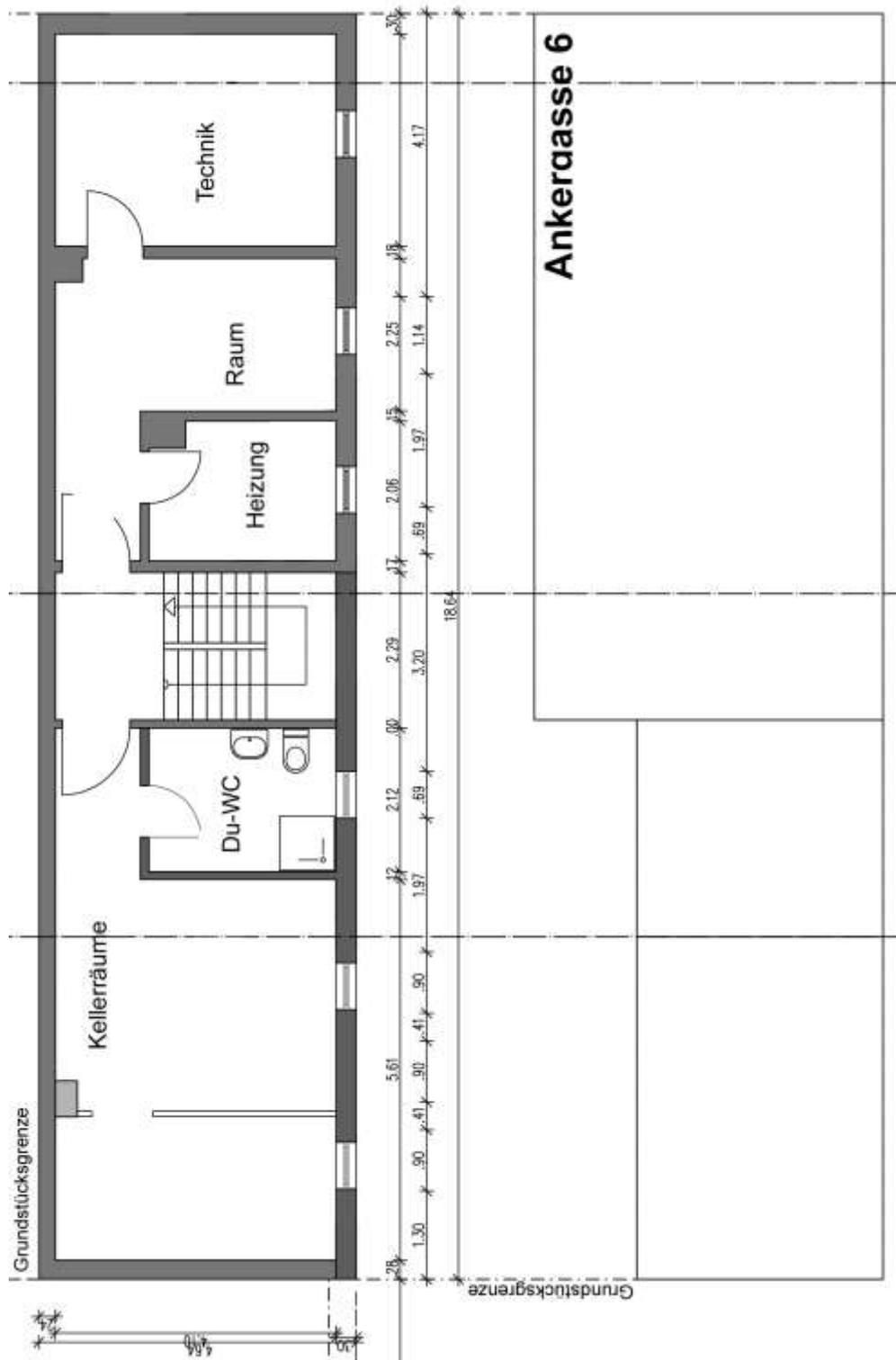


47 b Fasadenschäden Burglehen 2

6.7 Pläne

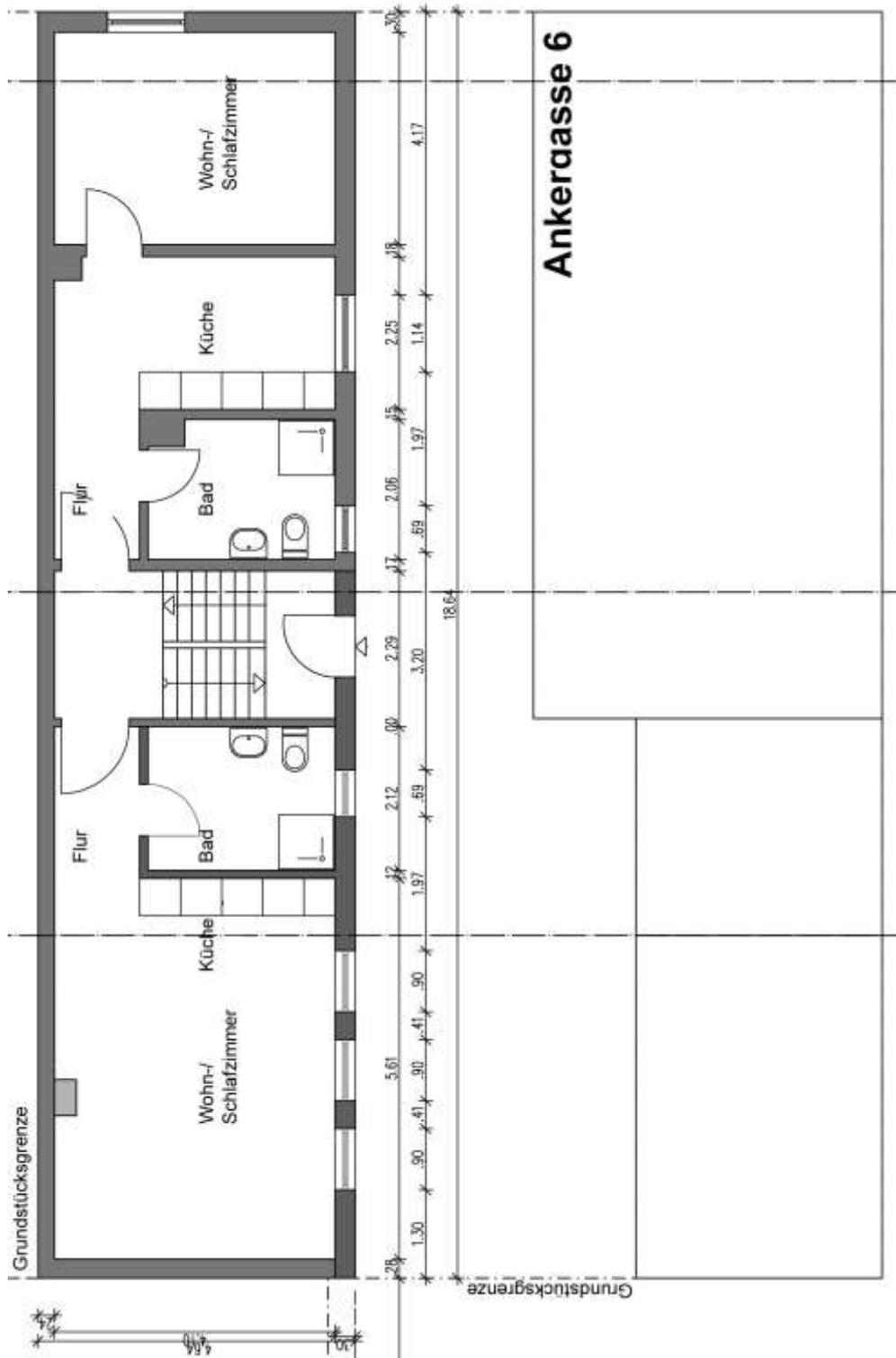
6.7.1 Grundriss Kellergeschoss Ankergasse 4

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



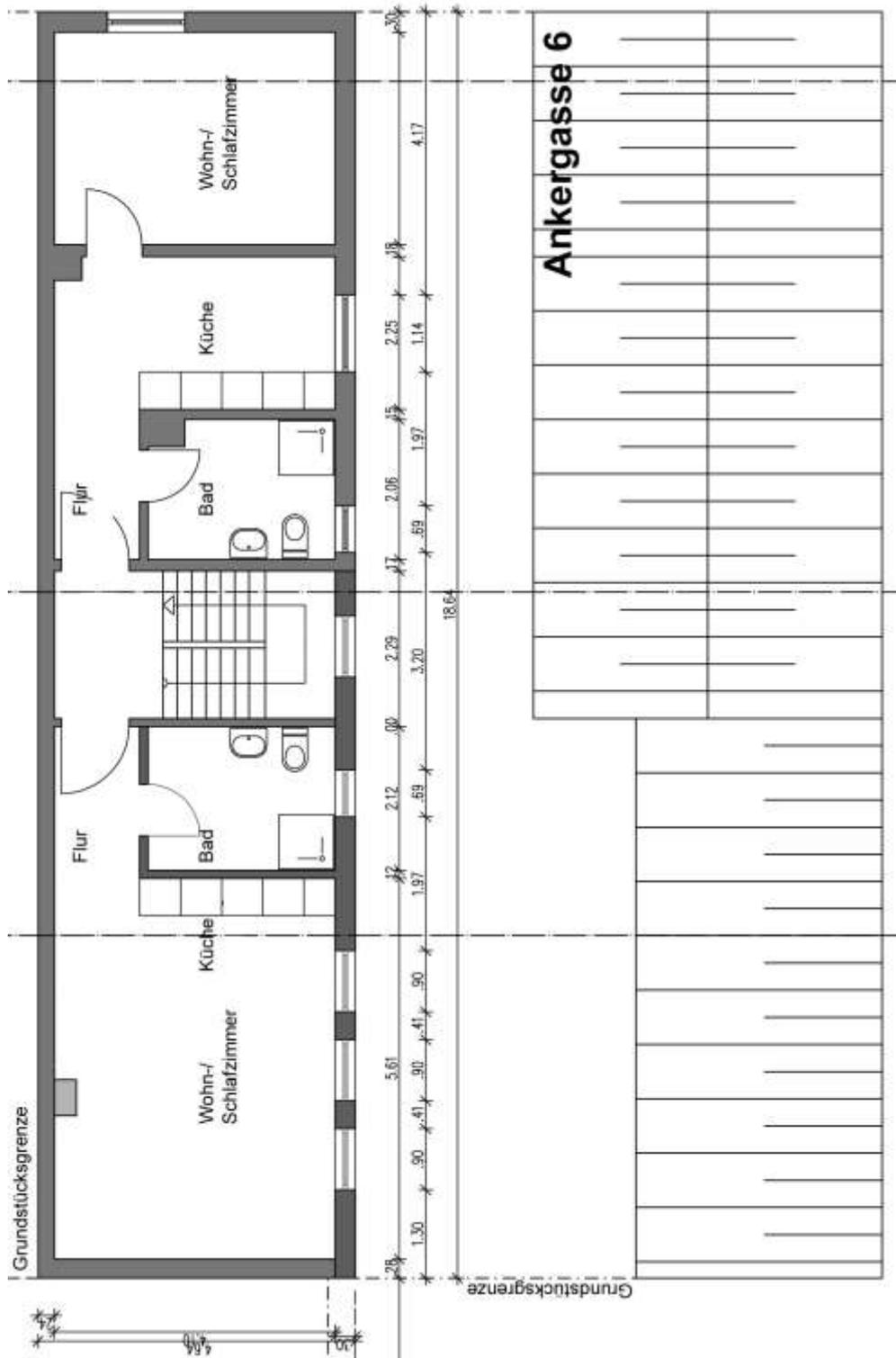
6.7.2 Grundriss Erdgeschoss Ankergasse 4

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



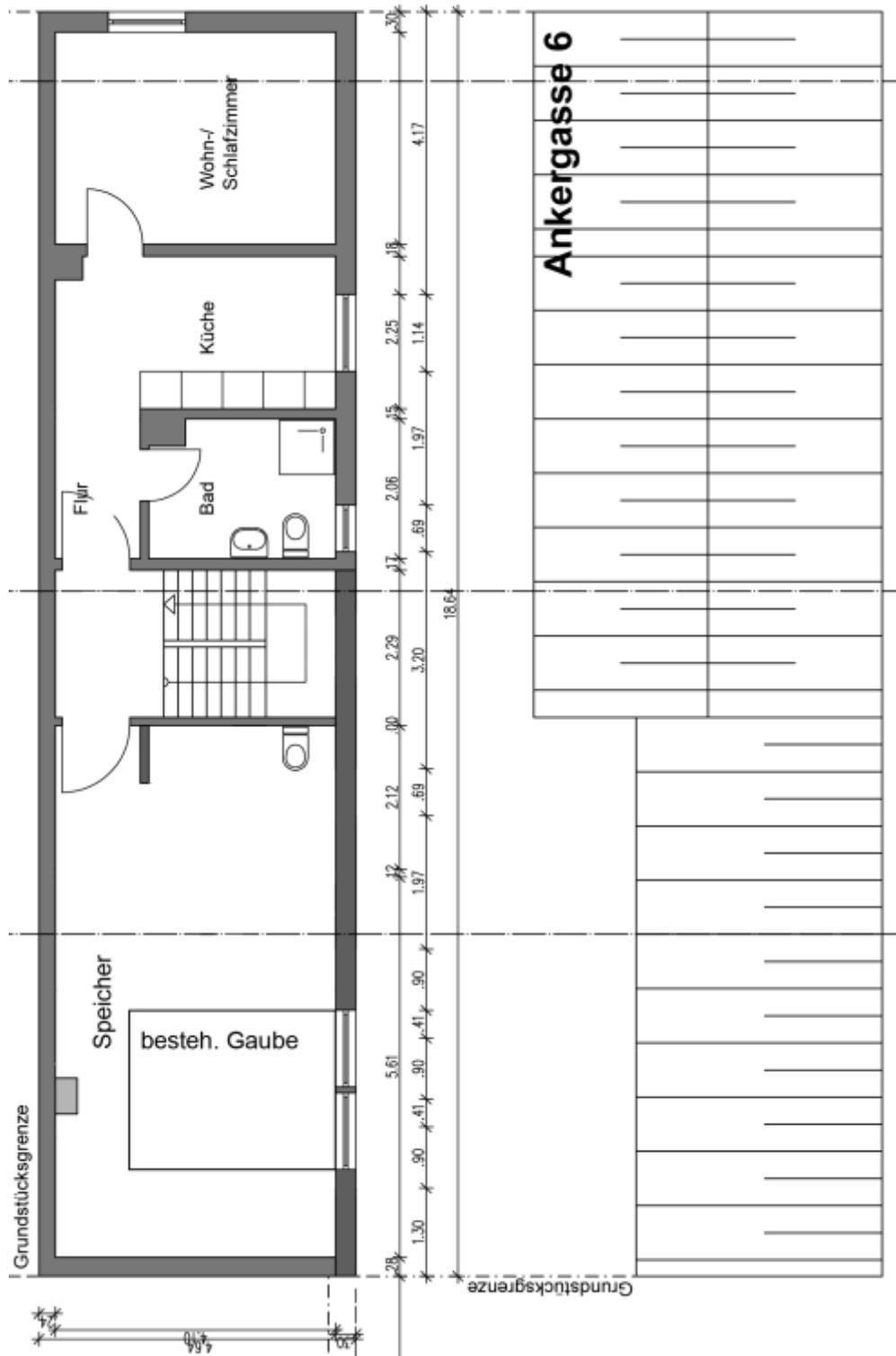
6.7.3 Grundriss 1. Obergeschoss Ankergrasse 4

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



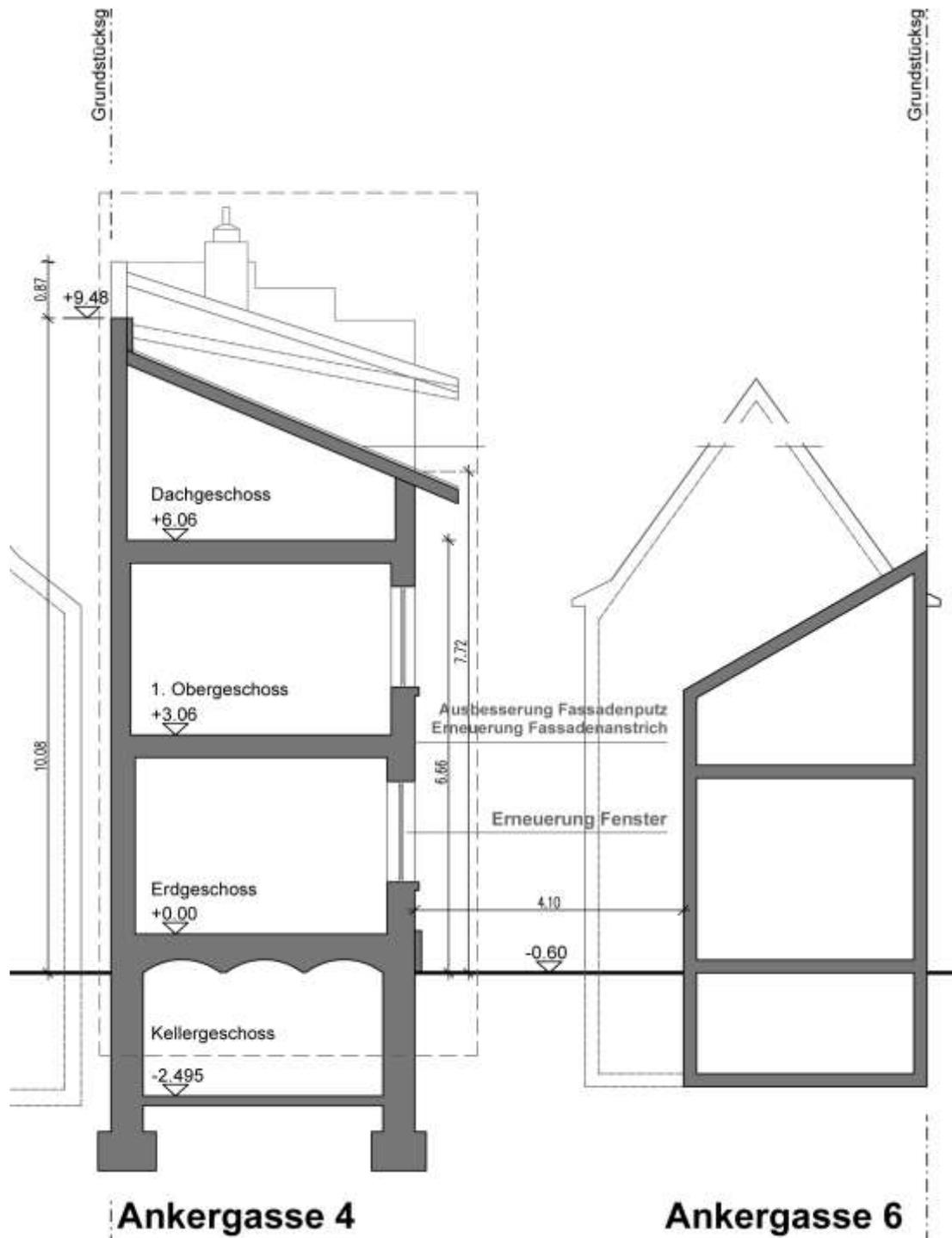
6.7.4 Grundriss 2. Ober- und Dachgeschoss Ankergasse 4

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



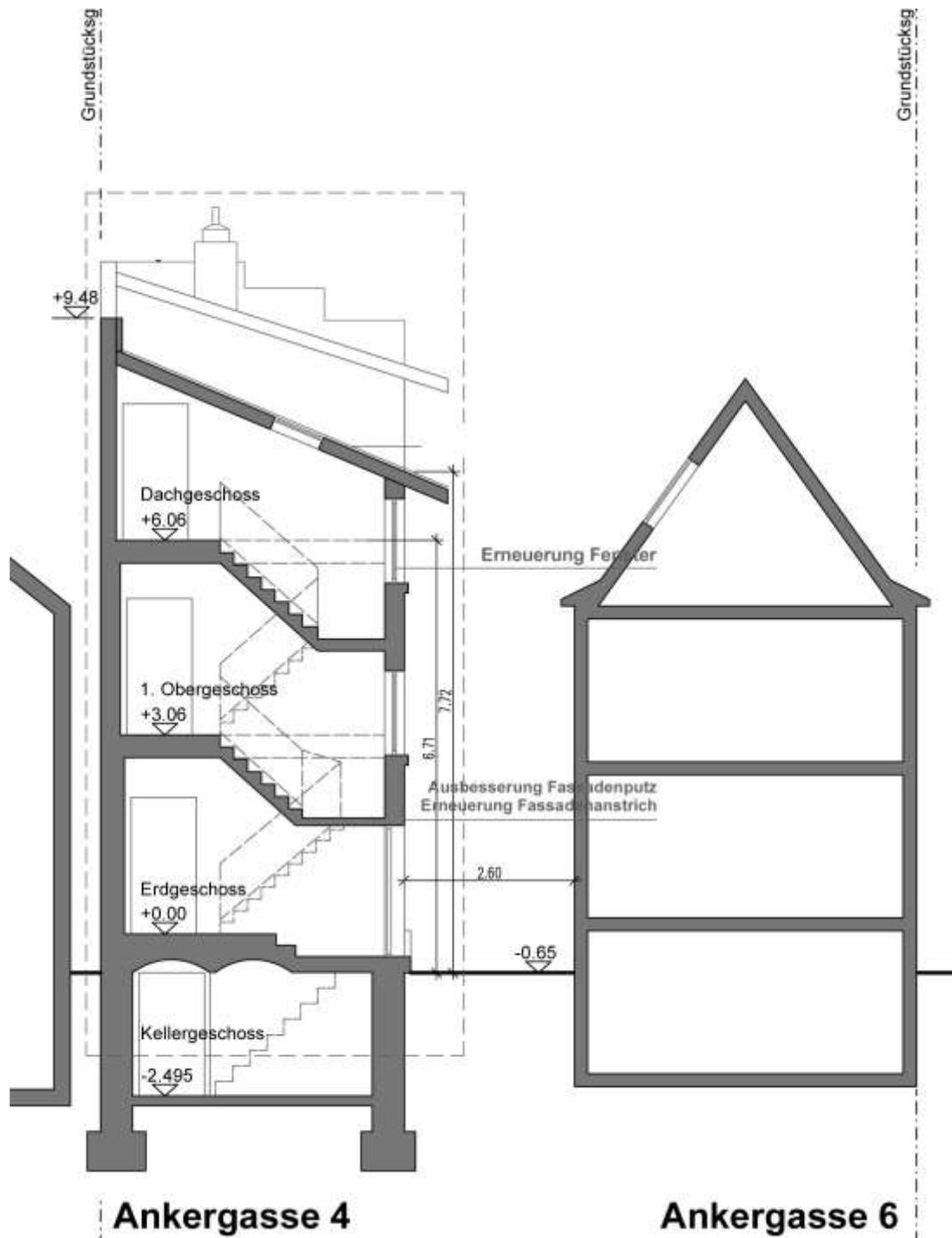
6.7.5 Schnitt A - Ankergasse 4 + 6

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



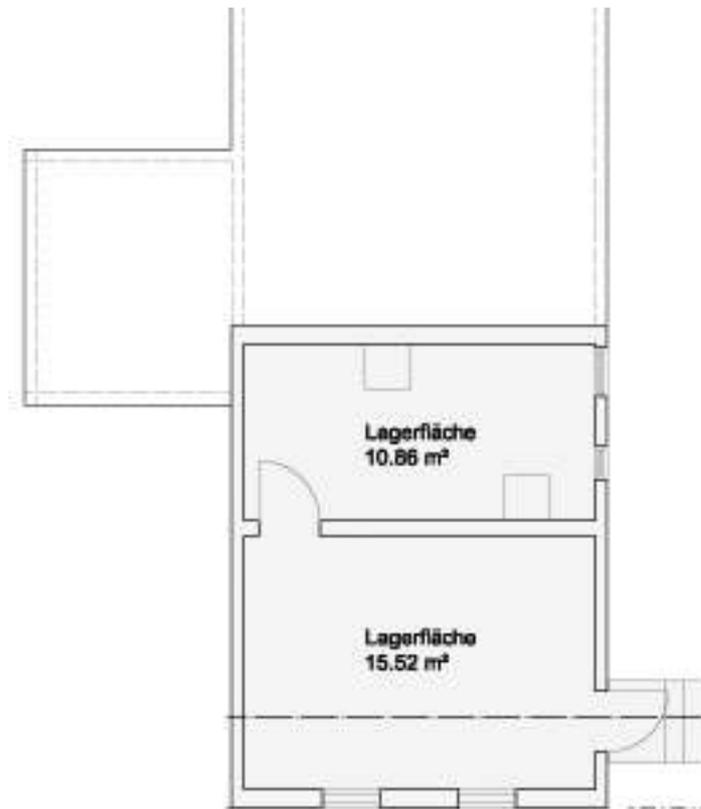
6.7.6 Schnitt B - Ankergasse 4 + 6

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



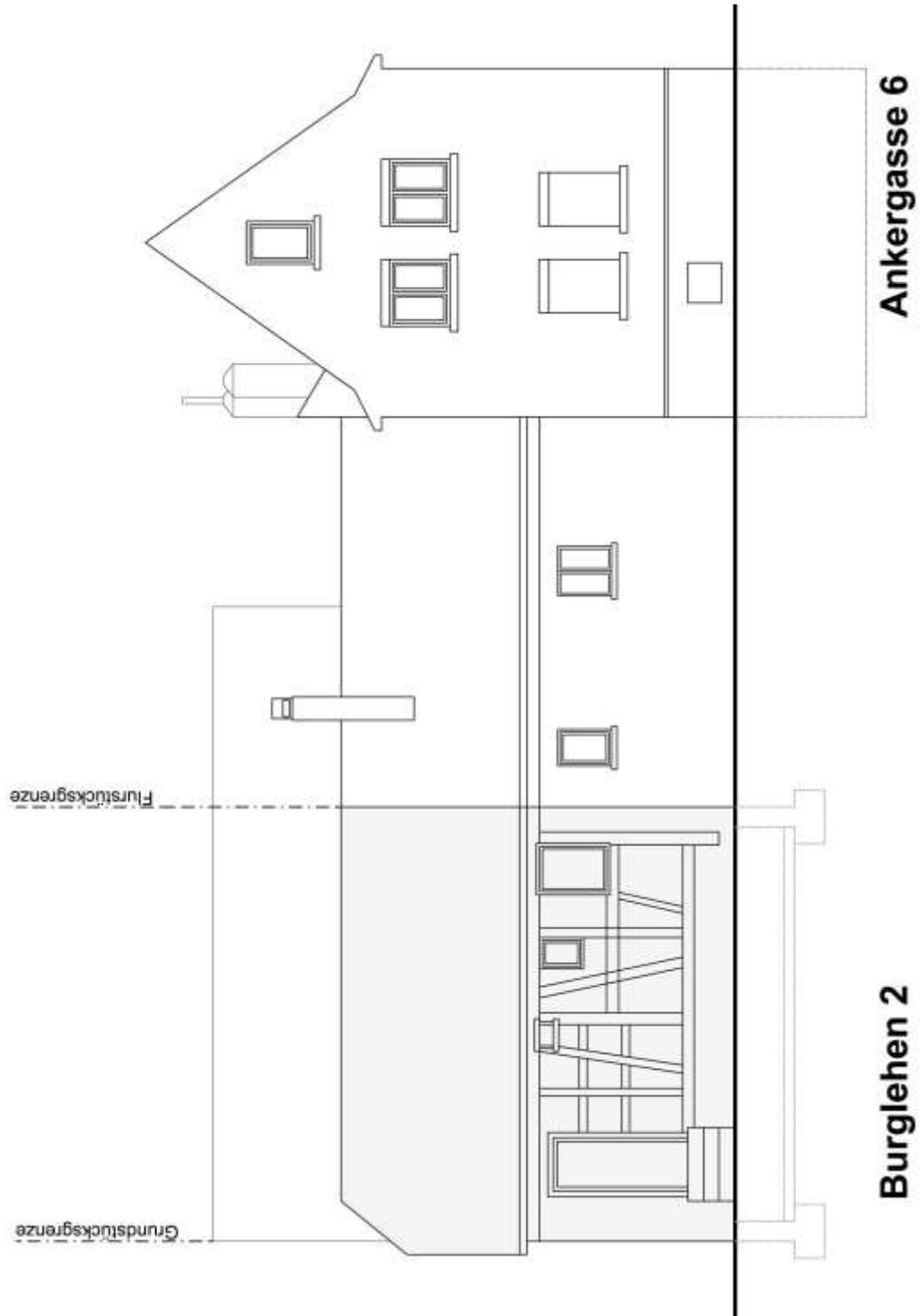
6.7.7 Grundriss Erdgeschoss Burglehen 2

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



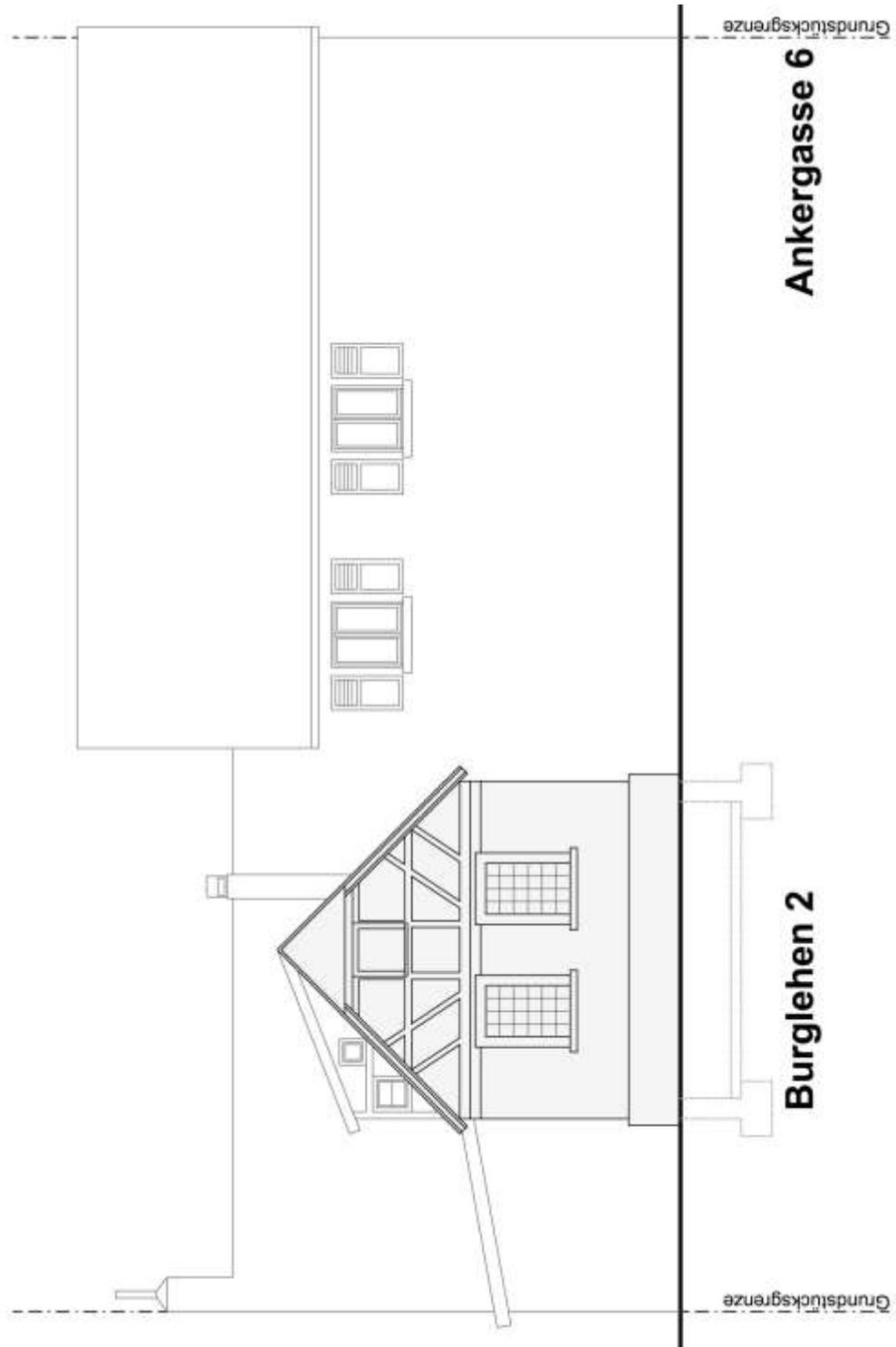
6.7.8 Ansicht Burglehen 2 und Ankergasse 6

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.9 Ansicht Burglehen 2 und Ankergasse 6

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.8 Flächenberechnung

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

Ankerstraße 4:

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m ²)
Kellergeschoss					
	pauschal ca.				60,00
	Summe Nutz-/Technikfläche KG				60,00
Wohnung Erdgeschoss links					
	Zimmer/Küche	5,610	4,100	1,000	23,00
	Bad	2,120	2,800	1,000	5,94
	Flur	2,240	1,180	1,000	2,64
	Summe Wohnfläche				31,58
Wohnung Erdgeschoss rechts					
	Zimmer	3,130	4,100	1,000	12,83
	Küche	2,250	4,100	1,000	9,23
		-0,400	0,350	1,000	-0,14
	Bad	2,060	2,800	1,000	5,77
		-0,500	0,400	1,000	-0,20
	Flur	2,210	1,180	1,000	2,61
	Summe Wohnfläche				30,09
Wohnung 1. Obergeschoss links					
	wie EG				31,58
	Summe Wohnfläche				31,58
Wohnung 1. Obergeschoss rechts					
	wie EG				30,09
	Summe Wohnfläche				30,09
Wohnung 2. Obergeschoss rechts					
	Zimmer	3,130	4,100	1,000	12,83
	Küche	2,250	4,100	1,000	9,23
		-0,400	0,350	1,000	-0,14
	Bad	2,060	2,800	1,000	5,77
		-0,500	0,400	1,000	-0,20
	Flur	2,210	1,180	1,000	2,61
	Summe Wohnfläche				30,09
	Summe				153,44
	Wohnfläche gesamt		ca.		153,00

Ankergasse 6:

Einheit	Raum	Fläche (m²)
	Pauschal KG ca.	40,00
	Pauschal EG ca.	44,46
	Pauschal OG ca.	44,46
	Pauschal Anbau EG ca.	21,84
	Pauschal Anbau DG ca. (Decke tlw. nicht vorhanden)	18,20
	<u>Summe Fläche (ohne KG)</u>	<u>128,96</u>

Burglehen 2:

Einheit	Raum	Fläche (m²)
Kellergeschoss		
	pauschal ca.	25,00
	<u>Summe Nutzfläche KG</u>	<u>25,00</u>
Erdgeschoss		
	Lagerfläche ca.	10,86
	<u>Lagerfläche ca.</u>	<u>15,52</u>
	<u>Summe Nutzfläche EG</u>	<u>26,38</u>