



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

Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Az.: 842 K 12/24

Zweck:

Verkehrswertfeststellung in einem
Zwangsversteigerungsverfahren

Sachverständigenbüro Arfeller
Burgstraße 11 f
60316 Frankfurt am Main

Telefon: 069 48 00 54 15

E-Mail: info@arfeller.com

Web: www.arfeller.com

Az.: 2309 141

Datum: 27.11.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

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

Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück

in 60316 Frankfurt am Main, Friedberger Landstraße 90

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frankfurt Bezirk 22	1370	1	Frankfurt Bezirk 22	340	9	364 m ²



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 01.11.2024 ermittelt mit rd.

2.430.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 88 Seiten inkl. der Anlagen. Das Gutachten wurde als Pdf-Datei und 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
2.1.3	Statistische Erhebungen der Stadt Frankfurt am Main.....	7
2.1.3.1	Bevölkerungsstruktur.....	7
2.1.3.2	Bauen und Wohnen	7
2.1.3.3	Arbeitsmarkt.....	7
2.1.3.4	Soziales	8
2.1.3.5	Wirtschaft.....	8
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach).....	13
3.2.4	Hauseingangsbereich, Treppenhaus.....	14
3.2.5	Kellerausstattung	14
3.2.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.7	Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten	15
3.2.7.1	Gewerbeeinheit Erdgeschoss links (Kiosk).....	15
3.2.7.2	Gewerbeeinheit Erdgeschoss rechts (Frisör).....	16
3.2.7.3	Wohnungen 3-9, 1. Obergeschoss links - 4. Ober-/Dachgeschoss links.....	16
3.2.7.4	Wohnung 10, 4. Ober-/Dachgeschoss rechts.....	17
3.2.8	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.3	Außenanlagen.....	18
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten	19
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
4.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	20
4.2.2.1	Anwendbare Verfahren	20
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.3.1	Ermittlung des freigelegten Bodenwerts	22

4.3.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	23
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.4.3	Ertragswertberechnung	27
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.5	Vergleichswertermittlung	34
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
4.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	34
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	35
4.5.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors	37
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	38
4.6	Sachwertermittlung	39
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	40
4.6.3	Sachwertberechnung	43
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	44
4.7	Verkehrswert.....	49
4.8	Wertermittlungsergebnisse.....	50
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	51
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	51
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	52
5.3	Verwendete fachspezifische Software	52
5.4	Hinweise zum Urnehberschutz.....	52
6	Anlagen.....	53
6.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	53
6.2	Straßenkarte	54
6.3	Ortsplan	55
6.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	56
6.5	Fotostandpunkte	57
6.6	Fotos.....	58
6.7	Pläne.....	78
6.7.1	Grundriss Kellergeschoss	78
6.7.2	Grundriss Erdgeschoss.....	79
6.7.3	Grundriss 1. Obergeschoss.....	80
6.7.4	Grundriss 2. Obergeschoss.....	81
6.7.5	Grundriss 3. Obergeschoss.....	82
6.7.6	Grundriss Dachgeschoss	83
6.7.8	Grundriss Spitzboden.....	84
6.7.9	Schnitt.....	85
6.8	Flächenberechnung	86

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Friedberger Landstraße 90 60316 Frankfurt am Main
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankfurt Bezirk 22, Blatt 1370, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Frankfurt Bezirk 22, Flur 340, Flurstück 9 (364 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Frankfurt Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt am Main
	Auftrag vom 14.09.2024 (Datum des Auftrageingangs)
Antragstellerin:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert
Eigentümerin:	zum Zwecke dieser Ausfertigung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	01.11.2024
Qualitätsstichtag:	01.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	22.02.2022, 26.02.2024 und 01.11.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts in einer Nachlasssache bereits am 22.02.2022 sowie eine Außenbesichtigung am 26.02.2024 und am 01.11.2024 durchgeführt. Das Objekt konnte dabei in wesentlichen Teilen in Augenschein genommen werden. Folgende Wohnungen waren nicht zugänglich: Wohnung 1. OG links, Wohnung 2. OG rechts, Wohnung 4. OG links.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Zustandsunterschiede zwischen dem 22.02.2022 und 01.11.2024 entstanden sind (Ausnahme: Wasserschaden 2.OG).

Teilnehmer am Ortstermin:

22.02.2022: die Testamentsvollstreckerin mit Mitarbeiterin, die jeweiligen Mieter und der Sachverständige;
01.11.2024: der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Beschluss vom 25.03.2024;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.08.2024;

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz;
- Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;
- Kopien aus der Bauakte;
- Baulastenauskunft vom 25.10.2024;
- Energieausweis vom 08.08.2020;
- Berechnung der der Wohn- und Nutzflächen;
- Auskünfte der Stadt Frankfurt am Main (baurechtliche Auskünfte);
- Auskünfte der unteren Denkmalschutzbehörde;
- Auskünfte vom Grundbuchamt (Einsicht Grundakte);
- eigenes Gutachten vom 16.03.2022;
- Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt (Vergleichskaufpreise, Bodenrichtwert, Daten aus dem Marktbericht).
- Mieterliste mit Aufstellung der Mieten, Mietverträge.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- a) **Mieter** oder Pächter sind vorhanden (nähere Angaben im Anschreiben). Drei Wohnungen sind derzeit unbewohnt.
- b) Ein **Gewerbebetrieb** ist in Form eines Frisörsalons und eines Kiosk-Betriebs (als Untermieter) vorhanden. Ob weitere Gewerbebeanmeldungen bestehen, wurde nicht überprüft.
- c) Betriebliches Inventar der beiden Ladeneinheiten wurde nicht mitgeschätzt. **Weitere 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 sind nicht bekannt.
- f) Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Stadt Frankfurt am Main (kreisfrei)
Ort und Einwohnerzahl:	Frankfurt am Main (ca. 770.000 Einwohner); Stadtteil Nordend
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Frankfurt am Main Zentrum (ca. 0 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden (ca. 40 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 3, B 38, B 40, B 43 (ca. 2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 648, A 661, A 66 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankfurt am Main (ca. 3 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 15 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Frankfurt, zentrale Lage; im Stadtteil Nordend gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte, kulturelle Einrichtungen, Universitäten und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Straßenbahnhaltestelle) in unmittelbarer Nähe oder in fußläufiger Entfernung; gehobene Wohnlage (gemäß Einstufung des Gutachterausschusses)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss; überwiegend geschlossene, 4-5-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	sehr stark (Luft- und Lärmimmissionen durch Straßenverkehr)
Topografie:	relativ eben

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

Bevölkerung	767 609
weiblich (in %)	50,5
bis 17 Jahre (in %)	17,0
65 Jahre und älter (in %)	15,8
ausländisch (in %)	31,3
deutsch mit Migrationshintergrund (in %)	25,0
Bevölkerungsdichte (Einwohner/-innen je km ²)	3 091
Wanderungsbewegungen	
Zuzüge	68 330
Zuzüge je 1 000 Einwohner/-innen	89,0
Wegzüge	57 932
Wegzüge je 1 000 Einwohner/-innen	75,5
Privathaushalte	
insgesamt	417 632
1-Personen-Haushalte (in %)	53,3
durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,9

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022-23

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

Gebäude mit Wohnungen	81 129
Wohnungen	410 235
Einwohner/-innen je Wohnung	1,8
Wohnfläche je Einwohner/-in (in m ²)	38,9

Bautätigkeit (Wohnungen)

Baugenehmigungen	2 584
Baufertigstellungen	3 165

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021

2.1.3.3 Arbeitsmarkt**Erwerbstätigkeit (2021)**

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

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung (2022)

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

Arbeitslosigkeit

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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

2.1.3.4 Soziales**Bedarfsorientierte Sozialleistungen zum Lebensunterhalt**

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

Wohngeld (2021)

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

Gesetzliche Rentenversicherung

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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2022

2.1.3.5 Wirtschaft**Volkswirtschaftliche Indikatoren (2020)**

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

Unternehmensstandort (2018)

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

Finanzplatz (2020)

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

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, Datenstand 2021

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 13 m
mittlere Tiefe:	ca. 30 m
Grundstücksgröße:	364 m ²
Anmerkungen:	leicht konische Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	einseitige Erschließung mit direktem Zugang über den öffentlichen Straßenraum
Straßenart:	Straße (Verlängerung der B3) mit sehr starkem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten knapp vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohn- und Geschäftshauses; rückwärtig eingefriedet durch Mauer und Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Baugrund; ein Main-Hochwasserrisiko besteht auf Grund der Lage nicht
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. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 01.08.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankfurt Bezirk 22, Blatt 1370 folgende Eintragung:

- Testamentsvollstreckungsvermerk;
- Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 25.10.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht (gemäß online-Auskunft vom 25.10.2024).

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 F100 vom 20.12.1892 rechtsverbindlich. Des Weiteren ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Erhaltungssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes sind die Erhaltungssatzungen E42 (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB) von 19.12.2002 und E50 (Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB) vom 08.11.2018 rechtsverbindlich.

Stellplatzsatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist die Stellplatzsatzung Zone I (Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70%) rechtskräftig.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Der ursprüngliche Bauschein ist wegen eines Brandschadens im Bauarchiv nicht mehr vorhanden. Es existiert ein Bauschein zur Nutzungsänderung bzw. zum Umbau eines Ladens (Bauschein Nr. 71881) vom 27.10.1967. Das Vorhaben wurde nur tlw. ausgeführt (Fassade nur tlw. geändert). Zudem liegen Pläne für eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.08.1994 vor, in denen der Spitzboden als ausgebaut dargestellt ist. Eine diesbezügliche baubehördliche Genehmigung liegt dem Sachverständigen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird diese Nutzung jedoch unterstellt. Eine diesbezügliche Abweichung ist daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

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 konnte nicht geprüft werden. Die Übereinstimmung des Objekts mit der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Diesbezügliche Abweichungen sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
qualität):

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem fünfgeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich keine Stell- oder Garagenplätze. Das Objekt ist bis auf drei Wohnungen vollständig vermietet.

Mietvertragsauswertung in Tabellenform:

Lage	Nut- zung	Fläche (m²)	Mietbeginn	Vertrag endet	Mietsteigerung	Optio- nen	Miete (€/m²)	NK-Miete Monat (€)	letzte Anps.
EG li.	Lad.	64,60	01.06.2018	31.05.2028	ab 01.10.2027 3%	10 Jahre	8,67 €	560,00 €	keine
EG re.	Lad.	64,60	28.09.2019	01.04.2029	2% p.a.	ja, unbe.	23,99 €	*1.550,00 €	keine
1.OG li.	Whg.	70,37	31.10.2018	unbefristet	gem. §§557-560 BGB		11,51 €	810,00 €	keine
1.OG re.	Whg.	68,51	01.04.2019	unbefristet	gem. §§557-560 BGB		11,82 €	810,00 €	keine
2.OG li.	Whg.	72,34	Leerstand					0,00 €	
2.OG re.	Whg.	68,51	01.06.2019	unbefristet	1% p.a.		12,26 €	840,00 €	keine
3.OG li.	Whg.	68,94	01.05.2011	unbefristet	gem. §§557-560 BGB		11,02 €	760,00 €	keine
3.OG re.	Whg.	69,23	Leerstand					0,00 €	
4.OG li.	Whg.	69,02	Leerstand					0,00 €	
4.OG re.	Whg.	152,49	01.04.2007	31.03.2012	gem. VPI		8,20 €	1.250,00 €	keine
					Summe monatl.	(Ist)			
					Summe jährlich				
									6.580,00 €
									78.960,00 €

* Gemäß Vertrag 1.700 € inkl. Betriebskosten, daher NK-Miete mit 1.560 € geschätzt.

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 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	zweiseitig angebautes, unterkellertes, fünfgeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 10 Einheiten. Das Gebäude wurde als 2-Spanner errichtet, das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Baujahr:	vermutlich um 1900
Fläche:	insg. rd. 769 m ² ausgebaute Nutz-/Wohnfläche (siehe Anlage)
Außenansicht:	Straßenseite mit typischen Altbau-Elementen, Erdgeschoss mit Sandsteinplatten verkleidet, Türen- und Fenstereinfassungen aus Sandstein und Dekorelementen aus Stein, horizontal verlaufende Gesimse; Rückseite verputzt und gestrichen, Sockel in Naturstein
Modernisierungen:	ca. 1988 Umbau Dachgeschoss mit Ausbau Spitzboden; tlw. Erneuerung Badezimmer in 1990er Jahren; ca. 2005 tlw. Erneuerung der straßenseitigen Fenster; Erneuerung der Eingangstüren; ansonsten keine wesentlichen Modernisierungen in den letzten 40 Jahren

3.2.2 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Kellergeschoss:	Hauskeller, 10 Kellerräume lichte Raumhöhe unterschiedlich, : ca. 2,40 m
Erdgeschoss, Einh. 1, links (Kiosk):	Gewerbeeinheit mit Verkaufsraum, Lager, Personalraum, Flur, WC (lichte Raumhöhe: ca. 3,84 m)
Erdgeschoss, Einh. 2, rechts (Frisör):	Gewerbeeinheit mit Eingang und 2 verbundenen Behandlungsräumen, Personalraum, Flur, WC (lichte Raumhöhe: ca. 3,84 m)
1. Obergeschoss, Whg. 3, links:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,23 m
1. Obergeschoss, Whg. 4, links:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,23 m
2. Obergeschoss, Whg. 5, links:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,23 m
2. Obergeschoss, Whg. 6, rechts:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,23 m
3. Obergeschoss, Whg. 7, links:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m
3. Obergeschoss, Whg. 8, rechts:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 3,20 m
4. Ober-/Dachgeschoss, Whg. 9, links:	3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Gäste-WC, Flur; lichte Raumhöhe: ca. 2,88 m
4. Ober-/Dachgeschoss + Spitzboden, Whg. 10, rechts:	Wohnung mit 2 Zimmern mit offener Küche und WC im DG, interner Treppe zum Spitzboden mit 3 Zimmern, Bad, 2 Dachterrassen; lichte Raumhöhe: ca. 2,88 m (4.OG)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Dach)

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente (Ziegel)
Kellerwände:	Mauerwerk (Ziegel)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Ziegel)
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk (Ziegel)
Geschossdecken:	Kellergewölbedecke (Kellerdecke); Holzbalkendecken, in Teilbereichen ggf. Betondecken (Geschossdecken)

Dach:	Mansardendach aus Holzkonstruktion, Aufbauten vorhanden; Eindeckung aus Dachziegel (schätzungsweise ca. 1988 erneuert), Regenrinnen und Fallrohr aus Zinkblech; rückseitig aus Kunstschiefer; Dachrand in Holzverkleidung, tlw. schadhaft
-------	---

3.2.4 Hauseingangsbereich, Treppenhaus

Hauseingangsbereich (außen):	normal gepflegter Zustand
Aufzug:	nicht vorhanden
Haustür:	Tür aus Kunststoff (grau) mit Glaseinsatz, Bj. ca. 2010; rückwärtig Stahltür zum Garten
Bodenbelag Flur:	Originalfliesen
Wandbekleidung:	Holzvertäfelung (halbhoch), Tapeten; Dekorelemente (Eingangsflur)
Deckenbekleidung:	Putz mit Anstrich, Stuck (Eingangsflur)
Treppenhaus:	einfache, gepflegte Ausstattung
Geschosstreppen:	Massivtreppe (Kellertreppe); Holzkonstruktion (Geschosstreppen)
Geländer:	Holz-Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj. 1983
Belichtung TH/Flure:	befriedigend

3.2.5 Kellerausstattung

Keller:	insgesamt baujahresgemäße, einfache Ausstattung
Abstellkeller:	einzelne Abstellkellerräume vorhanden
Bodenbeläge:	Beton, tlw. Pflaster-/Ziegelstein
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich; tlw. starke Ausblühungen vorhanden
Türen:	Holzbretter-/lattendüren
Fenster:	Kellergitterfenster mit Einfachverglasung

3.2.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Steigleitungen nicht erneuert
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Zustand Fallrohre nicht bekannt
Heizung:	jeweils einzelne Gas-Etagenheizungen vorhanden
Elektroausstattung:	jeweils Türöffner mit Gegensprechanlage vorhanden

3.2.7 Ausstattungsmerkmale der einzelnen Einheiten

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

3.2.7.1 Gewerbeinheit Erdgeschoss links (Kiosk)

Nutzung:	Nutzung derzeit als Kiosk
Fenster:	Schaufenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden nicht vorhanden; Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj. 1983; rückseitig Gitter vorhanden; Fensterbänke aus Granit
Türen:	straßenseitige Zugangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, Bj. ca. 2010; Tür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen, einfacher Zustand; einfache Zimmertüren
Elektroausstattung:	erneuerte, einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Sicherungskasten erneuert
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in einfachem Standard; WC: Handwaschbecken, Stand-WC
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Leitungen auf Putz verlaufend
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand der Wertermittlung
Bodenbeläge:	Fliesen , Laminat
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit Anstrich (alle Räume), tlw. freigelegtes Mauerwerk, Fliesen (WC)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (alle Räume), tlw. Stuckelemente, Styropordeckorplatten
Allgemeinbeurteilung:	Die Einheit wurde in Teilbereichen modernisiert, tlw. besteht weiterer Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf.

3.2.7.2 Gewerbeinheit Erdgeschoss rechts (Frisör)

Nutzung:	Nutzung derzeit als Frisör
Fenster:	Schaufenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden nicht vorhanden; Holzfenster mit Isolierverglasung, Bj. 1983; rückseitig Gitter vorhanden; Fensterbänke aus Granit
Türen:	straßenseitige Zugangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz, Bj. ca. 2010; Tür zum Treppenhaus aus Holzwerkstoffen, einfacher Zu- stand; einfache Zimmertüren
Elektroausstattung:	erneuerte, einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen; Sicherungskasten erneuert
Sanitäre Installation:	Sanitärausstattung in gutem Standard; WC: Handwaschbecken, wandhängendes WC, Bj. 2019
Heizung:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Leitungen auf Putz verlaufend
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand der Wertermittlung
Bodenbeläge:	Fliesen, Dielen mit Anstrich
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit Anstrich (alle Räume), Fliesen (WC)
Deckenbekleidungen:	Putz mit Anstrich (alle Räume), tlw. Stuckelemente
Allgemeinbeurteilung:	Die Einheit wurde in Teilbereichen von den Mietern moder- nisiert, tlw. besteht weiterer Modernisierungsbedarf.

3.2.7.3 Wohnungen 3-9, 1. Obergeschoss links - 4. Ober-/Dachgeschoss links

Fenster:	straßenseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Bj. 2005; rückseitig Holzfenster mit Isolierverglasung Bj. 1986 vor- handen; Rollläden nicht vorhanden; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoffen, außen aus Sandstein mit Blechabdeckung
Türen:	Tür zum Treppenhaus aus Massivholz mit Glaseinsatz; überwiegend einfache Zimmertüren aus Sperrholztüren mit Anstrich
Elektroausstattung:	überwiegend vor geraumer Zeit erneuerte, einfache Aus- stattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdo- sen, FI-Schalter nicht vorhanden
Sanitäre Installation:	überwiegend ca. 1985-95 erneuerte Sanitärausstattung in

	einfachem Standard; Ausstattung Bad jeweils: Wanne, Waschbecken; Ausstattung WC jeweils: Stand-WC mit Spülkasten
Heizung:	überwiegend ältere Gas-Thermen mit unbekanntem Baujahr; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Leitungen tlw. auf Putz oder im Sockel verlaufend
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bodenbeläge:	überwiegend Holzdielen, Laminat (Zimmer); Fliesen (Sanitarräume)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (alle Zimmer); Fliesen, ca. 1,80 - 2,00 m hoch (Sanitarräume)
Deckenbekleidungen:	Putz/Raufasertapeten mit Anstrich (alle Zimmer); tlw. Stuck
Allgemeinbeurteilung:	Die Wohnungen wurde in Teilbereichen vor längerer Zeit modernisiert, es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.7.4 Wohnung 10, 4. Ober-/Dachgeschoss rechts

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung Bj. 1988; rückseitig Kunststofffenster mit Isolierverglasung Bj. 1988; Dachflächenfenster aus Kunststoff; Rollläden nicht vorhanden
Türen:	Tür zum Treppenhaus aus Massivholz mit Glaseinsatz; überwiegend einfache Zimmertüren aus Sperrholztüren mit Anstrich
Elektroausstattung:	ca. 1989 erneuerte, durchschnittliche Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass und mehrere Steckdosen
Sanitäre Installation:	ca. 1989 erneuerte Sanitärausstattung in durchschnittlichem Standard; Ausstattung Bad: Eckbadewanne, 2 Waschbecken, Dusche, Stand-WC mit Spülkasten; Ausstattung WC: Stand-WC mit Spülkasten
Heizung:	Gas-Therme mit unbekanntem Baujahr; Flachheizkörper mit Thermostatventilen; Leitungen tlw. auf Putz oder im Sockel verlaufend
Küchenausstattung:	nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Bodenbeläge:	überwiegend Laminat bzw. Fertigparkett (Zimmer); Fliesen (Bad)
Wandbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (alle Zimmer); Fliesen, raumhoch (Bad)

Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten mit Anstrich (alle Zimmer)
Allgemeinbeurteilung:	Die Zustand der Wohnung ist einfach und entspricht dem Ausbaujahr 1988/89. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.2.8 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besondere Bauteile:	2 Dachterrassen mit Fliesenbelag und Stahlgeländer
Bauschäden und Baumängel:	Abdichtungsprobleme an Schornstein-Dachdurchbruch; Fallrohr tlw. verstopft oder schadhaft (gemäß Auskunft der Mieter im EG); Fassadenschaden rückseitig; straßenzeitig fehlende Fertigstellung an Natursteinplatten im Eingangsbereich; Dachterrassenbelag und -abdichtung schadhaft; Wasserschaden im 2. OG links (Versicherungssache); übliche, baujahresbedingte Kleinmängel
Grundrissgestaltung:	weitestgehend baujahresentsprechend, zweckmäßig; tlw. nicht mehr zeitgemäß (eingestellte Badezimmer); tlw. Durchgangszimmer vorhanden (Bad in Zimmer eingestellt, Durchgangszimmer im Spitzboden)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Energieausweis:	Endenergiebedarf: 184,1 kWh/(m ² a); Primärenergiebedarf: 205,3 kWh/(m ² a)
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist in Anbetracht des Baujahres nicht befriedigend. Modernisierungen wurden nur in geringem Maße und nach Bedarf vorgenommen, dies überwiegend vor längerer Zeit. Die Wohnungen haben einen überwiegend einfachen Ausstattungsstandard und sind tlw. abgewohnt. Es besteht ein allgemeiner Modernisierungs- und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz; Einfriedung (Mauer an der Grundstücksrückseite, Zaun), Fahrradstellplatz- und Mülltonnenbefestigung (Betonpflaster); einfache Gartenanlagen, Anpflanzungen, Blumenbeete.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60316 Frankfurt am Main, Friedberger Landstraße 90, zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Frankfurt Bezirk 22</i>	<i>1370</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Frankfurt Bezirk 22</i>	<i>340</i>	<i>9</i>	<i>364 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren,
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren wird daher vorrangig angewendet.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Unterstützend können zur Bewertung auch das Sachwert- und/oder das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Vergleichswertverfahren

Wohn- und Geschäftshäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis-)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall möglich, weil hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist. **Das Vergleichswertverfahren wird daher stützend angewendet.**

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Sachwertobjekt handelt. **Dennoch wird das Sachwertverfahren (zusätzlich) angewendet.** Dies ist wie folgt begründet:

- Das Sachwertverfahren ist ein sehr anschauliches Verfahren.
- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

4.3.1 Ermittlung des freigelegten Bodenwerts

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gehobene Lage) **5.800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,2

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,5
Grundstücksfläche (f)	=	364 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	5.800,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.11.2024	× 1,00	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gehobene Lage	gehobene Lage	× 0,90	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5.220,00 €/m ²	
WGFZ	2,2	2,5	× 1,09	E3
Fläche (m ²)	keine Angabe	364	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5.689,80 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	5.689,80 €/m²	
Fläche		×	364 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	2.071.087,20 € rd. 2.070.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2024 rd. **2.070.000,00 €**.

4.3.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1:

Die Bodenrichtwerte mit Stichtag 01.01.2024 lagen in Frankfurt durchschnittlich rd. 15% niedriger als zum 01.01.2022. Es wird daher davon ausgegangen, dass sich die (zuvor durch günstigen Zins hochgetriebenen) Bodenpreise bis zur nächsten Feststellung stagnierend bis fallend verhalten werden. Zu begründen ist dies insbesondere durch die derzeitige allgemeine wirtschaftliche Situation (stark gestiegene Baukosten, gestiegene Finanzierungskosten). Eine Anpassung wird daher nicht vorgenommen.

E2:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf einen großen Bereich, der insgesamt mit gehobener Wohnlage klassifiziert ist. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen und immissionsbelasteten Friedberger Landstraße (Luftqualitätsmessstation unmittelbar vor dem Objekt) wird ein Abschlag vorgenommen, der mit rd. 10% geschätzt wird.

E3: Ermittlung des WGFZ-Anpassungsfaktors:

Ermittlung der WGFZ: überschlägige Berechnung der wertrelevanten BGF auf Grundlage der vorliegenden Pläne: rd. 913 m² (BGF EG bis DG(75%)): 364 m² (Grundstücksfläche) = 2,508. Zugrunde gelegte Methodik gemäß Vorgaben des Gutachterausschusses Frankfurt am Main (Umrechnungstabelle Seite 46 des Immobilienmarktberichts 2024).

	WGFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,5	1,810
Vergleichsobjekt	2,2	1,658

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,09

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im 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.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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.

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.

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.

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden Frisör EG	65,00		24,00	1.560,00	18.720,00
	2	Laden Kiosk EG	65,00		8,62	560,00	6.720,00
	3	Whg. 1.OG li.	70,00		11,57	810,00	9.720,00
	4	Whg. 1.OG re.	69,00		11,74	810,00	9.720,00
	5	Whg. 2.OG li.	72,00		-	0,00	0,00
	6	Whg. 2.OG re.	69,00		12,17	840,00	10.080,00
	7	Whg. 3.OG li.	69,00		11,01	760,00	9.120,00
	8	Whg. 3.OG re.	69,00		-	0,00	0,00
	9	Whg. DG li.	69,00		-	0,00	0,00
	10	Whg. DG re.	152,00		8,22	1.250,00	15.000,00
Summe			769,00	-		6.590,00	79.080,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Laden Frisör EG	65,00		24,00	1.560,00	18.720,00
	2	Laden Kiosk EG	65,00		24,00	1.560,00	18.720,00
	3	Whg. 1.OG li.	70,00		11,57	810,00	9.720,00
	4	Whg. 1.OG re.	69,00		11,74	810,00	9.720,00
	5	Whg. 2.OG li.	72,00		12,43	895,00	10.740,00
	6	Whg. 2.OG re.	69,00		12,17	840,00	10.080,00
	7	Whg. 3.OG li.	69,00		11,42	788,00	9.456,00
	8	Whg. 3.OG re.	69,00		12,57	867,00	10.404,00
	9	Whg. DG li.	69,00		12,57	867,00	10.404,00
	10	Whg. DG re.	152,00		11,51	1.750,00	21.000,00
Summe			769,00	-		10.747,00	128.964,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -49.884,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		128.964,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	17.767,50 €
jährlicher Reinertrag	=	111.196,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,75 % von 2.070.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	77.625,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	33.571,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	15,645
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	525.226,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.070.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	2.595.226,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	2.595.226,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	167.000,00 €
Ertragswert	=	2.428.226,12 €
	rd.	2.430.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) bzw. der DIN 277 (Gewerbefläche) durchgeführt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt 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 Bewertungsobjekt vergleichbar genutzten Objekte aus dem Mietspiegel 2024 der Stadt Frankfurt als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen (ggf. Zu- und Abschläge) berücksichtigt. Die Gewerbemiete wird gemäß Mietangeboten mit 24 €/m² als marktgerecht eingeschätzt.

Der Gutachterausschuss Frankfurt leitet seine Daten aus den tatsächlichen Mieten ab, kürzt diese allerdings, wenn sie über den nachhaltigen Mieten liegen, auf Mietspiegel-Niveau plus 20%.

Hierzu ein Auszug aus den Erläuterungen zur Anwendung der Liegenschaftszinssätze aus dem Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt 2024: „Bei niedrigen Ist-Mieten wurden die rechtlich zulässigen Mieten in Ansatz gebracht und unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um mehr als 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete häufig auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert. Falls eine überhöhte Miete allerdings als marktüblich angesehen wird (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches), so wurde auch diese Miete zugrunde gelegt. Bei der Verkehrswertermittlung empfiehlt der Gutachterausschuss in solchen Fällen eine Overrent-Berechnung oder eine sachgerechte Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes.“ Im Einzelnen berechnen sich Grundmiete und Zuschläge für das Bewertungsobjekt gemäß Frankfurter Mietspiegel 2024 wie folgt:

Mieten gem. Mietspiegel Stadt Frankfurt am Main 2024

1. OG li. 70 m²	Basismiete (gemittelt) gehobene Wohnlage Innenstadtlage	9,94 € 0,31 € 1,13 €			
	Summe	11,38 €			
			Kappung	bei 20% =	13,66 €
1. OG re. 69 m²	Basismiete (gemittelt) gehobene Wohnlage Innenstadtlage	9,98 € 0,31 € 1,13 €			
	Summe	11,42 €			
			Kappung	bei 20% =	13,70 €
2. OG li. 72 m²	Basismiete (gemittelt) gehobene Wohnlage Innenstadtlage	9,86 € 0,31 € 1,13 €			
	Summe	11,30 €			
	Neuvermietung:		Kappung	bei 10% =	12,43 €
2. OG re. 69 m²	Basismiete (gemittelt) gehobene Wohnlage Innenstadtlage	9,98 € 0,31 € 1,13 €			
	Summe	11,42 €			
			Kappung	bei 20% =	13,70 €

3. OG li. 69 m²	Basismiete (gemittelt)			9,98 €
	gehobene Wohnlage			0,31 €
	Innenstadtlage			1,13 €
	Summe			11,42 €
		Kappung	bei 20% =	13,70 €
3. OG re. 69 m²	Basismiete (gemittelt)			9,98 €
	gehobene Wohnlage			0,31 €
	Innenstadtlage			1,13 €
	Summe			11,42 €
	Neuvermietung:	Kappung	bei 10% =	12,56 €
4. OG/DG li. 69 m²	Basismiete (gemittelt)			9,98 €
	gehobene Wohnlage			0,31 €
	Innenstadtlage			1,13 €
	Summe			11,42 €
	Neuvermietung:	Kappung	bei 10% =	12,56 €
4.OG/DG re. 152 m²	Basismiete (gemittelt)			8,40 €
	Freisitz			0,55 €
	umfangreiches Badezimmer			1,12 €
	gehobene Wohnlage			0,31 €
	Innenstadtlage			1,13 €
	Summe			11,51 €
		Kappung	bei 20% =	13,81 €

Weitere zulässigen Zuschläge (z.B. Zuschlag bei Neuvermietung nicht mehr als 10% über der ortsüblichen Miete), wie sie die seit dem 26.11.2020 in Hessen gültige Mieterschutzverordnung regelt, werden für die unvermieteten Wohnungen (nach angehaltener „normaler“ Renovierung) mit 10% angesetzt (marktüblich).

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Objekte (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohnfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die u. a. in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie zugrunde gelegt. Dies insbesondere deshalb, da dem vom Gutachterausschuss Frankfurt abgeleitete Liegenschaftszinssatz dasselbe Bestimmungsmodell zugrunde liegt (Seite 50 des Immobilienmarktberichts). In dem Modell, das vom Gutachterausschuss Frankfurt verwendet wird, werden auch nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von 0,5% in den Bewirtschaftungskosten angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	3.931,20
Instandhaltungskosten	----	13,80	10.612,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	2.579,28
Betriebskosten	0,50	----	644,82
Summe			17.767,50 (ca. 14 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatzableitung aus den Vergleichsfällen:

angesetzter Rohertrag (aufgrund der Wohn-/Nutzfläche)

(bei freien Wohnungen wird ein Ertrag angesetzt)

Rohertrag	BWK	Reinertrag	Liegenschaftszins gem. Berechnung	Jahres- rohertrag x-fach	Lage
120.098,52 €	*14,20%	103.044,53 €	4,247%	20,20	Hartmann-Ibach-Straße
128.455,31 €	*14,20%	110.214,65 €	3,666%	23,40	Nordendstraße
135.147,20 €	*14,20%	115.956,30 €	4,768%	17,99	Fürstenbergerstraße
116.299,98 €	*14,20%	99.785,38 €	3,696%	23,22	Baustraße
118.482,12 €	*14,20%	101.657,66 €	4,838%	17,74	Eschersheimer Landstraße
104.435,60 €	*14,20%	89.605,75 €	4,248%	20,20	Glauburgstraße
91.973,16 €	*14,20%	78.912,97 €	4,599%	18,66	Eckenheimer Landstraße
119.128,68 €	*14,20%	102.212,41 €	3,297%	26,02	Rohrbachstraße
97.307,28 €	*14,20%	83.489,65 €	5,060%	16,96	Friedberger Landstraße
114.591,98 €	14,20%	98.319,92 €	4,269%	20,49	

*Schätzwerte

Die Ableitung des Liegenschaftszinses aus den Vergleichskaufpreisen (Reinertrag dividiert durch Kaufpreis) ergibt einen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz von rd. 4,27%. Dieser wird im Ertragswertverfahren mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen (Seite 53 des Immobilienmarktberichts) verglichen, aufgrund der Marktentwicklung angepasst und angesetzt.

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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 6,5 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	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		6,5	0,0	

Ausgehend von den 6,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 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 von der Auftraggeberin etc. mitgeteilt worden sind.

Anmerkung: Es werden nur unmittelbar erforderliche Maßnahmen in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen wird, dass sich die Vergleichsobjekte in einem ähnlichen, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befinden und sonstige, ggf. in näherer Zukunft noch anstehende Maßnahmen schon in den Kaufpreisen berücksichtigt sind.

Zudem werden unüblich erscheinende gewerbliche Mietverträge nicht berücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass im Rahmen dieser Wertermittlung der Ersterer von seinem Recht gem. §57a des ZVG (Sonderkündigungsrecht zum erstmöglichen Termin) Gebrauch machen wird.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen (Minderertrag)	-27.000,00 €
• Nr. 10, Whg. DG re.	-27.000,00 €
Baumängel	-140.000,00 €
• Herrichtung der leerstehenden Wohnungen zur Vermietung	-90.000,00 €
• Minderertrag während Bauzeit (ca. 3 Monate)	
• Kleinmängel (u.a. Fassade, Dach)	-20.000,00 €
Summe	-167.000,00 €

Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten)

Die Mietabweichung der Wohnung im 4.OG/DG rechts ist wertrelevant und wird berücksichtigt:

a) Wohnung Nr. 10 (4.OG/DG rechts)

Lage im Objekt:	Mieteinheit Nr. 10 (4.OG rechts)
Vertragsart:	frei finanziert Wohnraum
vereinbarte Mietanpassung:	keine (§ 558 BGB)
geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete:	2,50 %
gewählter Abzinsungszinssatz:	6,40 %
marktübliche Miete:	11,51 € / m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum)
tatsächliche Miete:	8,22 € / m ²
letzte Mietanpassung:	01.04.2007
Bindung an die derzeitige Miete:	31.03.2010
Baujahr / geschätzte RND:	1900 / 24 Jahre
Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete ³	8,22 € / m ²
Hinweis:	Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte.

Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 01.11.2024 - 30.11.2033

Zeitraum	tatsächliche Miete pro Monat		marktübliche Miete pro Monat		Mietdifferenzen		
	€/m ²	€	€/m ²	€	€/Zeitraum	€/Zeitraum (abgezinst)	€ gesamt (abgezinst)
01.11.2024 -30.11.2024	8,22	1.249,44	11,51	1.749,52	-500,08	-500,08	-500,08
01.12.2024 -31.12.2024	9,46	1.437,92	11,51	1.749,52	-311,60	-309,95	-810,03
01.01.2025 -31.12.2025	9,46	1.437,92	11,80	1.793,60	-4.268,16	-4.101,95	-4.911,98
01.01.2026 -31.12.2026	9,46	1.437,92	12,09	1.837,68	-4.797,12	-4.325,21	-9.237,19
01.01.2027 -30.11.2027	9,46	1.437,92	12,39	1.883,28	-4.898,96	-4.154,83	-13.392,02
01.12.2027 -31.12.2027	10,88	1.653,76	12,39	1.883,28	-229,52	-188,52	-13.580,54
01.01.2028 -31.12.2028	10,88	1.653,76	12,70	1.930,40	-3.319,68	-2.634,38	-16.214,92
01.01.2029 -31.12.2029	10,88	1.653,76	13,02	1.979,04	-3.903,36	-2.906,05	-19.120,97
01.01.2030 -30.11.2030	10,88	1.653,76	13,35	2.029,20	-4.129,84	-2.892,14	-22.013,11
01.12.2030 -31.12.2030	12,51	1.901,52	13,35	2.029,20	-127,68	-86,59	-22.099,70
01.01.2031 -31.12.2031	12,51	1.901,52	13,68	2.079,36	-2.134,08	-1.398,38	-23.498,08
01.01.2032 -31.12.2032	12,51	1.901,52	14,02	2.131,04	-2.754,24	-1.693,17	-25.191,25
01.01.2033 -30.11.2033	12,51	1.901,52	14,37	2.184,24	-3.109,92	-1.798,33	-26.989,58
01.12.2033 -	14,37	2.184,24	14,37	2.184,24			-26.989,58
Summe der abgezinsten Mietdifferenzen							-26.989,58

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

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

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

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

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung wird gem. § 15 ImmoWertV 21 im sogenannten Vergleichsverfahren aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen zunächst der relative Vergleichspreis (pro m² WF/NF) und nach Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts der Vergleichswert ermittelt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis mehrerer vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt aus den Jahren 2023 bis 2024) für Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser im Wiederverkauf ermittelt. Es liegen 10 Vergleichsobjekte aus vergleichbaren Lagen wie die des Bewertungsobjekts vor. Zudem weisen die Vergleichsobjekte ähnliche Eigenschaften auf wie das Bewertungsobjekt (Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattungsstandard usw.). Die Preise wurden um Inventar, Küchen, Garagen und Stellplätze bereinigt.

Auswertung der Kaufpreise:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	(fikt.) Baujahr	ASS	Grundstücksfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Nutz-/Wohnfläche (m ²)	Kaufdatum	realisierter Kaufpreis (€)	Summe Stellpl. Garage
1	MFH	1905	1987	2,6	474	6.200	743	12.05.2023	2.400.000,00	0,00
2	MFH	1904	1983	2,4	702	7.700	795	12.05.2023	3.000.000,00	80.000,00
3	MFH	1900	1976	2,0	496	6.800	660	16.05.2023	3.100.000,00	0,00
4	WGH	1939	1985	3,8	225	2.900	836	26.05.2023	2.060.000,00	0,00
5	WGH	1898	1981	2,8	464	4.000	720	24.06.2023	2.700.000,00	0,00
6	WGH	1932	1985	3,8	389	2.900	733	01.08.2023	2.100.000,00	60.000,00
7	WGH	1900	1981	2,2	275	7.700	646	09.08.2023	2.100.000,00	0,00
8	MFH	1900	1991	2,5	638	7.700	569	04.10.2023	1.710.000,00	0,00
9	WGH	1900	1989	2,9	404	6.200	737	06.12.2023	3.100.000,00	0,00
10	WGH	1910	1910	2,5	365	6.800	602	22.01.2024	1.650.000,00	0,00
10	D.-S.	1909	1977	2,8	443	5.890	704	03.08.2023	2.392.000,00	14.000,00

Nr.	bereinigter Kaufpreis (€)	bereinigter Kaufpreis abzgl. Stellpl. Garage (€)	bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)	Lage
1	2.426.054,00	2.426.054,00	3.265,21	Hartmann-Ibach-Straße
2	3.006.131,00	2.926.131,00	3.682,06	Nordendstraße
3	3.100.000,00	3.100.000,00	4.698,39	Egenolffstraße
4	2.431.828,00	2.431.828,00	2.908,54	Fürstenbergerstraße
5	2.700.000,00	2.700.000,00	3.752,61	Baustraße
6	2.101.336,00	2.041.336,00	2.784,91	Eschersheimer Landstraße
7	2.109.135,00	2.109.135,00	3.264,41	Glauburgstraße
8	1.715.941,00	1.715.941,00	3.015,71	Eckenheimer Landstraße
9	3.100.000,00	3.100.000,00	4.206,24	Rohrbachstraße
10	1.650.000,00	1.650.000,00	2.740,86	Friedberger Landstraße
10	2.434.042,50	2.420.042,50	3.431,89	

Abkürzungen

WF	= Wohnfläche
GF	= Grundstücksfläche
MFH	= Mehrfamilienhaus
WGH	= Wohn- und Geschäftshaus
ASS	= Ausstattungsstandard
rot	= Schätzwert

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	4.461,46 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.431,89 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	2.402,33 €

Ein Vergleichskaufpreis (blau markiert) liegt außerhalb der ermittelten Spanne. Die Auswertung wird erneut ohne den Ausreißer vorgenommen:

Auswertung der Kaufpreise ohne Ausreißer:

Nr.	Objektart	(tats.) Baujahr	(fikt.) Baujahr	ASS	Grundstückfläche (m ²)	Bodenrichtwert (€/m ²)	Nutz-/Wohnfläche (m ²)	Kaufdatum	realisierter Kaufpreis (€)	Summe Stellpl. Garage
1	MFH	1905	1987	2,6	474	6.200	743	12.05.2023	2.400.000,00	0,00
2	MFH	1904	1983	2,4	702	7.700	795	12.05.2023	3.000.000,00	80.000,00
4	WGH	1939	1985	3,8	225	2.900	836	26.05.2023	2.060.000,00	0,00
5	WGH	1898	1981	2,8	464	4.000	720	24.06.2023	2.700.000,00	0,00
6	WGH	1932	1985	3,8	389	2.900	733	01.08.2023	2.100.000,00	60.000,00
7	WGH	1900	1981	2,2	275	7.700	646	09.08.2023	2.100.000,00	0,00
8	MFH	1900	1991	2,5	638	7.700	569	04.10.2023	1.710.000,00	0,00
9	WGH	1900	1989	2,9	404	6.200	737	06.12.2023	3.100.000,00	0,00
10	WGH	1910	1978	2,5	365	6.800	602	22.01.2024	1.650.000,00	0,00
9	D.-S.	1910	1977	2,8	437	5.789	709	12.08.2023	2.313.333,33	15.555,56

Nr.	bereinigter Kaufpreis (€)	bereinigter abzgl. Stellpl. Garage (€)	bereinigter Kaufpreis (€/m ² WF)	Lage
1	2.426.054,00	2.426.054,00	3.265,21	Hartmann-Ibach-Straße
2	3.006.131,00	2.926.131,00	3.682,06	Nordendstraße
4	2.431.828,00	2.431.828,00	2.908,54	Fürstenbergerstraße
5	2.700.000,00	2.700.000,00	3.752,61	Baustraße
6	2.101.336,00	2.041.336,00	2.784,91	Eschersheimer Landstraße
7	2.109.135,00	2.109.135,00	3.264,41	Glauburgstraße
8	1.715.941,00	1.715.941,00	3.015,71	Eckenheimer Landstraße
9	3.100.000,00	3.100.000,00	4.206,24	Rohrbachstraße
10	1.650.000,00	1.650.000,00	2.740,86	Friedberger Landstraße
9	2.360.047,22	2.344.491,67	3.291,17	

Ausschlussprobe

Um ungewöhnliche Ausreißer aus der Tabelle zu erkennen, wird erneut eine Probe mit einer Spanne von +/-30% vorgenommen:

oberer Grenzwert	+	30,00%	4.278,52 €
Durchschnittswert (€/m²)			3.291,17 €
unterer Grenzwert	-	30,00%	2.303,82 €

Alle oben ausgewertete Vergleichskaufpreise liegen innerhalb der Spanne, daher kann die Auswertung ohne weitere Ausreißer angesetzt werden.

Die Vergleichswerte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 437 m², zudem haben die Gebäude ein durchschnittliches (fiktives) Baujahr von 1984 und eine durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche von 709 m². Der baujahresgemäße Ausstattungsstandard wird gemäß Angaben des Gutachterausschusses mit durchschnittlich 2,8 angegeben. Den Gebäuden wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Es zeigt sich, dass die Wohn-/Nutzfläche durchschnittlich mit rd. 3.291 €/m² gehandelt wurde. Daher wird dieser Wert für die Vergleichswertermittlung angesetzt und an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Da die tatsächlichen Eigenschaften der Vergleichsobjekte nicht bekannt sind, kann deren Zustand nur als üblich angehalten werden. Tatsächlich abgeleitete Umrechnungskoeffizienten liegen nur tlw. vor bzw. können aufgrund des unbekanntens Zustands nur tlw. angewendet werden. Vorzunehmende Zu-/Abschläge können daher nur aufgrund des üblichen Marktverhaltens geschätzt werden.

4.5.4 Vergleichswertermittlung auf der Basis des ermittelten Vergleichsfaktors

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für Anpassung)			= 3.291,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	12.08.2023	01.11.2024	× 1,07	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	709	769	× 1,00	E2
Grundstücksgröße [m ²]	437	364	× 1,00	E3
Bodenwert [€/m ²]	5.789	5.800	× 1,00	E4
Baujahr	1910	1900	× 1,00	E5
Ausstattungsstandard	2,8	2,1	× 0,96	E6
RND [Jahre]	25	24	× 1,00	E7
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 3.380,52 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ			0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert			= 3.380,52 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]			× 769,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert			= 2.599.619,88 €	
Zu-/Abschläge absolut			0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert			= 2.599.619,88 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- 167.000,00 €	E8
Vergleichswert			= 2.432.619,88 € rd. 2.430.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2024 mit rd. **2.430.000,00 €** ermittelt.

4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E01: Stichtag

Der Immobilienmarkt hat sich in den letzten Monaten in Frankfurt gemäß Greix-Index (Mitte 3. Quartal 2023 (251 Punkte) bis 3. Quartal 2024 (270 Punkte)) seit durchschnittlichem Kaufdatum zunächst weiter fallend bis zum Stichtag wieder leicht steigend entwickelt. Es wird eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

E02: Wohnfläche

Die unterschiedliche Wohn-/Nutzfläche zwischen Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt (Abweichung <10%) bedingt keine Anpassung.

E03: Grundstücksgröße

Der Einfluss der Grundstücksgröße auf den Verkehrswert bei der m²-bezogenen Vergleichswertermittlung wird vom Gutachterausschuss nicht abgeleitet. Da sich die Auswertung – wie bei Wohnungen auch - insbesondere auf die Wohnfläche bezieht und die Grundstücksgröße eine untergeordnete Rolle spielt, wird keine Anpassung vorgenommen.

E04: Lage

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts und der durchschnittliche Bodenwert der Vergleichsobjekte ist nahezu identisch. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

E05: Baujahr

Das durchschnittliche Baujahr der Vergleichsobjekte ist nahezu identisch mit dem Baujahr des Bewertungsobjekts. Eine Anpassung ist nicht erforderlich bzw. wird ggf. in der verbleibenden Restnutzungsdauer berücksichtigt.

E06: Ausstattungsstandard

Der vermeintlich bessere Ausstattungsstandard der Vergleichsobjekte (2,8) gegenüber dem Bewertungsobjekt wird aufgrund des Gesamtalters des Objekts und der Vergleichsobjekte mit einem Abschlag von 4% geschätzt.

E07: Restnutzungsdauer (RND)

Die RND der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts ist annähernd gleich. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

E08: 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 von der Auftraggeberin etc. mitgeteilt worden sind.

Anmerkung: Es werden nur unmittelbar erforderliche Maßnahmen in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen wird, dass sich die Vergleichsobjekte in einem ähnlichen, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befinden und sonstige, ggf. in näherer Zukunft noch anstehende Maßnahmen schon in den Kaufpreisen berücksichtigt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen (Minderertrag)	-27.000,00 €
• Nr. 10, Whg. DG re.	-27.000,00 €
Baumängel	-140.000,00 €
• Herrichtung der leerstehenden Wohnungen zur Vermietung	-90.000,00 €
• Minderertrag während Bauzeit (ca. 3 Monate)	
• Kleinmängel (u.a. Fassade, Dach)	-20.000,00 €
Summe	-167.000,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 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 i. d. R. im Vergleichsverfahren 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).

4.6.2 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.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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.

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.

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.

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.

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.

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)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. 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.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohn- und Geschäftshaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	779,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.153,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	898.187,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.11.2024 (2010 = 100)	x	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.656.907,12 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.656.907,12 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		65,71 %
• Faktor	x	0,3429
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	568.153,45 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		568.153,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	574.653,45 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.070.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	2.644.653,45 €
Sachwertfaktor	x	0,98
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	2.591.760,38 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	167.000,00 €
Sachwert	=	2.424.760,38 €
	rd.	2.420.000,00 €

4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

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

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,9	0,1		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	86,9 %	13,1 %	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)).

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (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 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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

Nutzungsgruppe: Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp: Wohnhäuser mit Mischnutzung (25% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	630,00	0,0	0,00
2	705,00	86,9	612,65
3	860,00	13,1	112,66
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.375,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			725,31
gewogener Standard =			2,1

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 725,31 €/m² BGF

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

- Ø Wohnungsgröße × 0,950
- Zweispänner × 1,000

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- überdurchschnittliche Geschosshöhen × 1,100
- ausgebautes Dachgeschoss × 1,030

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 778,62 €/m² BGF

rd. 779,00 €/m² BGF

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. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.500,00 €
Summe	6.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus 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 zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Sachwertfaktorableitung aus den Vergleichsfällen:

Summe Zeitwert Gebäude + Außenanlagen	Bodenwert	Summe	Kaufpreis	Sach- wert- faktor	Lage
956.228,10 €	2.938.800,00	3.895.028,10 €	2.426.054,00 €	0,62	Hartmann-Ibach-Straße
789.673,60 €	5.405.400,00	6.195.073,60 €	3.006.131,00 €	0,49	Nordendstraße
978.584,57 €	652.500,00	1.631.084,57 €	2.431.828,00 €	1,49	Fürstenbergerstraße
694.640,82 €	1.856.000,00	2.550.640,82 €	2.700.000,00 €	1,06	Baustraße
858.652,78 €	1.128.100,00	1.986.752,78 €	2.101.336,00 €	1,06	Eschersheimer Landstraße
604.474,57 €	2.117.500,00	2.721.974,57 €	2.109.135,00 €	0,77	Glauburgstraße
874.126,20 €	4.912.600,00	5.786.726,20 €	1.715.941,00 €	0,30	Eckenheimer Landstraße
870.564,90 €	2.504.800,00	3.375.364,90 €	3.100.000,00 €	0,92	Rohrbachstraße
446.861,69 €	2.482.000,00	2.928.861,69 €	1.650.000,00 €	0,56	Friedberger Landstraße
				0,81	

Die Ableitung des Sachwertfaktors aus den Vergleichskaufpreisen ergibt einen durchschnittlichen Sachwertfaktor von 0,81. Im Immobilienmarktbericht 2024 (Seite 85) wurden Marktanpassungsfaktoren für Mehrfamilienhäuser in gehobenen Lagen mit Baujahren bis 1918 und einer Wohn-/Nutzfläche von 400 – 1.000 m² mit 0,74 abgeleitet, in mittleren Lagen mit 0,83. Unter Berücksichtigung der unterdurchschnittlichen Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts wird der Marktanpassungsfaktor zum Stichtag mit 0,98 geschätzt.

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 Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder von der Auftraggeberin etc. mitgeteilt worden sind.

Anmerkung: Es werden nur unmittelbar erforderliche Maßnahmen in Ansatz gebracht, da davon ausgegangen wird, dass sich die Vergleichsobjekte in einem ähnlichen, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befinden und sonstige, ggf. in näherer Zukunft noch anstehende Maßnahmen schon in den Kaufpreisen berücksichtigt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen (Minderertrag)	-27.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Nr. 10, Whg. DG re. -27.000,00 € 	
Baumängel	-140.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Herrichtung der leerstehenden Wohnungen zur Vermietung -90.000,00 € • Minderertrag während Bauzeit (ca. 3 Monate) • Kleinmängel (u.a. Fassade, Dach) -20.000,00 € 	
Summe	-167.000,00 €

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.430.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **2.430.000,00 €**.

Der zusätzlich ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **2.420.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60316 Frankfurt am Main, Friedberger Landstraße 90,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Frankfurt Bezirk 22</i>	<i>1370</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Frankfurt Bezirk 22</i>	<i>340</i>	<i>9</i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.11.2024 mit rd.

2.430.000 €

in Worten: zwei Millionen vierhundertdreißigtausend 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 27. November 2024

Dipl.-Ing. Daniel Arfeller

4.8 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
Flur **340** Flurstücksnummer **9**in **Frankfurt, Friedberger Landstraße 90**
Wertermittlungsstichtag: **01.11.2024**

Bodenwert					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	5.686,81	364	2.070.000,00
Summe:			5.686,81	364	2.070.000,00

Objektdaten							
Bewertungs- teilbereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Wohn- und Ge- schäftshaus	1.153,00	769,00	1900	70	24	

Wesentliche Daten					
Bewertungs- teilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwertfak- tor	
Gesamtfläche	128.964,00	17.767,50 € (13,78 %)	3,75	0,98	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.691,81 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-217,15 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	3.159,95 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,84
Verkehrswert/Reinertrag:	21,85

Ergebnisse	
Ertragswert:	2.430.000,00 € (100 % vom Sachwert)
Sachwert:	2.420.000,00 €
Vergleichswert:	2.430.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	2.430.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	01.11.2024

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der jeweils 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 Grundstücken – 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

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

Mieterschutzverordnung Hessen (MiSchuV):

Mieterschutzverordnung vom 18. November 2020

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber (Bundesanzeiger Verlag): Marktwertermittlung nach ImmoWertV
- [5] aktueller Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main 2024
- [6] Mietspiegel der Stadt Frankfurt am Main 2024

5.3 Verwendete fachspezifische Software

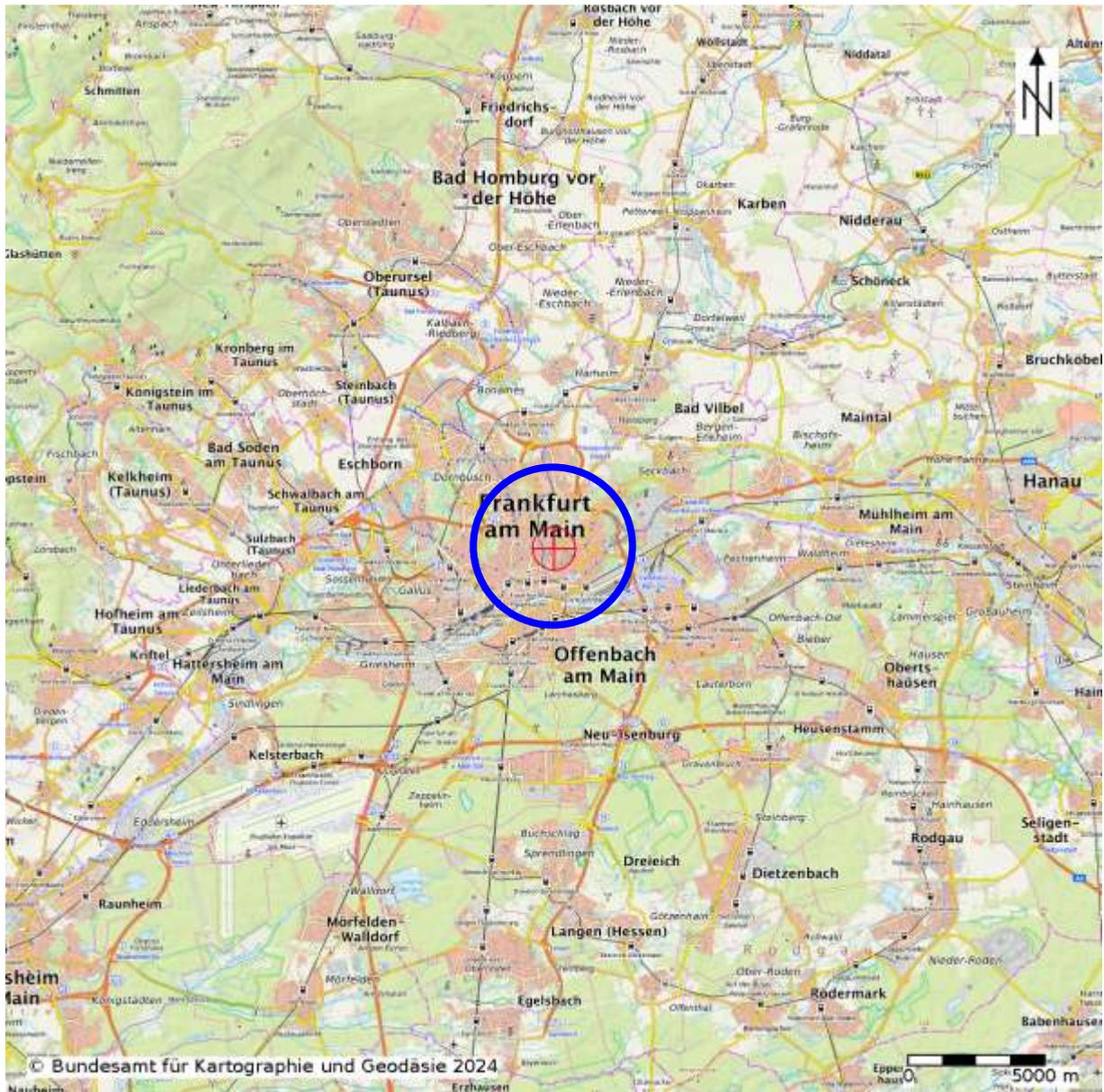
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 23.02.2024) erstellt.

5.4 Hinweise zum Urheberschutz

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

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

6.2 Straßenkarte

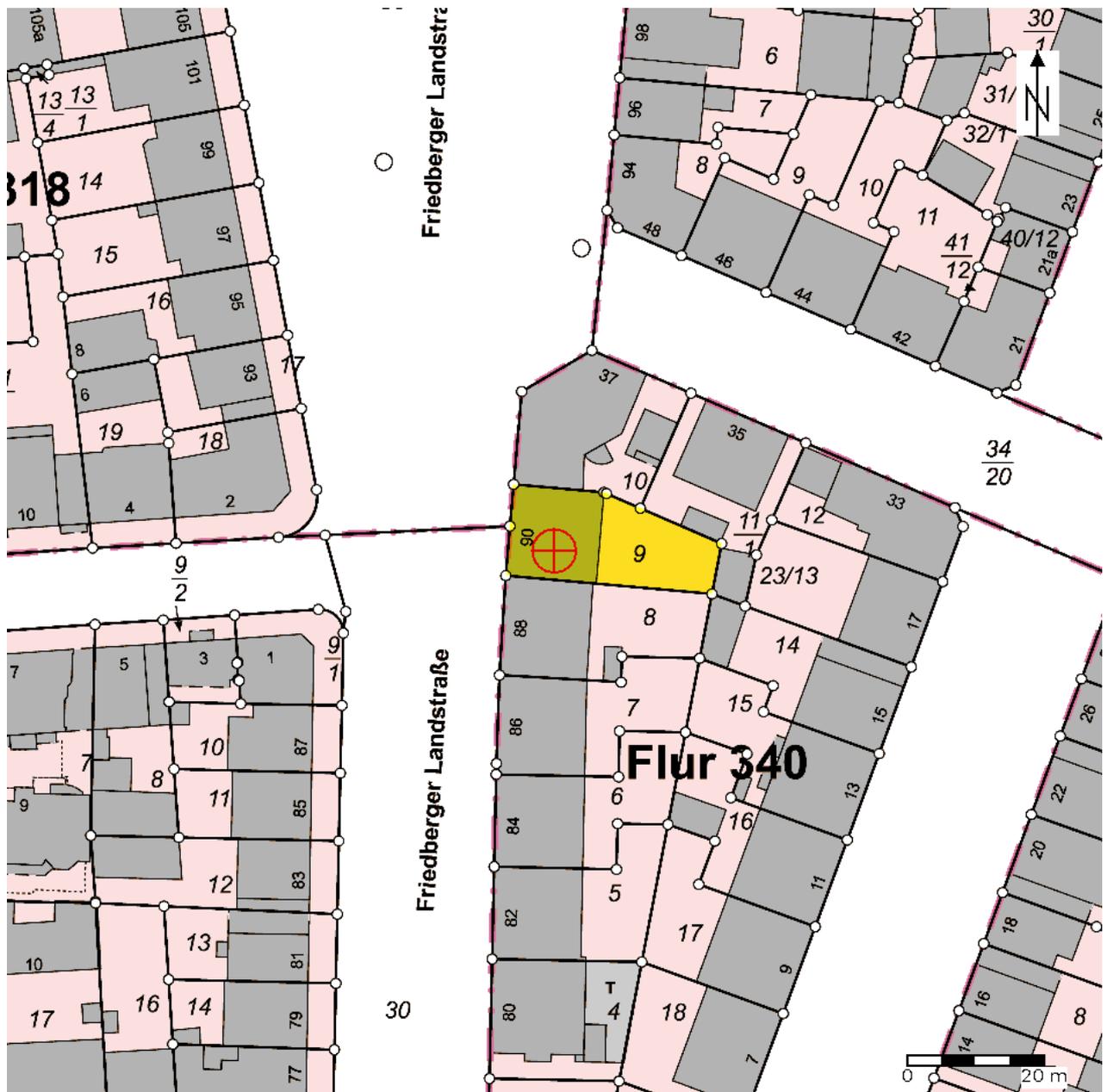


6.3 Ortsplan



6.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

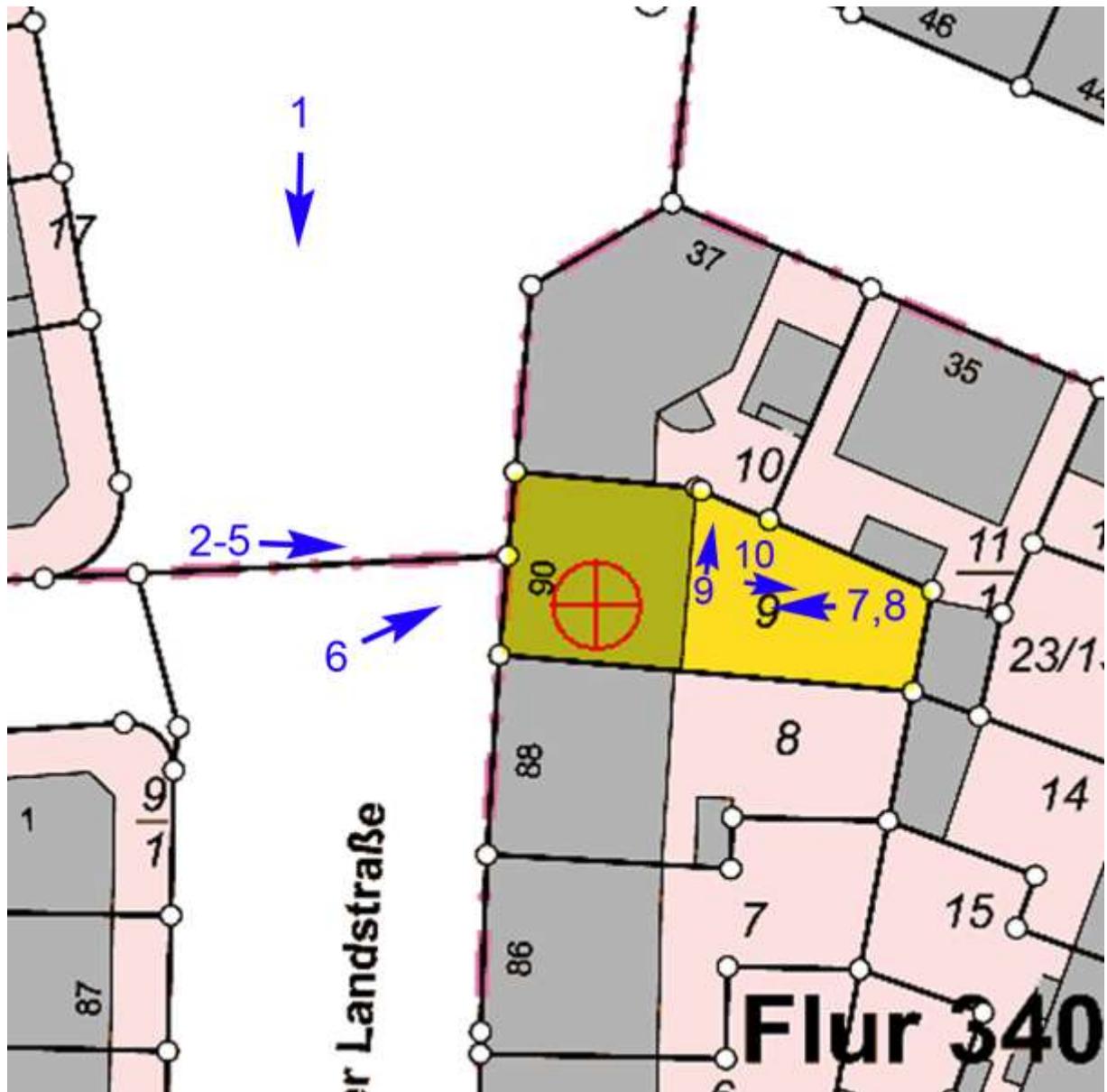
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



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

6.5 Fotostandpunkte

ca. 1:500, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



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

6.6 Fotos

Anmerkung: Alle Fotos sind von 2022, ansonsten vermerkt.



1 Umgebung, Lage in der Straße (Friedberger Landstraße)



2 Straßenansicht Februar 2024



3 Straßenansicht Sockelgeschoss



4 straßenseitige Dachansicht



5 Straßenansicht Fassade



6 Frisör und Kiosk im Erdgeschoss



7 Rückansicht



8 Rückansicht



9 Fahrrad- und Mülltonnenabstellplatz



10 Garten



11 a Eingangsbereich Frisör



11 b Hauseingangstür



12 a Eingangsbereich



12 b Treppenhaus



13 Keller



14 Gastherme, ggf. für Gewerbe



15 Kellerabstellräume



16 Elektro-Hauptverteilung



17 a Ausbau Kiosk (Gewerbe links)



17 b fehlender Putz an Fensterlaibung



18 a Lager Kiosk



18 b Elektroinstallation Kiosk



19 Ausblick vom Dachfenster Wohnung 10



20 a Kaminanschluss, Dacheindeckung



20 b Zustand Dachterrasse



21 Dachterrasse Wohnung 10



22 a Dacheindeckung



22 b Feuchtemangel Wohnung 10



23 Wasserschaden Wohnung 10



24 Badezimmer Wohnung 10

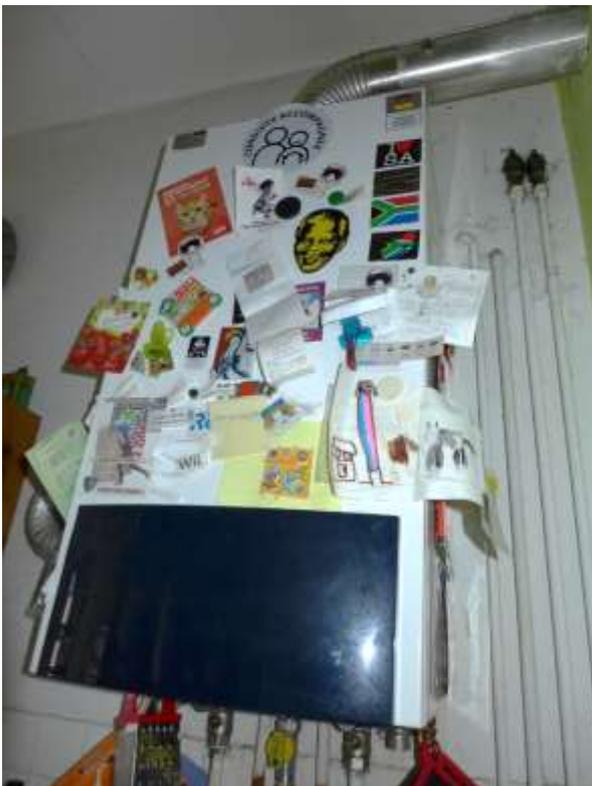




25 a Gastherme Wohnung 10



25 b Elektroinstallation Wohnung 8



26 a Gastherme Wohnung 7



26 b Gegensprechanlage Wohnung 7



27 a Elektroinstallation Wohnung 8



27 b Badezimmer Wohnung 8



28 Zimmer Wohnung 8





29 a WC Wohnung 8



29 B Zimmer Wohnung 8



30 a Gasterme Wohnung 5



30 b WC Wohnung 5



31 a Elektroinstallation Wohnung 5



31 b Bad Wohnung 5



32 a Zimmer Wohnung 5



32 b Fenster Wohnung 5



33 a WC Wohnung 4



33 b Badezimmer Wohnung 4



34 a Gastherme Wohnung 4



34 b Elektroinstallation Wohnung 4



35 a Gasinstallation Gewerbe 1 (Frisör)



35 b WC Gewerbe 1 (Frisör)



36 a Elektroinstallation Gewerbe 1 (Frisör)



36 b Abwasser auf Putz Gewerbe 1 (Frisör)



37 a Mängel an Fassade



37 b fehlende Fertigstellung an Fassade



38 a Mängel an Fassade Eingangsbereich



38 b Mängel an Fassade Eingangsbereich



39 a Mängel an Fassade Eingangsbereich



39 b Mängel an Fassade Eingangsbereich



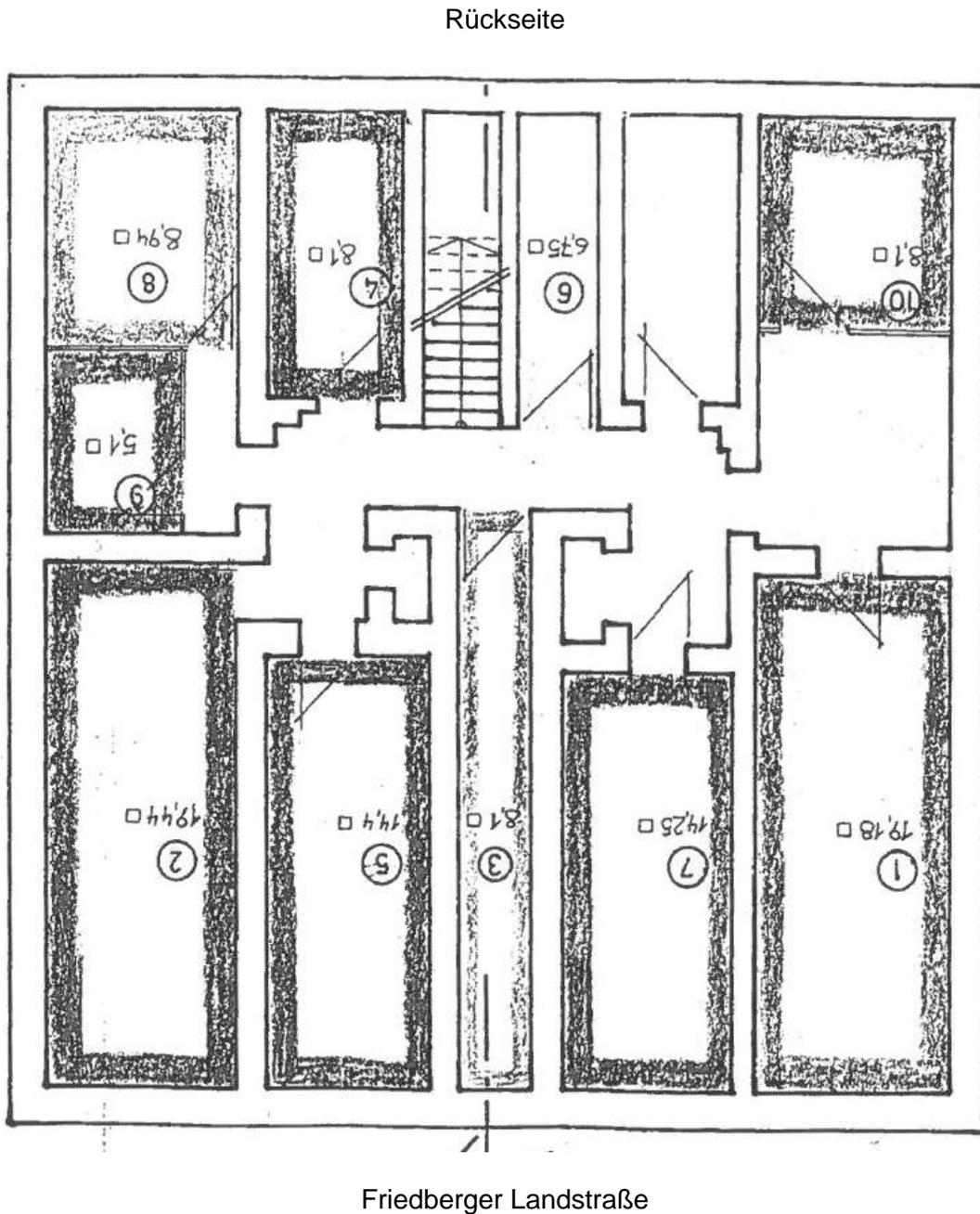
40 Fassadenschäden



6.7 Pläne

6.7.1 Grundriss Kellergeschoss

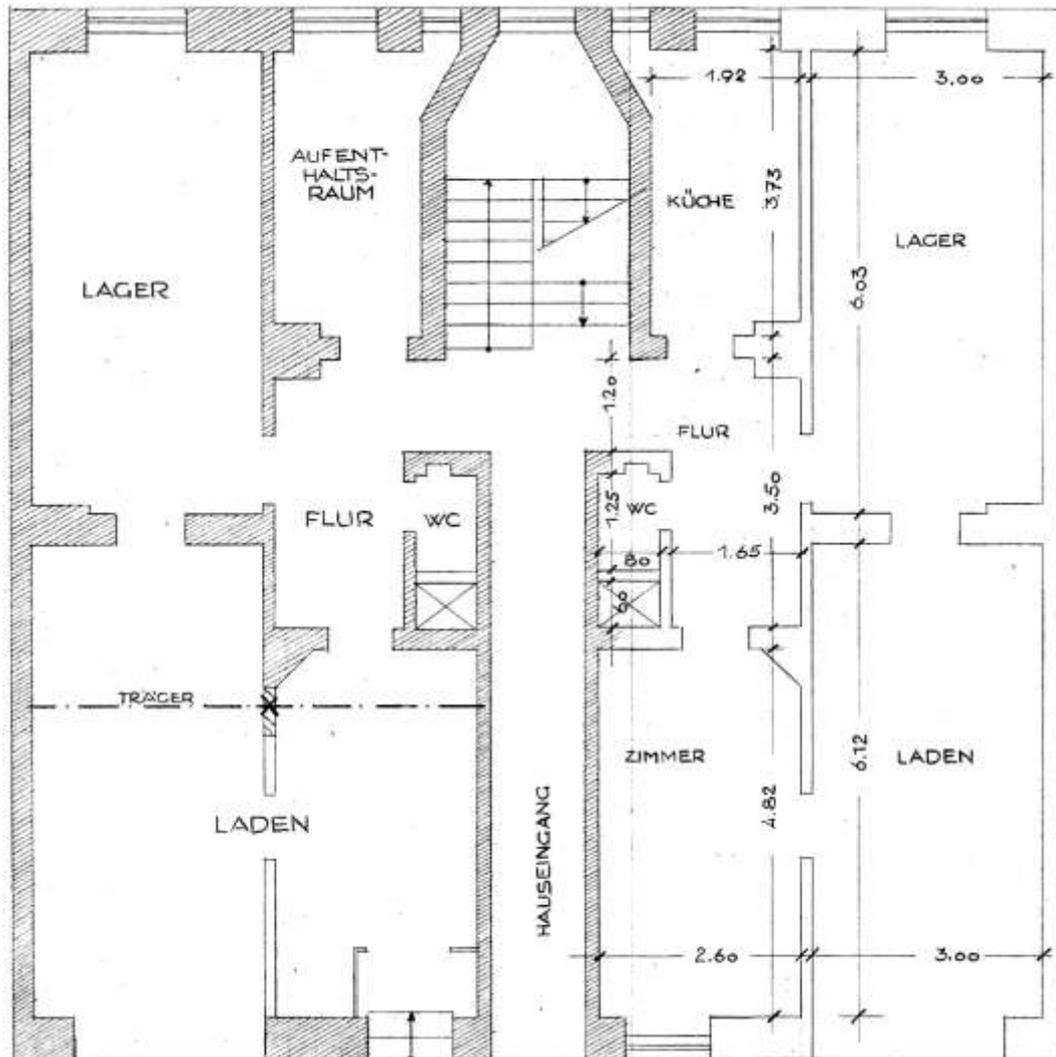
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.2 Grundriss Erdgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.

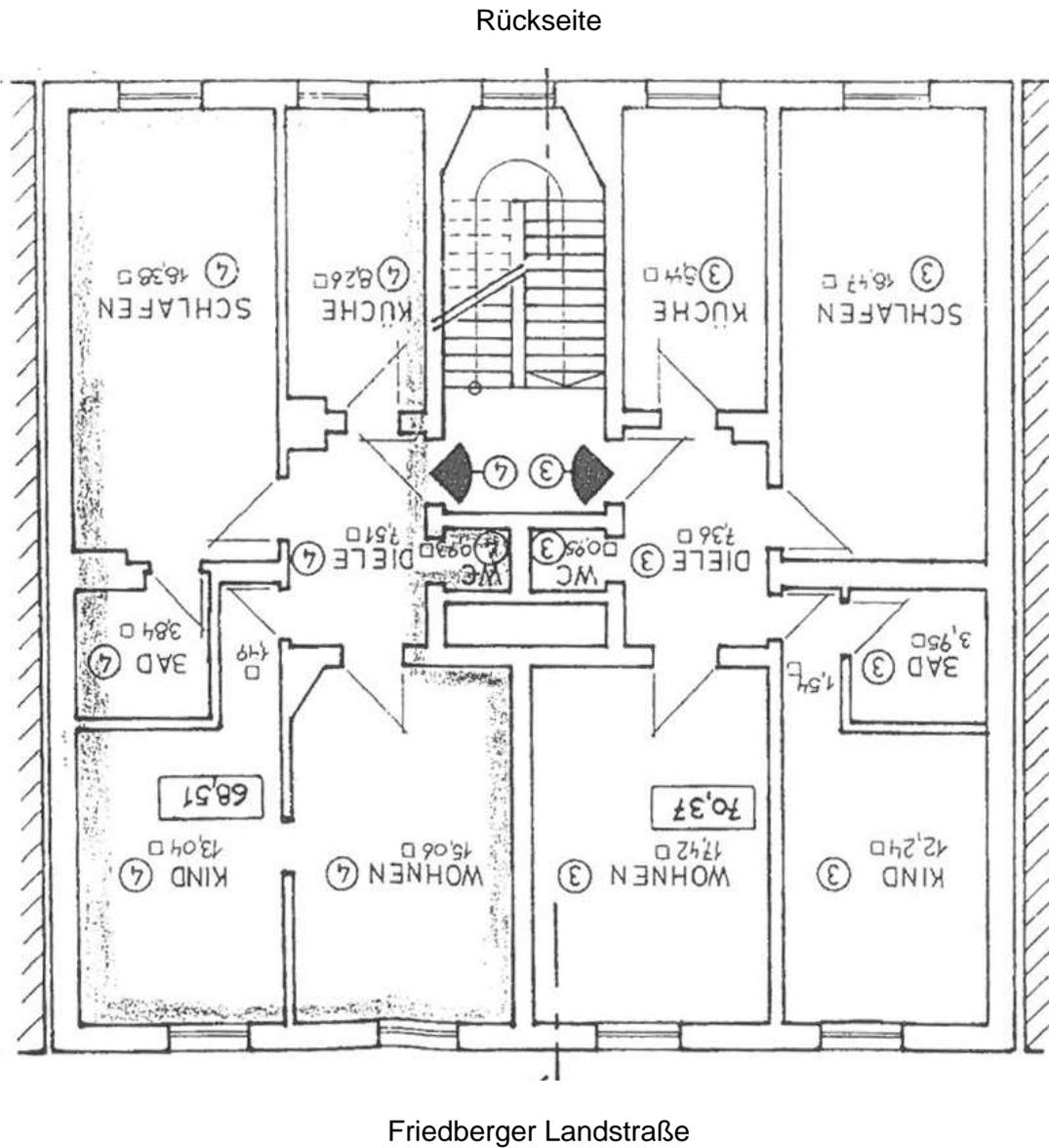
Rückseite



Friedberger Landstraße

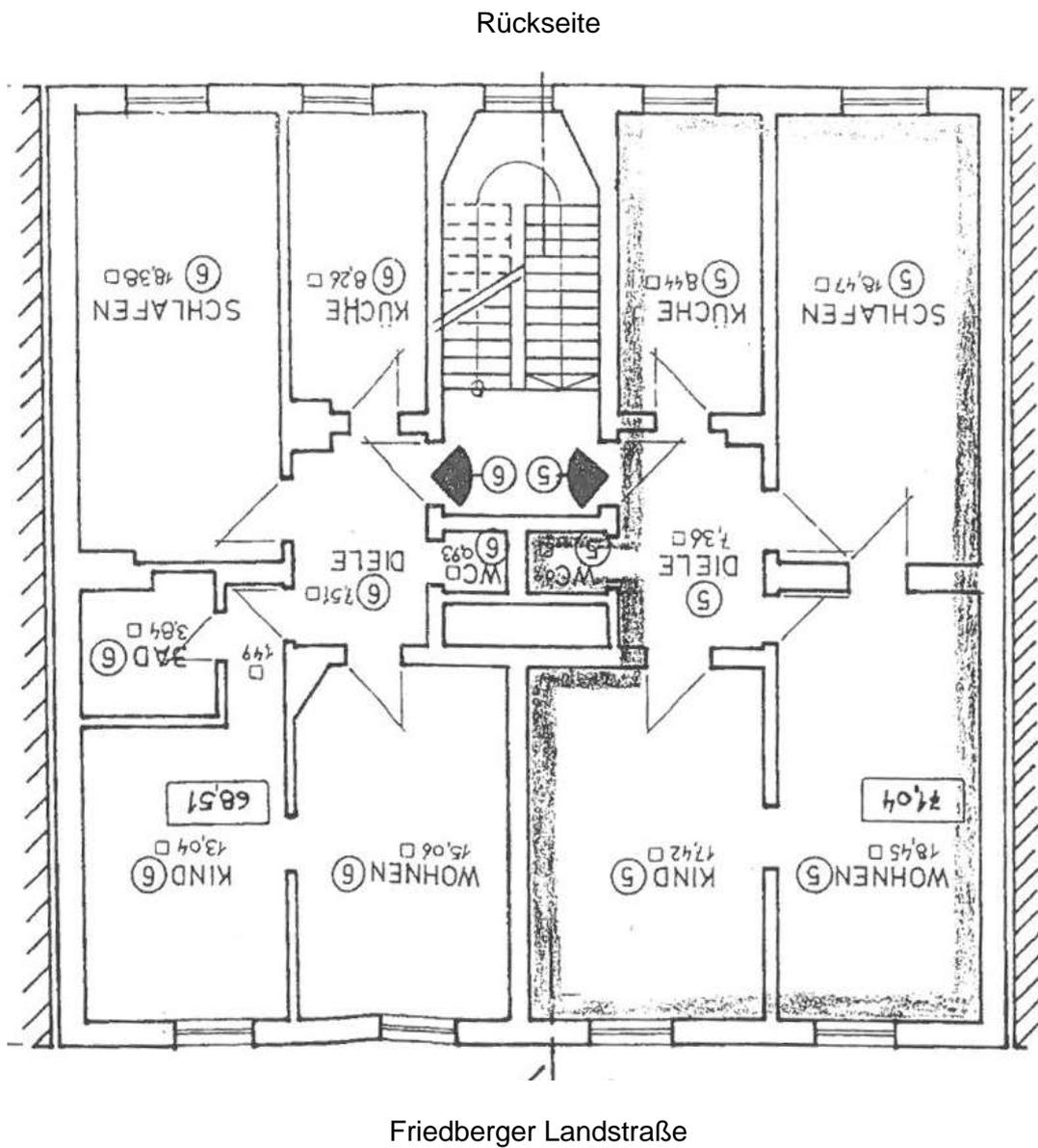
6.7.3 Grundriss 1. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.4 Grundriss 2. Obergeschoss

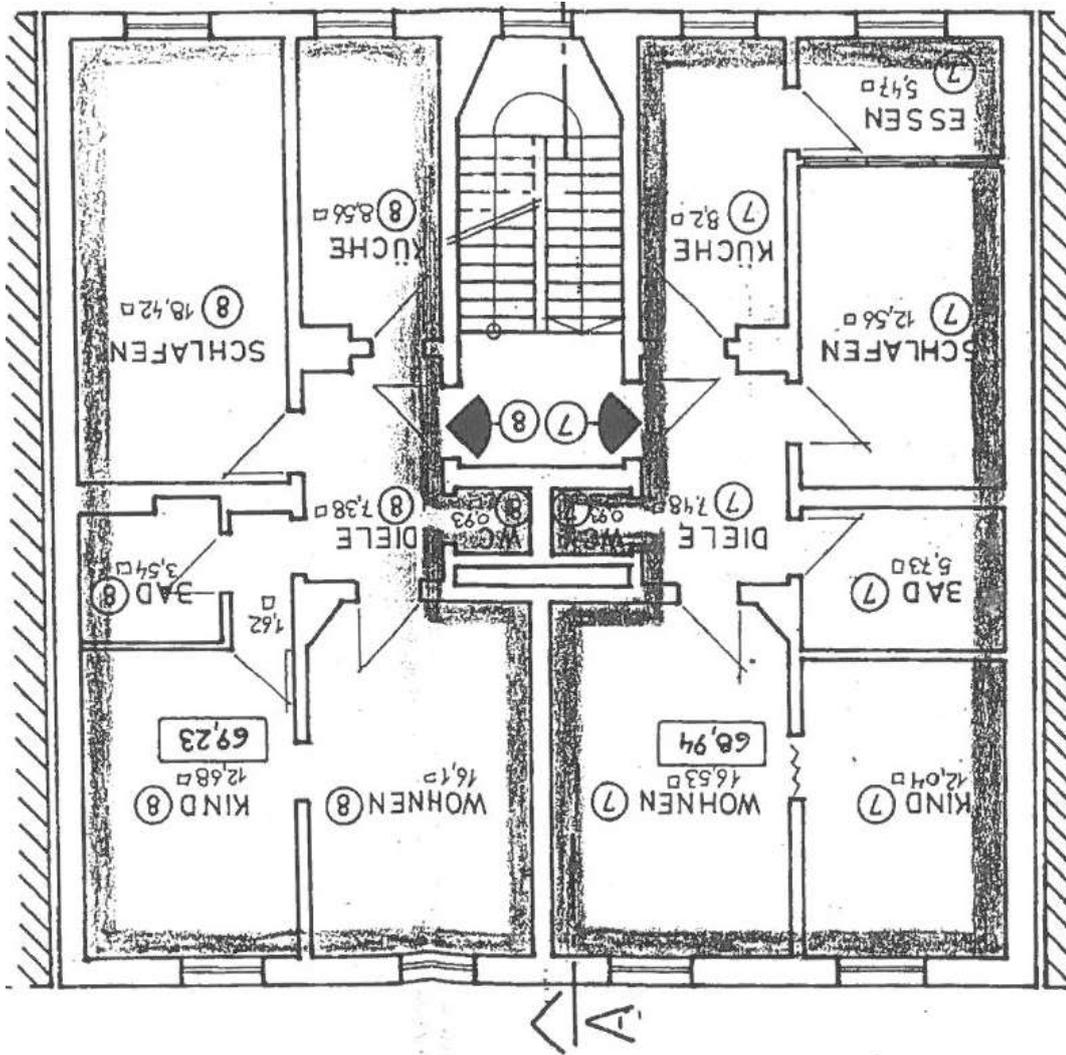
ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.5 Grundriss 3. Obergeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.

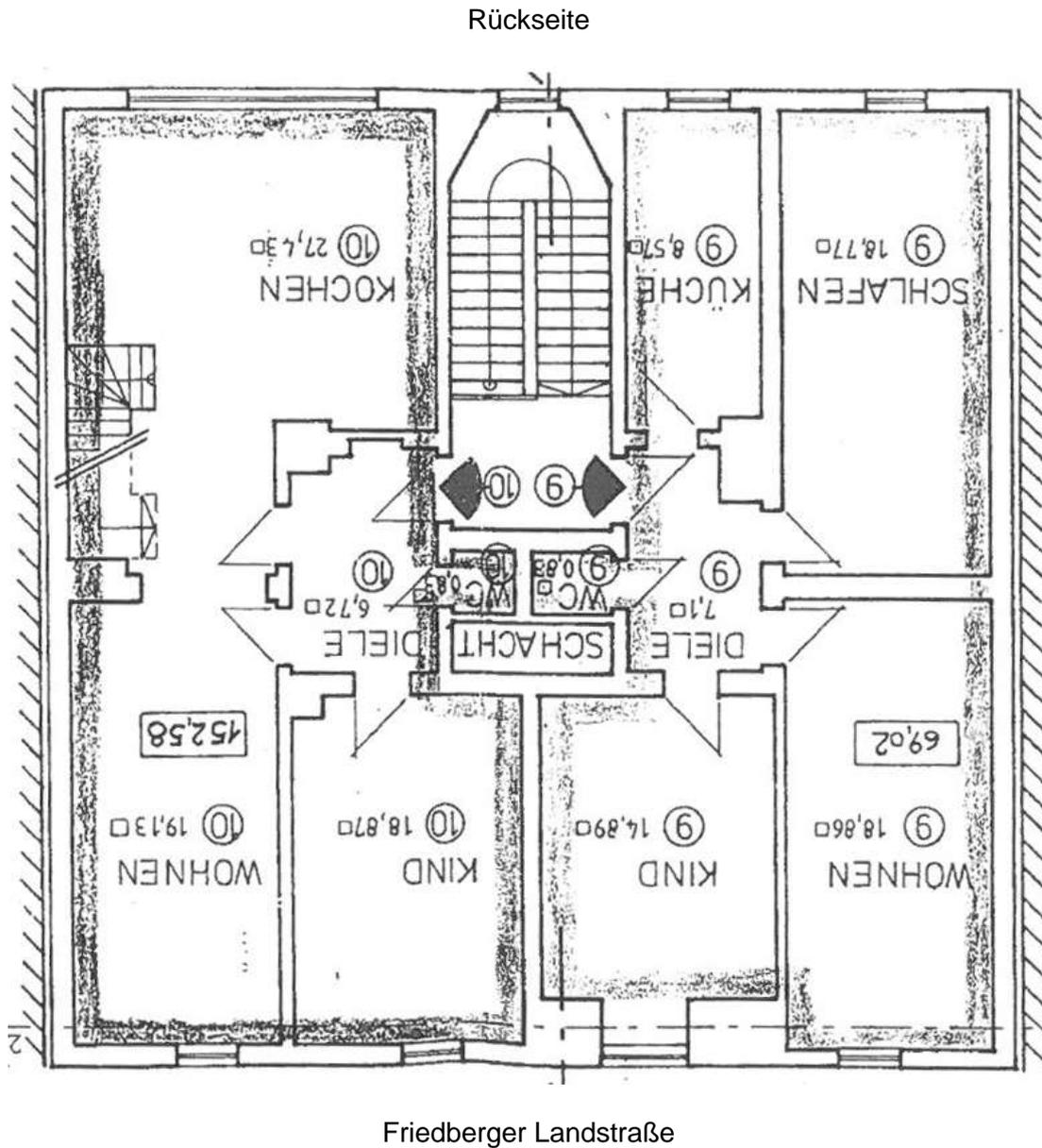
Rückseite



Friedberger Landstraße

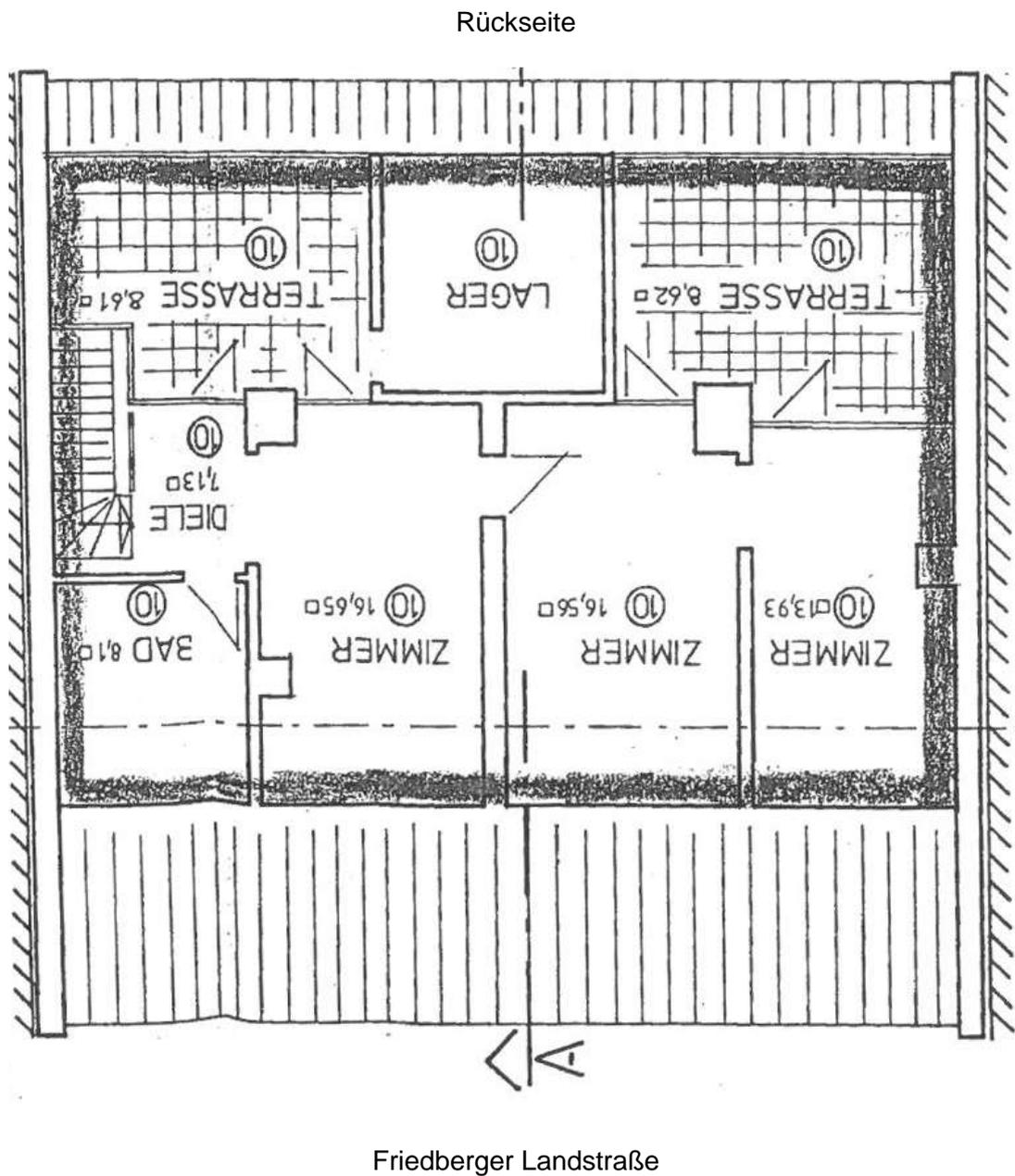
6.7.6 Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



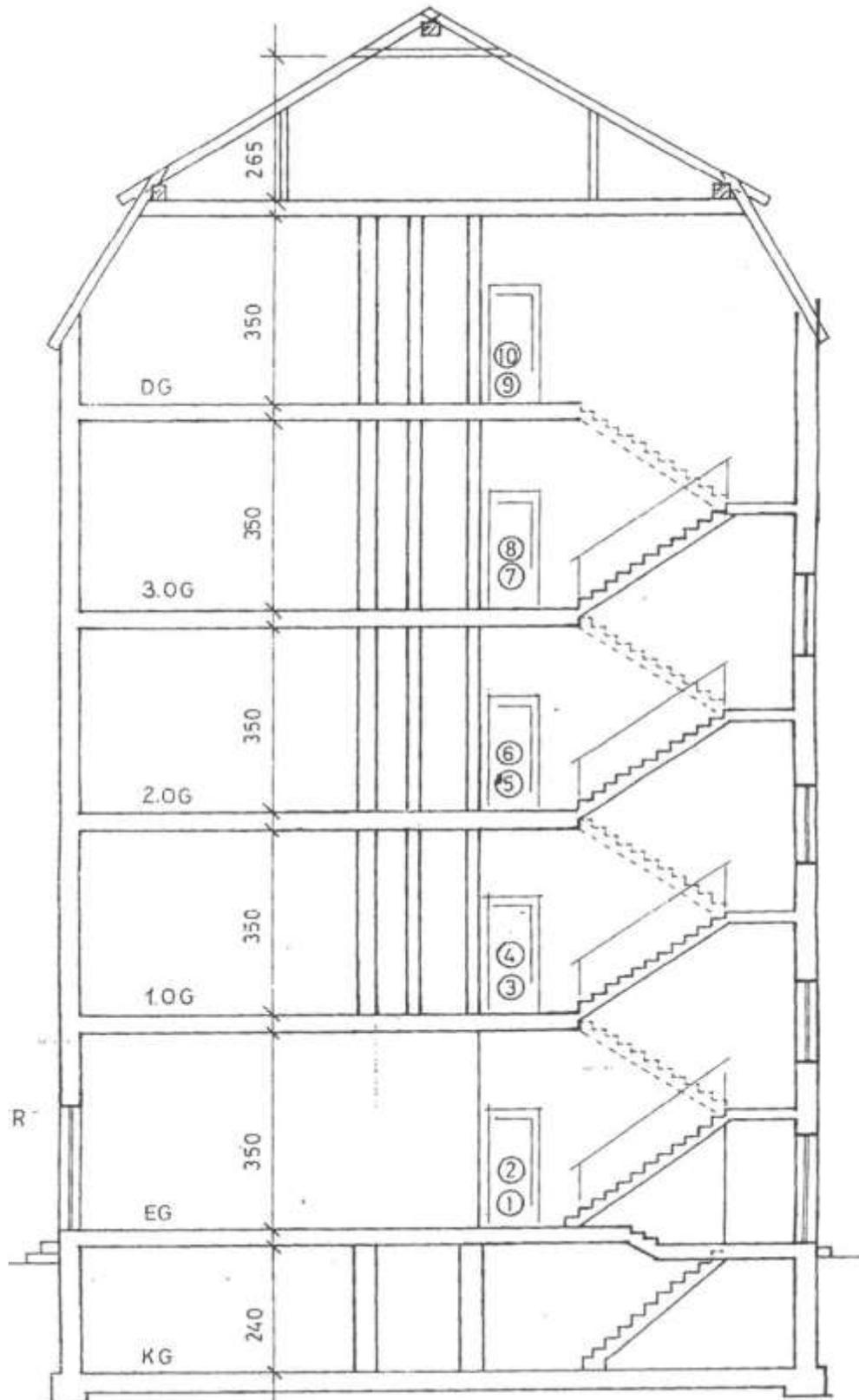
6.7.8 Grundriss Spitzboden

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich.



6.7.9 Schnitt

ohne Maßstab, wesentliche Darstellung der Örtlichkeiten, Abweichungen möglich (z.B. Geschosshöhe).



6.8 Flächenberechnung

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

Einheit	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)	
Kellergeschoss							
	Keller 1			19,18	1,000	19,18	
	Keller 2			19,44	1,000	19,44	
	Keller 3			8,10	1,000	8,10	
	Keller 4			8,10	1,000	8,10	
	Keller 5			14,40	1,000	14,40	
	Keller 6			6,75	1,000	6,75	
	Keller 7			14,25	1,000	14,25	
	Keller 8			8,94	1,000	8,94	
	Keller 9			5,10	1,000	5,10	
	Keller 10			8,10	1,000	8,10	
	Kellerraum			6,60	1,000	6,60	
	Summe Nutz-/Technikfläche KG						118,96
Gewerbeeinheit 1, Erdgeschoss (Frisör)							
	Laden	6,120	3,000	18,36	1,000	18,36	
		2,600	0,200	0,52	1,000	0,52	
		2,715	4,820	13,09	1,000	13,09	
	hinterer Raum	6,030	3,000	18,09	1,000	18,09	
	Küche	3,750	1,920	7,20	1,000	7,20	
		0,600	0,300	0,18	0,500	0,09	
	Flur	3,500	1,650	5,78	1,000	5,78	
		1,200	0,400	0,48	1,000	0,48	
	WC	1,250	0,800	1,00	1,000	1,00	
	Summe Nutzfläche						64,60
Gewerbeeinheit 2, Erdgeschoss (Kiosk)							
	Laden	6,120	3,000	18,36	1,000	18,36	
		2,600	0,200	0,52	1,000	0,52	
		2,715	4,820	13,09	1,000	13,09	
	hinterer Raum	6,030	3,000	18,09	1,000	18,09	
	Aufenthalt	3,750	1,920	7,20	1,000	7,20	
		0,600	0,300	0,18	0,500	0,09	
	Flur	3,500	1,650	5,78	1,000	5,78	
		1,200	0,400	0,48	1,000	0,48	
	WC	1,250	0,800	1,00	1,000	1,00	
	Summe Nutzfläche						64,60
Wohnung 3, 1. Obergeschoss links							
	Wohnen			17,42	1,000	17,42	
	Kind			12,24	1,000	12,24	
	Diele			7,36	1,000	7,36	
	WC			0,95	1,000	0,95	
	Schlafen			18,47	1,000	18,47	
	Küche			8,44	1,000	8,44	
	Bad			3,95	1,000	3,95	
	Flur			1,54	1,000	1,54	
	Summe Wohnfläche						70,37

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Wohnung 4, 1. Obergeschoss rechts						
	Wohnen			15,06	1,000	15,06
	Kind			13,04	1,000	13,04
	Flur			1,49	1,000	1,49
	Bad			3,84	1,000	3,84
	Diele			7,51	1,000	7,51
	WC			0,93	1,000	0,93
	Schlafen			18,38	1,000	18,38
	Küche			8,26	1,000	8,26
	Summe Wohnfläche					68,51
Wohnung 5, 2. Obergeschoss links						
	Wohnen			18,45	1,000	18,45
	Kind			17,42	1,000	17,42
	Diele			7,36	1,000	7,36
	WC			1,20	1,000	1,20
	Schlafen			19,47	1,000	19,47
	Küche			8,44	1,000	8,44
	Summe Wohnfläche					72,34
Wohnung 6, 2. Obergeschoss rechts						
	Wohnen			15,06	1,000	15,06
	Kind			13,04	1,000	13,04
	Flur			1,49	1,000	1,49
	Bad			3,84	1,000	3,84
	Diele			7,51	1,000	7,51
	WC			0,93	1,000	0,93
	Schlafen			18,38	1,000	18,38
	Küche			8,26	1,000	8,26
	Summe Wohnfläche					68,51
Wohnung 7, 3. Obergeschoss links						
	Wohnen			16,53	1,000	16,53
	Kind			12,04	1,000	12,04
	Bad			5,73	1,000	5,73
	Diele			7,48	1,000	7,48
	WC			0,93	1,000	0,93
	Schlafen			12,56	1,000	12,56
	Küche			8,20	1,000	8,20
	Essen			5,47	1,000	5,47
	Summe Wohnfläche					68,94

Geschoss	Raum	Länge (m)	Breite (m)	Brutto-Fläche (m ²)	Faktor	Netto-Fläche (m ²)
Wohnung 8, 3. Obergeschoss rechts						
	Wohnen			16,10	1,000	16,10
	Kind			12,68	1,000	12,68
	Flur			1,62	1,000	1,62
	Bad			3,54	1,000	3,54
	Diele			7,38	1,000	7,38
	WC			0,93	1,000	0,93
	Schlafen			18,42	1,000	18,42
	Küche			8,56	1,000	8,56
	Summe Wohnfläche					69,23
Wohnung 9, 4. Ober-/Dachgeschoss links						
	Wohnen			18,86	1,000	18,86
	Kind			14,89	1,000	14,89
	Diele			7,10	1,000	7,10
	WC			0,83	1,000	0,83
	Schlafen			18,77	1,000	18,77
	Küche			8,57	1,000	8,57
	Summe Wohnfläche					69,02
Wohnung 10, 4. Ober-/Dachgeschoss rechts						
4.OG/DG	Wohnen			19,13	1,000	19,13
	Kind			18,87	1,000	18,87
	Diele			6,72	1,000	6,72
	WC			0,83	1,000	0,83
	Kochen			27,30	1,000	27,30
Spitzb.	Küche			8,56	1,000	8,56
	Diele			7,13	1,000	7,13
	Bad			8,10	1,000	8,10
	Zimmer 1			16,65	1,000	16,65
	Zimmer 2			16,65	1,000	16,65
	Zimmer 2			13,93	1,000	13,93
	Terrasse 1			8,61	0,500	4,31
	Terrasse 2			8,62	0,500	4,31
	Summe Wohnfläche DG					152,49
	Summe Nutzfläche EG					129,20
	Summe Wohnfläche 1.OG-DG					639,41
	Summe Nutz-/Wohnfläche EG-DG					768,61
					ca.	769,00