

Gutachten



60326 Frankfurt am Main

Frankenallee 117

Az.: 842 K 16/24



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

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

Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider

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

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

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

e-mail: info@wertgutachten-schneider.de

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 6 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 123/2024

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 16/24

Unser Zeichen: GZ 123/24

PLZ: 60326 Ort: Frankfurt am Main
Straße: Frankenallee 117

Gemarkung: Bezirk 16
Flur: 222
Flurstück: 288/33
Größe: 344 m²



Kurzbeschreibung: Mehrfamilienwohnhaus

befindet sich in der Innenstadt von Frankfurt, im Gallusviertel, Grundstück ist bebaut mit einem straßenseitigen Wohnhaus, einem rückwärtigen Seitenflügel sowie einem kleinem Nebengebäude

Wohnhaus: Baujahr ca. 1907, Sanierungen tlw. in den 90er Jahren und geringfügig zeitnah, Umbau eines Ladens im Erdgeschoss in Wohnung ca. 2017/2018, Mauerwerksbau, voll unterkellert, dreigeschossig, Mansardendach, nicht ausgebauter Spitzboden

Raumaufteilung:

KG: diverse Vorrats- und Mieterkeller, ehem. Waschküche

EG - DG: je Geschoss zwei Wohnungen mit Flur, Küche, Bad, zwei bzw. drei Zimmer, tlw. rückwärtiger Austritt

Wohnflächen: von ca. 46 m² bis ca. 67 m², Gesamtwohnfläche ca. 444 m²

Zustand: befriedigend, weitere Instandsetzungen notwendig

Nebengebäude: Baujahr vermutlich 1. Hälfte des 20. Jh., ohne Sanierung, Mischmauerwerk, eingeschossig, nicht unterkellert

Zustand: abgängig

Bewertungstichtag: 13.06.2024

Verkehrswert:

1.493.000,00 €

- a) Das Objekt ist vollständig vermietet (separates Schreiben).
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 10.06.2024 nicht.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 60326 Frankfurt am Main
Frankenallee 117
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es liegt ein Energieausweis vor (Anlage Gutachten).

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
1.1	Auftraggeber	1
1.2	Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens	1
1.3	Besichtigung/Wertermittlungsstichtag	1
2.	Wertermittlungsgrundlagen	2
3.	Grundstücksbeschreibung	4
3.1	Makrostandort	4
3.2	Mikrostandort, öffentliche Anbindung	4
3.3.	Grundbuchrechtliche Angaben	5
3.4	Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV	6
3.4.1	Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete	6
3.4.2	Baurecht	6
3.4.3	Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten	6
3.5	Gebäudebeschreibung	8
3.5.1	Wohnhaus	9
3.5.2	Rückwärtiges Nebengebäude	19
3.6	Wohnflächen	21
3.7	Außenanlagen	21
4.	Wertermittlung	22
4.1	Definition des Verkehrswertes	22
4.2	Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3	Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)	22
4.4	Bodenwert	23
4.4.1	Entwicklungszustand	23
4.4.2	Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)	23
4.5	Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV	25
4.5.1	Vorbemerkungen	25
4.5.2	Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten	27
4.5.3	Ertragsansätze	28
4.5.3.1	Gegenwärtige Mieterträge	28
4.5.3.2	Marktübliche Mieterträge	28
4.5.3.3	Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)	29
4.5.3.4	Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage	30
4.5.4	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV)	31
4.6	Vergleichswertverfahren (in Anlehnung an §§ 24 bis 26 ImmoWertV)	33
5.	Verkehrswert	35

Anlagen

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Bauunterlagen

GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN

1. Vorbemerkungen

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Frankfurt am Main, Az.: 842 K 16/24
- Abteilung Zwangsversteigerung -

1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 60326 Frankfurt, Frankenallee 117, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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

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

Anmerkung:

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

1.3 Besichtigung/ Wertermittlungsstichtag

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

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

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 13.06.2024 zum Besichtigungstermin am 27.06.2024, ab ca. 17.00 Uhr eingeladen. Die Besichtigung konnte zu diesem Termin stattfinden.

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

2. Wertermittlungsgrundlagen

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

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

- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen

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

Gerichtsbeschluss vom 19.04.2024, Auftrag vom
29.05.2024

Grundbuchauszug von Frankfurt am Main/Bezirk 16/
Blatt 1667

Grundstücksmarktbericht 2023 des
Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Gutachterausschuss Frankfurt am Main Bodenrichtwert
zum 01.01.2024

qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2024

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Stadtverwaltung Frankfurt vom 10.06.2024
- Gutachterausschuss Frankfurt vom 03.07.2024
- tlw. Eigentümer

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrostandort

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

3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung

- das Bewertungsobjekt befindet sich in der Innenstadt von Frankfurt, im Stadtteil Gallusviertel, östliches Gallusviertel
- im Norden des Stadtteiles befindet sich das vor wenigen Jahren neu errichtete Europa-Viertel, entlang der Europa-Allee reihen sich Bürohäuser, Mehrfamilienhäuser, Geschäfte, Hotels, und Parks
- weiterhin beherbergt der Stadtteil die Messe sowie das Einkaufszentrum Skyline Plaza
- nur wenige Minuten von der Galluswarte und Mainzer Landstraße (Hauptverkehrsader) entfernt
- die unmittelbare Umgebungsbebauung ist vorwiegend geprägt von in geschlossener Bauweise errichteten, überwiegend historischen Mehrfamilienwohnhäusern
- unmittelbar angrenzend kleinere Dienstleister (Reinigung, Änderungsschneiderei, zwei Gasstätten)
- die Frankenallee hat zweispurige Straßenanbindung mit mittig angrenzendem Grünstreifen, Alleebäumen und mit Fuß- und Fahrradweg, je Fahrspur öffentliche Stellplätze vorhanden
- Anbindung an den ÖPNV bietet eine ca. 190 m entfernte Bushaltestelle sowie die ca. 290 m entfernte Straßenbahn- und S-Bahnhaltestelle Galluswarte
- Einkaufsmöglichkeiten stehen im Umkreis von ca. 800 m zur Verfügung
- im Stadtteil können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist ebenfalls im Stadtteil gesichert
- Topographie nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung innerstädtische Anlieger- und Durchgangsstraße
- innere Erschließung Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück nicht möglich
- Versorgung/Entsorgung voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: Bezirk 16
Grundbuchband Blatt 1667

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Lagebezeichnung	Nutzung	Größe m ²
1	222	288/33	Frankenallee 117		344

Grundbuch:
Abteilung I
Eigentümer: -

Abteilung II
Lasten und Beschränkungen: ZV Vermerk

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 23.04.2024 vor.

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

3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete

Gemäß Internetseite der Stadt Frankfurt am Main befindet sich das Grundstück in folgenden Geltungsbereichen:

- Bebauungsplan F427 (Fluchtlinienplan, förmlich festgestellt 29.04.1904)
- Erhaltungssatzung E 9 östliches Gallusviertel
- Stellplatzsatzung
- Freiraumsatzung
- Vorgartensatzung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt (aktueller Planstand 31.12.2022).

3.4.2 Baurecht

Das Gebäude wurde lt. historischen Bauakten ca. 1907 errichtet.

Im Jahr 2017 erfolgte die Baugenehmigung (vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren) für den Umbau einer Ladeneinheit im Erdgeschoss in eine Wohnung.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher und aufgrund des Alters des Gebäudes, die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt vom 10.06.2024 nicht.

Stellplatzverpflichtungen bestehen nicht, im Rahmen der Baugenehmigung von 2017 wurde kein zusätzlicher Stellplatzbedarf angegeben.

3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten

Abgabenrechtliche Situation

Sachlich rückständige Erschließungskosten bestehen offensichtlich nicht.

Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisher ausschließlichen Wohn- und tlw. Ladennutzung nicht gegeben. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

Hausschwammbefall

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

Denkmalschutz

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Internetseite der Stadt Frankfurt vom 19.09.2024).

Energieausweis

Endenergieverbrauch 159,70 kWh/(m²a)

Verbrauchsabhängiger Energieausweis vom 13.12.2018 (Anlage)

3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem in geschlossener Bauweise, traufseitig zur Straße aufstehenden Mehrfamilienhaus mit rückwärtigen Seitenflügel sowie einem kleinen rückwärtigem Nebengebäude bebaut.



Straßenansicht



hofseitige Ansicht



hofseitig schadhafte Fassade



rückwärtige Freifläche



Hofbereich mit Kelleraußenzugang (Waschmaschinenraum)

3.5.1 Wohnhaus

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich Anfang des 20. Jh., lt. Bauarchiv ca. 1907
- Sanierung: unterschiedliche Zeiträume in den jeweiligen Geschossen und Wohnungen zwischen Anfang der 90er Jahre bis tlw. 2021 Instandsetzungen (tlw. Fenster Etagenheizungen, tlw. Bäder), Umbau eines Ladens im Erdgeschoss in eine Wohnung ca. 2017/2018
- Konstruktionsmerkmale: Mauerwerksbau, voll unterkellert
- Geschossigkeit: dreigeschossig, Mansardendach, nicht ausgebauter Spitzboden
- Fassade: verputzt, Altbestand, Erdgeschoss straßenseitig Natursteinverblendung, hofseitig diverse Rissbildungen und Farbabplatzungen sichtbar, Seitenflügel giebelseitig geringfügig WDVS
- Decken: KG massiv, G Holzbalkendecken
- Treppen: KG separate, massive Außenkellertreppe, Kellertreppenaußenwand sichtbare Ausbuchtungen nach innen erkennbar, schadhaft, Innenkellertreppe massiv, zweiläufiges massives Treppenhaus, PVC-Belag, Metallhandlauf, mäßiger Zustand, kein RWA-Fenster vorhanden
- Hausflur: Holzhauseingangstür, Hausflur Erdgeschoss alter Fliesenbelag
- Dach: Holzkonstruktion, Altbestand, Satteldach, Bitumenschingleindeckung, Mansardendachbereich Eternitschindeln, insgesamt mäßiger Zustand, Spitzboden nicht gedämmt



Dachboden



Ansicht Dachboden

- KG:

Raumaufteilung: diverse Vorrats- und Mieterkeller (tlw. mit Gashauptanschluss),
ehemalige Waschküche (genutzt als Waschmaschinenraum) mit
Außenzugang

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände: unverputzt, tlw. schadhaft, schadhafte, tlw. ausgewaschene Fugen im
Mauerwerk sichtbar, tlw. Putz- und Salpeterschäden, fehlende Schottung
Deckendurchbruch

Decken: verputzt

Türen: Holzlattentüren, tlw. Metall

Fenster: Holz

Verglasung: Einfachverglasung

E-Installation: über Putz



Kelleraußenzugang zum Waschmaschinenraum



Mieterkeller mit Gashauptanschluss



Kellergang mit separaten Gasuhren

- EG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen mit:
 eine Wohnung mit: Flur, Küche, Bad, drei Zimmer (ehem. Laden)
 eine Wohnung mit: langem schmalen Flur, Bad, Küche, zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: eine Wohnung tlw. Laminat, tlw. gefliest, eine Wohnung PVC-Belag mit Gebrauchsspuren

Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel in Küche

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Holzverkleidung, Deckenhöhe ca. 3,00 m, eine Wohnung ca. 3,20 m

Türen: Holz, eine Wohnung neuwertigere Türen

Fenster: PVC, beide Wohnungen neuere Fenster, eine Wohnung mechanische Rollläden, tlw. sehr schadhafte Holzaußenfensterbänke sichtbar (hofseitig)

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlagen

Sanitär: beide Wohnungen mit Tageslichtbädern mit: Dusche (mit Vorhang) WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände tlw. türhoch gefliest, Bad in Drei-Raum-Wohnung 2017/18 neu eingebaut und mit Waschmaschinenanschluss

Heizung: Plattenheizkörper, je Wohnung Etagengasheizungen, eine Wohnung Gastherme ca. 2017/18 erneuert

- 1.OG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen mit:
 eine Wohnung mit: Flur, Küche, Bad, drei Zimmer, kleiner rückwärtiger Austritt
 eine Wohnung mit: langem schmalen Flur, Bad, Küche, zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: tlw. Laminat, PVC-Belag, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tapeziert, tlw. Holzverkleidung, Fliesenspiegel in Küche

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Holzverkleidung bzw. Deckenpanelle, Deckenhöhe ca. 3,00 m

Türen: Holz, ältere Baujahre, Balkontür PVC, tlw. Schiebetür, nach Angaben der Mieter undicht

Fenster: PVC mit Oberlichtern zum Öffnen, nach Angaben der Mieter tlw. undicht, reparaturbedürftig

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: beide Wohnungen mit Tageslichtbädern mit: Dusche (mit Vorhang), WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände tlw. türhoch gefliest, Bad in Zwei-Raum-Wohnung saniert

Heizung: Plattenheizkörper, tlw. Gussradiatoren, je Wohnung Etagengasheizungen, eine Wohnung Gastherme ca. 2021/22 erneuert

Austritt: einfacher Austritt, Breite 0,80 m, Länge 2,60 m, Holzbretter, Metallgeländer, insgesamt mäßig bis schadhaft

- 2.OG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen mit:

eine Wohnung mit: Flur, Küche, Bad, drei Zimmer, kleiner rückwärtiger Austritt

eine Wohnung mit: langem schmalen Flur, Bad, Küche, zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: tlw. Laminat, tlw. gefliest, eine Wohnung PVC-Belag, erhebliche Gebrauchsspuren sichtbar, tlw. fehlende Randleisten

Wände: verputzt, tapeziert, nach Angaben eines Mieters Küchenwand bröckelig, Fliesenspiegel Küche

Decken: verputzt, tapeziert, tlw. Holzverkleidung

Türen: Holz, Wohnungseingangstür tlw. verkratzt, tlw. Schiebetüren

Fenster: PVC, tlw. Ende der 90er Jahre eingebaut, tlw. in den letzten Jahren offensichtlich erneuert

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, eine Wohnung mit geringer Anzahl von Steckdosen

Sanitär: eine Wohnung Tageslichtbad mit: Dusche mit Vorhang, WC, Waschtisch, gefliest, ältere Ausstattung, eine Wohnung mit Tageslichtbad mit Dusche, WC, Waschtisch, neuerer Heizkörper, Boden und tlw. Wände gefliest, mäßiger Zustand

Heizung: Plattenheizkörper, tlw. in den letzten Jahren offensichtlich erneuert, eine ältere Gastherme und eine Gastherme ca. 2019 erneuert je Wohnung

Austritt: einfacher Austritt, Breite 0,80 m, Länge 2,60 m, Holzbretter, schlecht, tlw. verfault, Metallgeländer, insgesamt mäßig bis schadhaft

- DG:

Raumaufteilung: zwei Wohnungen, eine Wohnung nicht besichtigt.

eine Wohnung mit vermutlich: Flur, Küche, Bad, drei Zimmer, straßenseitiger Austritt

eine Wohnung mit: langem schmalen Flur, Bad, Küche, zwei Zimmer

Ausstattung:

Boden: Laminat, tlw. gefliest

Wände: verputzt, tapeziert

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,70 m

Türen: Holz, überwiegend Altbestand, eine Tür schadhaft, tlw. verfault

Fenster: PVC, Anfang der 90er Jahre, nach Angaben Mieter tlw. undicht und schadhaft

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Tageslichtbad mit: Dusche, WC, Waschtisch, Boden und tlw. Wände gefliest, ca. 2010 erneuert

Heizung: Plattenheizkörper, tlw. angerostet, Gastherme eine Wohnung ca. 2019 erneuert, eine Wohnung nicht bekannt

Austritt: schmaler Austritt, Metallziergeländer

- Gesamtzustand: befriedigend, weitere Instandsetzungen notwendig



Hauseingang



Treppenhausansicht Mansardengeschoss



Wohnung Erdgeschoss umgebauter Ladenbereich



umgebauter Ladenbereich Erdgeschoss
Zimmer

Bad



Flur

Drei-Raum-Wohnung

Zimmer



Küche



Bad

Drei-Raum-Wohnung



Austritt Drei-Raum-Wohnung



Austritt Drei-Raum-Wohnung



Bäder



Wohnräume Zwei-Raum-Wohnung



Küche



Bad

Zwei-Raum-Wohnung



Flure Zwei-Raum-Wohnung



Leitungen Küche



schadhafte Fensterlaibung

3.5.2 Rückwärtiges Nebengebäude

- Baujahr: nicht genau bekannt, vermutlich 1. Hälfte 20. Jh.
- Sanierung: ohne
- Konstruktionsmerkmale: Mischmauerwerk, nicht unterkellert, sehr breiter Abriss an einer Außenmauer erkennbar, Absturz einer Wand nicht auszuschließen
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: unverputzt
- Decken: ohne
- Dach: Holzkonstruktion, Pultdach, abgänglich
- Gesamtzustand: abgänglich



Außenansicht



Innenansicht mit schadhaftem, desolaten Mauerwerk

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

3.6 Wohnflächen

Die Wohnflächen wurden aus den Mietübersichten eines Eigentümers übernommen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung erfolgte ein tlw. grob überschlägliches Aufmaß, die angegebenen Werte lt. Mietenübersichten entsprechend daher überschläglich dem teilweisen Aufmaß.

Somit werden folgende Mietflächen berücksichtigt:

Erdgeschoss	
eine Wohnung	ca. 54,00 m ²
eine Wohnung	ca. 49,00 m ²
1. Obergeschoss	
eine Wohnung	ca. 49,00 m ²
eine Wohnung	ca. 66,55 m ²
2. Obergeschoss	
eine Wohnung	ca. 49,00 m ²
eine Wohnung	ca. 66,55 m ²
3. Obergeschoss	
eine Wohnung	ca. 45,75 m ²
eine Wohnung	ca. 64,10 m ²

Die Gesamtwohnfläche beträgt rd. 443,95 m².

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

3.7 Außenanlagen

Einfriedung: überwiegend Grenzbebauung, eine tlw. massive Mauer, sehr schadhaft
 Freiflächen: Hof Betonverbundpflaster, kleiner rückwärtiger Grün-/Gartenbereich

4. Wertermittlung

4.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut und damit als Renditeobjekt einzustufen.

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

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

4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres, der tlw. vorgenommenen Sanierungen und Instandsetzungen in den letzten Jahren sowie den weiteren notwendigen rückständigen Instandhaltungen, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

4.4 Bodenwert

4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

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

Bodenrichtwertnummer:	4330
Bodenrichtwert:	2.300,00 €/m ²
Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzungsangabe:	Mehrfamilienhäuser
Geschossflächenzahl:	1,60
Stichtag:	01.01.2024

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 11,00 m

Tiefe: ca. 31,00 m

Die tatsächliche GFZ beträgt rd. 1,70. Entsprechend den Vorgaben des Gutachterausschusses Frankfurt, erfolgt eine entsprechende Umrechnung aufgrund der abweichenden tatsächlichen GFZ gegenüber den Angaben zum Bodenrichtwert:

GFZ 1,60: 1,334

GFZ 1,70: 1,389

Anpassung an die tatsächliche GFZ: $(1,389/1,334) = 1,04$

Somit ergibt sich folgender angepasster Bodenwert:

344 m² x 2.300,00 €/m² x 1,04 = 822.848,00 €

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

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

4.5.1 Vorbemerkungen

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

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

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung:

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

Unterteilung 1. und 2. Halbjahr 2023:

1. Halbjahr 2023:

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

2. Halbjahr 2023:

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

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

mittlere Lage:

Wohn- und Nutzflächen:	746 m ²
Standardstufe:	2,40
Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Jahresreinertrag:	89.185,00 €
Kaufpreis pro m ² :	2.578,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	12

gehobene Lage:

Wohn- und Nutzflächen:	525 m ²
Standardstufe:	2,10
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Jahresreinertrag:	57.706,00 €
Kaufpreis pro m ² :	3.641,00 €/m ²
Anzahl der Datensätze:	9

Seit 2024 hat sich der Transaktionsmarkt bezogen auf Wohninvestments tlw. wieder belebt. Es wird dabei von einer weiteren Normalisierung auch in der Breite und eine weitere Zunahme der Marktaktivitäten prognostiziert. Dazu gehört neben der hohen Nachfrage nach Wohnraum, inklusive studentisches Wohnen, auch die Normalisierung der Finanzierungen im Kontext eines hohen Liquiditätsbedarf zu den positiven Perspektiven (Quelle: JLL 2. Quartal 2024).

Unter Berücksichtigung dieser Auswertungen, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,50 % eingeschätzt. Bei diesem Ansatz wirken sich auch die angesetzten Nettokaltmieten unter Punkt 4.5.4 indirekt dämpfend und die Lage innerhalb des Erhaltungssatzungsgebietes erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz aus.

Reinertrag

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

4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

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

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

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

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

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

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

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

Stadtteilangaben

Stadtteilprofil Gallus, Internetseite der Stadt vom 19.09.2024:

Einwohner:	44.047
Durchschnittsalter:	38,8 Jahre
Ausländer:	43,3 %
Deutsche mit Migrationshintergrund:	26,3 %
Einwohnerentwicklung (5 Jahresvergleich)	+ 12,6 %
Wohnfläche in m ² je Wohnung:	63,4 m ²

4.5.3 Ertragsansätze

4.5.3.1 Gegenwärtige Mieterträge

Das Wohnhaus verfügt über insgesamt acht Wohnungen, davon je vier Zwei-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 46 bis ca. 49 m² sowie vier Drei-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 54 m² bis ca. 67 m².

Die Nettokaltmieten weisen dabei Bestandsmieten von ca. 10,00 €/m² bis 10,45 €/m² und für Neuvertragsmieten (ab 2021) werden zwischen ca. 12,45 €/m² bis ca. 13,33 €/m² gezahlt. Bis auf einen Mietvertrag lagen keine Mietverträge, sondern nur eine Mietenübersicht vor (Übermittlung von einem Eigentümer).

Die monatliche aktuelle Nettokaltmiete beträgt insgesamt ca. 5.060,00 €.

4.5.3.2 Marktübliche Mieterträge

Der Wohnungsmarkt in Frankfurt ist gekennzeichnet durch einen starken Nachfrageüberhang. Dazu beigetragen haben die anhaltende Krise am Wohnungsneubau, in Verbindung mit den hohen wohnungspolitischen Unsicherheiten. Bezogen auf diese Gegebenheiten, in Verbindung mit den deutlich höheren Finanzierungskosten, den gestiegenen Bau- und Grundstückskosten sowie den fehlenden kommunalen Förderungen, ist davon auszugehen, dass das Neubauvolumen unter diesen, aktuell vermutlich bis Ende 2025 bleibenden politischen Rahmenbedingungen, weiter sinken wird. Somit ist mittelfristig von einer weiteren Verschärfung der Mietnachfrage auszugehen. Nach Angaben von JLL (Jones Lang LaSalle) stiegen die Bestandsmieten in Frankfurt im 2. Halbjahr 2023 um rd. 4,80 %. Die durchschnittlichen Angebotsmieten (Inserate) werden im 2. Halbjahr 2024 mit 17,72 €/m² angegeben.

Lt. JLL werden erste Anzeichen einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Frankfurt bezogen auf das I. Quartal 2024 eingeschätzt. Danach arbeitet die Stadt Frankfurt an der Weiterentwicklung der städtischen Förderprogramme und die Ausweisung von weiteren Baugebieten.

Entsprechend dem online Rechner zum aktuellen Mietspiegel Frankfurt 2024 (gültig seit 06/2024) werden als ortsübliche Vergleichsmiete in Bezug auf die Wohnungen mit sanierten Bädern mit durchschnittlich 12,65 €/m² angegeben. Somit liegen die angegebenen Neuvertragsmieten ab 2021 nur geringfügig über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

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

Dabei wurden die ab 2021 abgeschlossenen Nettomieten im Gebäude mit durchschnittlich 13,33 €/m² bzw. 12,45 €/m² angegeben.

In der weiteren Berechnung wird daher von einer marktkonformen und nachhaltigen Nettokaltmiete von 13,50 €/m², nach weiterer Instandsetzung sowie Mietzeitanpassung (unter Punkt 4.5.4) ausgegangen.

4.5.3.3 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten:	Wohnen	340,00 €/m ²
Instandhaltungskosten:		17,00 €/m ²
Mietausfallwagnis:		2,00 %

4.5.3.4 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage

Gebäude	Nutzfläche in m ²	€/m ²	Ertrag/Monat
EG	ca. 54,00	13,50	729,00 €
EG	ca. 49,00	13,50	661,50 €
1.OG	ca. 49,00	13,50	661,50 €
1.OG	ca. 66,55	13,50	898,43 €
2.OG	ca. 49,00	13,50	661,50 €
2.OG	ca. 66,55	13,50	898,43 €
DG	ca. 45,75	13,50	617,63 €
DG	ca. 64,10	13,50	865,35 €
Gesamtfläche	443,95		
Monatsertrag			5.993,33 €
Jahresertrag			71.919,90 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten			
Verwaltungskosten	340,00 €	x 8,00	2.720,00 €
Instandhaltungskosten	17,00 €/m ²	x 443,95 m ²	7.547,15 €
Mietausfallwagnis	71.919,90 €	x 2,0%	1.438,40 €
Bewirtschaftungskosten			11.705,55 €
Jahresertrag			71.919,90 €
./. Bewirtschaftungskosten			-11.705,55 €
entspricht	16,28 %		
jährlicher Reinertrag			60.214,35 €
./. Bodenwertverzinsung	822.848,00 €	x 2,50 %	-20.571,20 €
Gebäudereinertrag			39.643,15 €
Restnutzungsdauer	30		
Liegenschaftszinssatz	2,50		
Barwertfaktor			20,93
Gebäudeertragswert			829.742,77 €
Bodenwert			822.848,00 €
Ertragswert			1.652.590,77 €
		rd.	1.653.000,00 €

Kennzahlen

der Ertragswert entspricht	22,98	des Jahresrohertrages
die Nettoanfangsrendite beträgt	3,73	
Bodenwertanteil am Ertragswert	49,79	
Quadratmeterpreis in €/m ²	3.722,47	

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

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

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

Vier Wohnungsmietverträge weisen Nettokaltmieten zwischen 10,07 €/m² bis 10,45 €/m² auf. Bezogen auf diesen Umstand wird eingeschätzt, dass über einen Zeitraum von drei Jahren diese Nettokaltmieten unter Berücksichtigung ggf. Neuvertragsmieten in Verbindung mit einer Anhebung auf die Markt- bzw. ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden kann. Bei diesem Ansatz werden die dabei notwendigen Instandsetzungen/Sanierungen der Wohnungen berücksichtigt (tlw. Fenster, Sanitär, Austritt).

Der Barwertfaktor beträgt dabei 2,86 bei drei Jahren und einer Verzinsung von 2,50 %.

Der Minderertrag zwischen marktkonformer Nettokaltmiete und aktueller Nettokaltmiete beträgt jährlich (rd. 5.993,00 € - 5.060,00 €) x 12 = 11.200,00 €/p.a.

$$2,86 \quad \times \quad 11.196,00 \text{ €} \quad = \quad \text{rd.} \quad \text{rd.} \quad 32.000,00 \text{ €}$$

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung weiterer Instandsetzungen (tlw. Austausch der Gasetagenheizung, tlw. Fensterinstandsetzung/Austausch, Sanierung der Austritte, Fassadeninstandsetzung, Kellerinstandsetzungen einschließlich Außentreppe, tlw. Instandsetzung Leitungen/Sanitärinstandsetzungen, Dämmung Spitzboden, Instandsetzung Außenmauer), wird ein anteiliger Ansatz bezogen auf die gesamte Wohnfläche von rd. 150,00 €/m² bzw. für die Bestandswohnungen von weiteren rd. 250,00 €/m² bei einer Wohnfläche von rd. 243 m² anteilig eingeschätzt.

rd. 444 m ²	x	150,00 €/m ²	=	rd. 67.000,00 €
rd. 243 m ²	x	250,00 €/m ²	=	rd. 61.000,00 €

Somit ergibt sich folgender, marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:

marktangepasster Ertragswert:		1.653.000,00 €
Abschlag Minderertrag Nettokaltmiete:	-	32.000,00 €
Abschlag anteilige Instandsetzungen:	-	128.000,00 €
marktangepasster, objektspezifischer Ertragswert:		1.493.000,00 €

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von 3.362,00 €/m².

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

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

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

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss Frankfurt wurden im Rahmen des Grundstücksmarktberichtes 2024 Gebädefaktoren für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Danach wurden für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr vor 1919 folgende Gebädefaktoren angegeben:

1. Halbjahr 2023:	3.339,00 €/m ²
2. Halbjahr 2023:	2.685,00 €/m ²

Für mittlere Wohnlagen werden folgende Gebädefaktoren (ohne Unterscheidung der Baujahre angegeben):

1. Halbjahr 2023:	2.928,00 €/m ²
2. Halbjahr 2023:	2.410,00 €/m ²

Diese Daten sind aufgrund der weiteren differenzierten Angaben nur als Anhaltspunkte bezogen auf die Marktgegebenheiten zu betrachten.

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

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- Wohnhäuser mit reiner Wohnnutzung
- Weiterverkauf, vergleichbare Lagen
- Baujahr vor 1950
- Kauffälle ab 2022 bis aktuell

Der Gutachterausschuss Frankfurt konnte 10 mittelbar vergleichbare Datensätze übermitteln.

Diese 10 Datensätze werden nachfolgend aufgeführt.

Auszug aus der Kaufpreissammlung							
lfd. Nr.	Gemarkung	Datum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche/ Nutzfläche	Standard stufe	Grundstücks fläche	Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche
1	Bezirk 15	2022	1900	442,00	2,00	302,00	3.959,20 €
2	Bezirk 16	2022	1905	514,00	2,30	437,00	3.015,50 €
3	Bezirk 16	2022	1909	714,00	2,10	621,00	4.005,60 €
4	Bezirk 16	2023	1910	488,00	2,00	394,00	2.766,80 €
5	Bezirk 16	2023	1950	412,00	2,60	324,00	2.537,00 €
6	Bezirk 16	2023	1920	322,00	1,90	404,00	2.518,60 €
7	Bezirk 16	2023	1970	479,00	3,00	490,00	2.615,30 €
8	Bezirk 16	2023	1897	511,00	3,00	148,00	2.572,40 €
9	Bezirk 16	2023	1906	373,00	2,00	274,00	2.373,40 €
10	Bezirk 16	2023	1950	296,00	2,20	320,00	3.108,10 €
ungewogenes arithmetisches Mittel							2.947,19 €
Unter Berücksichtigung der abweichenden Baujahre sowie Lageparameter werden die Datensätze 5 bis 8 und 10 eliminiert							
lfd. Nr.	Gemarkung	Datum Kauf	Baujahr Gebäude	Wohnfläche/ Nutzfläche	Standard stufe	Grundstücks fläche	Kaufpreis pro m ² Wohn- und Nutzfläche
1	Bezirk 15	1.Halbj 2022	1900	442,00	2,00	302,00	3.959,20 €
2	Bezirk 16	1.Halbj 2022	1905	514,00	2,30	437,00	3.015,50 €
3	Bezirk 16	2.Halbj 2022	1909	714,00	2,10	621,00	4.005,60 €
4	Bezirk 16	1.Halbj 2023	1910	488,00	2,00	394,00	2.766,80 €
9	Bezirk 16	2.Halbj 2023	1906	373,00	2,00	274,00	2.373,40 €
ungewogenes arithmetisches Mittel							3.224,10 €

Bei dieser geringen Anzahl von Datensätzen zeigt sich, dass der durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche sich innerhalb der doppelten Standardabweichung befindet.

Eine dezidierte Ableitung des Verkehrswertes anhand dieser geringen Anzahl von Kauffällen kann aber nicht vorgenommen werden. Die Kauffälle stützen aber indirekt den eingeschätzten Ertragswert. Insbesondere zeigt es sich, dass diese Kaufpreise bei einer relativ geringen Standardstufe bzw. Ausstattung der Gebäude erzielt wurden.

5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 60326 Frankfurt am Main, Frankenallee 117 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

1.493.000,00 €

Anmerkung:

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

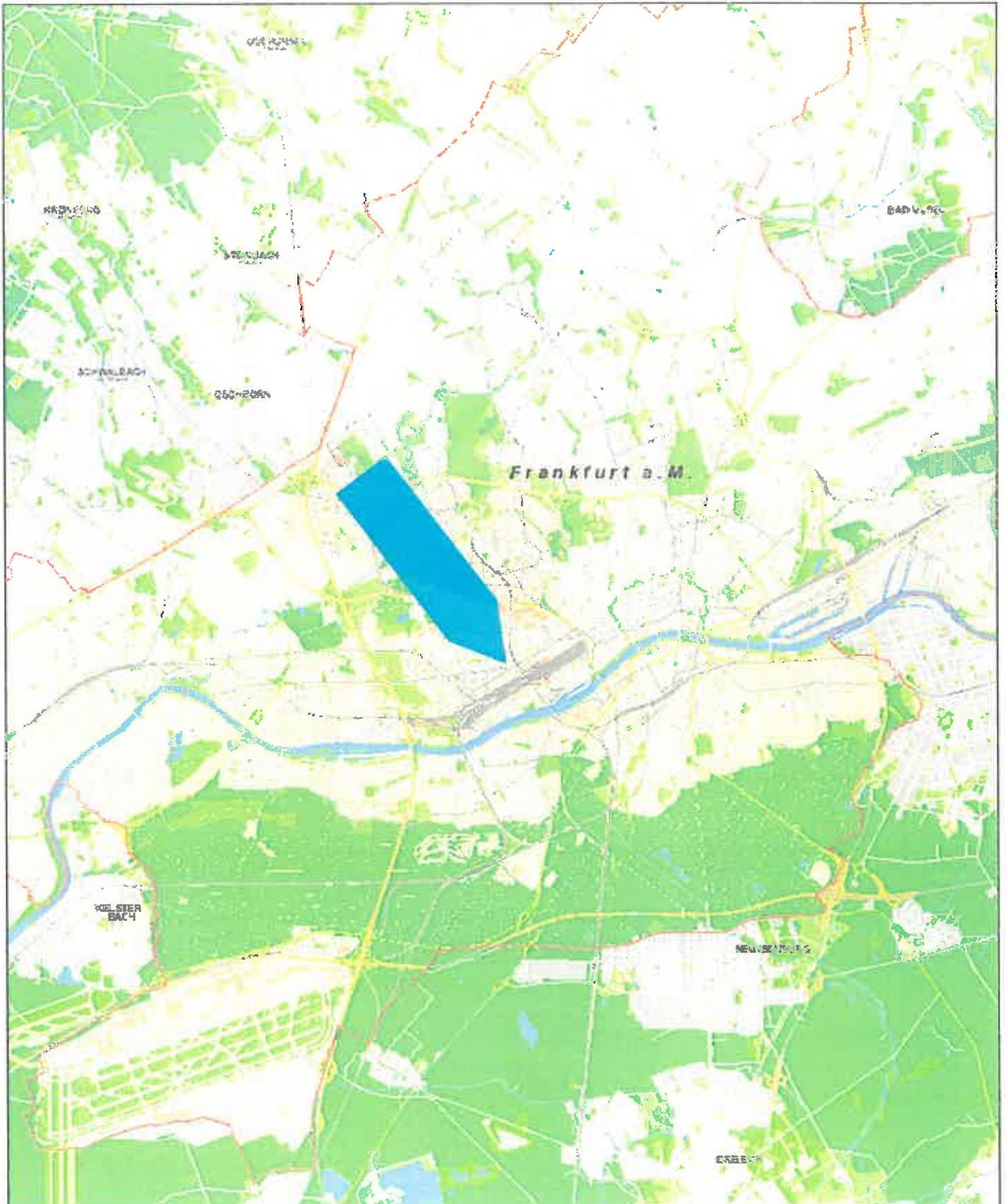
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.


Dorothea Schneider

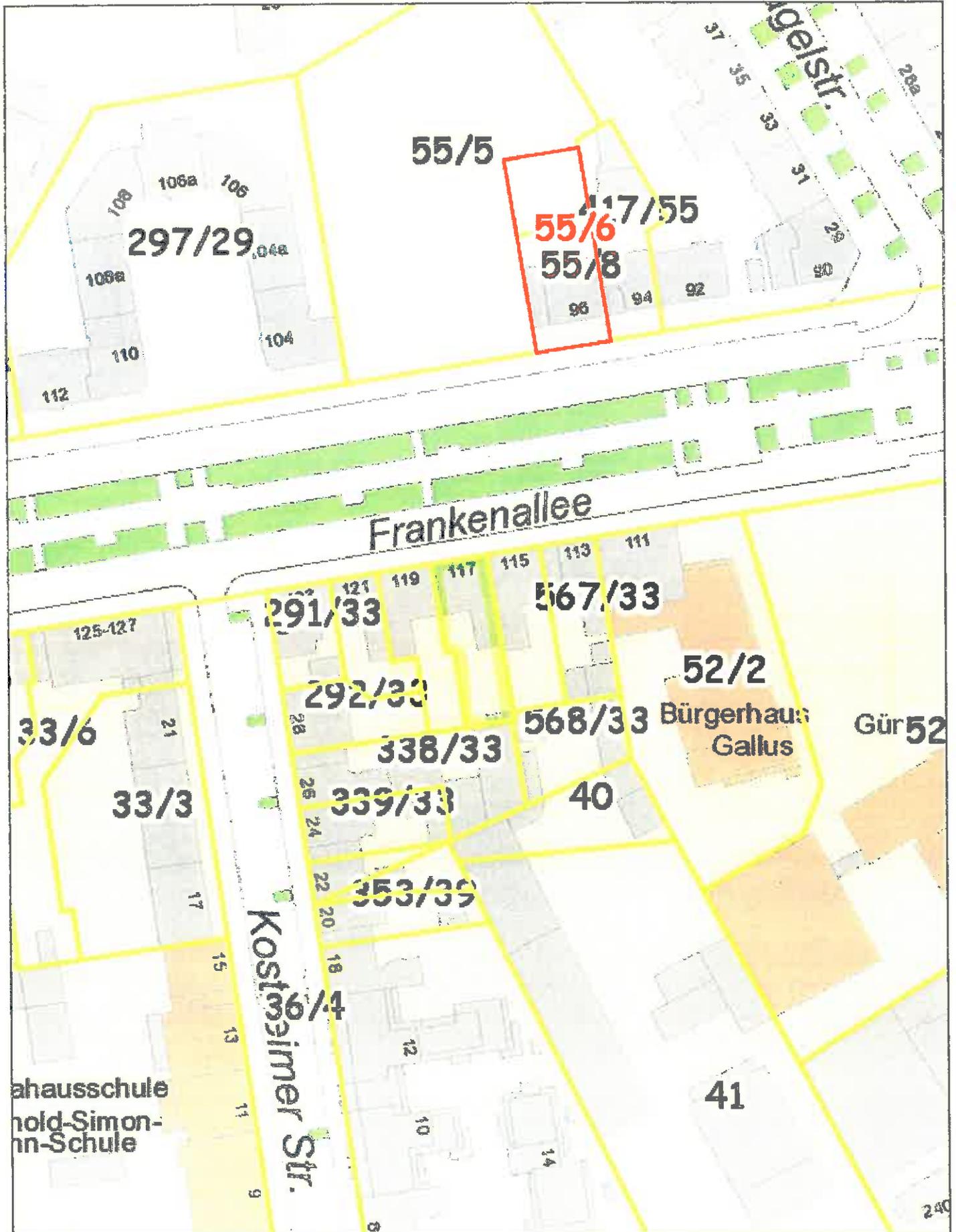
Frankfurt am Main, 26.09.2024

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

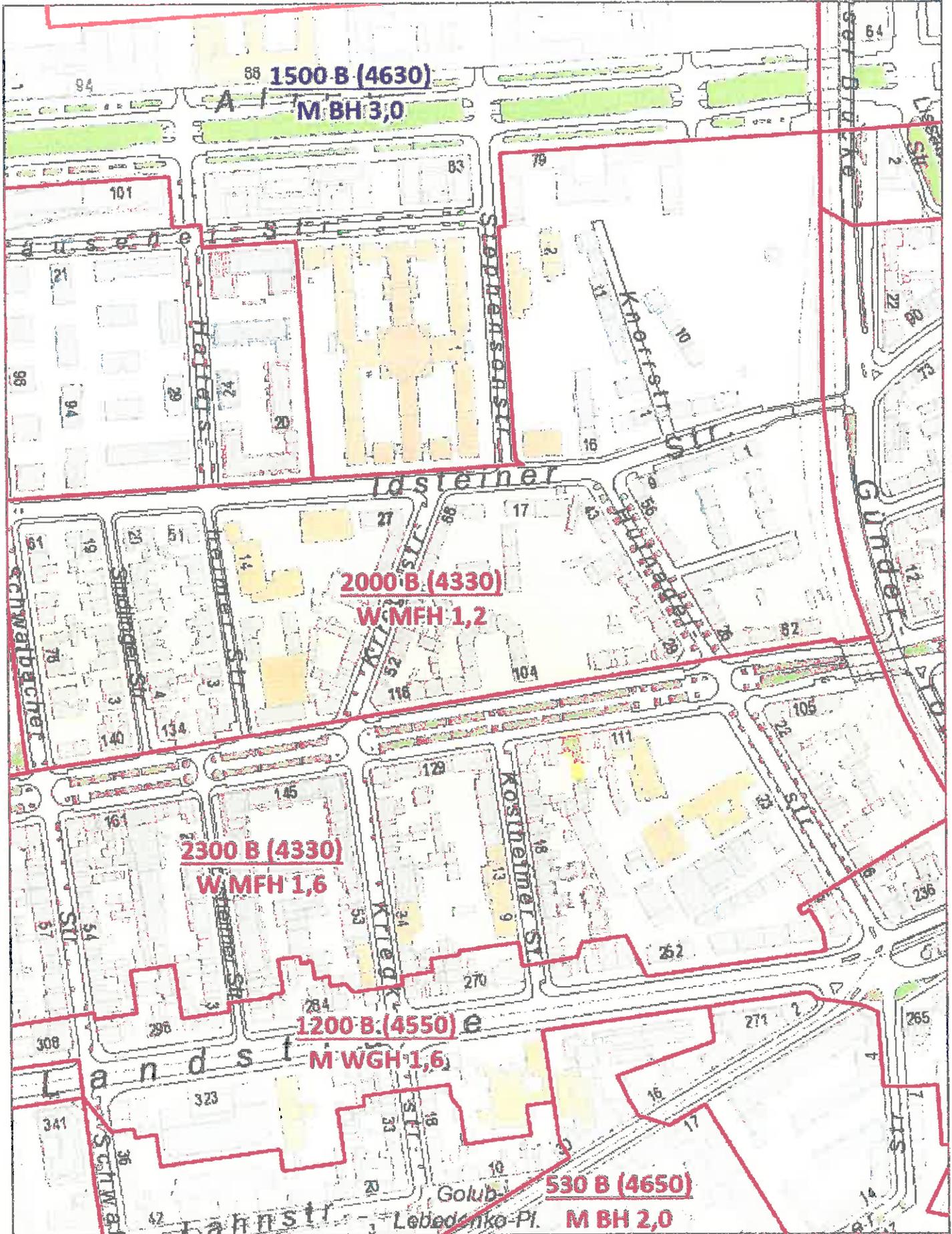




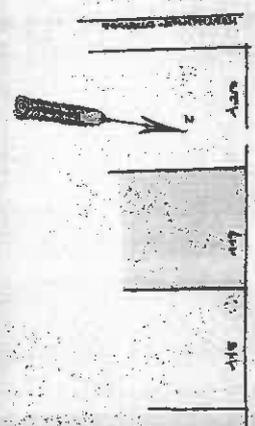




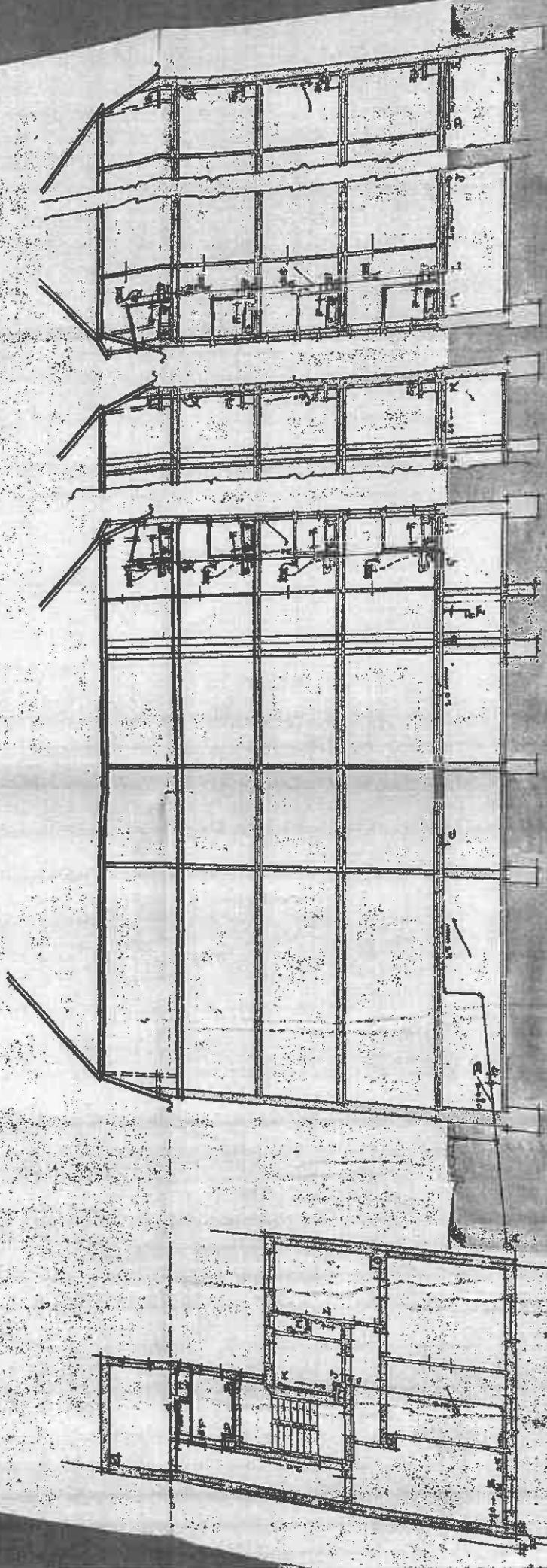




1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.



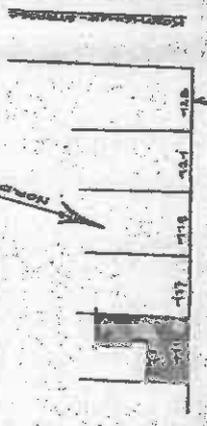
DER EIGENTUMER *Sal. G. D. emig. H. G.*
Drumseh

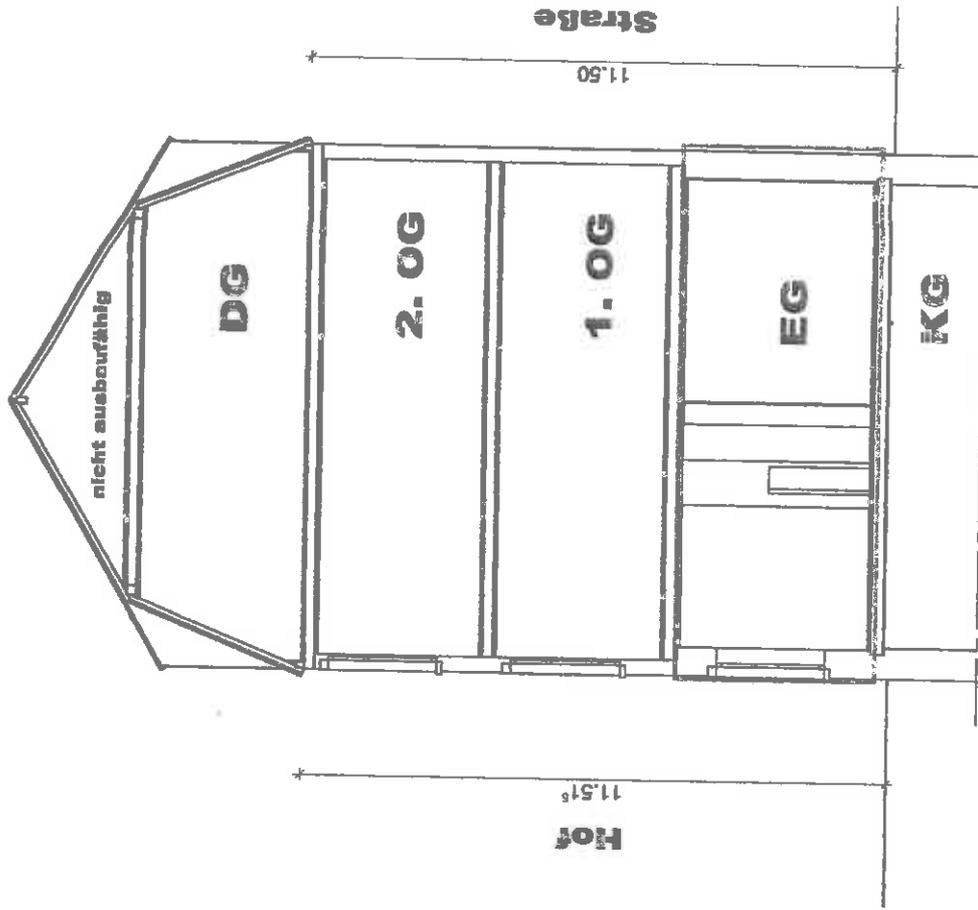
1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.

... UEBERBRICHTA AUFSTUHLUNG ... DER BEWAHRUNGSSTÄHLE ...
 ... FERNSTÄHLE NE 1/18 ...
 ... HERRN DR. BOENIG. GERMING ... M. A. 1. 1900 ...

... DER EIGENTUMER O. DER VERWALTUNG ...





**Systemschnitt zur Bestimmung
der Gebäudeklasse**

Bauherr
Walter Haas
Hauptstraße 3
55481 Wetzborn

W. Haas
Unterschrift

Bestandteil des Bescheides

B - 2017 / 1 - 5

STADT FRANKFURT AM MAIN
DER MAGISTRAT Bauaufsicht

Planung:
Martina Meister
Dipl.-Ing. (FH)
Schülermühle 2a
55481 Dillendorf
Tel.: 06783 - 3213
Email: m-meister@online.de



M. Meister
Unterschrift

Maßstab: 1:100

Standort:
Frankenallee 117
60326 Frankfurt/Main

Datum: 09.06.2017

3

Nutzungsänderung von einem Laden in eine Wohneinheit,
mit inneren Umbauten, an einem Mehrfamilienhaus

Systemschnitt

6

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **12.12.2028**

Registriernummer ² HE-2018-002416854

1

| Gebäude | |
|---|--|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus |
| Adresse | Frankenallee 117, 60326 Frankfurt |
| Gebäudeteil | Gesamtes Gebäude |
| Baujahr Gebäude ³ | 1915 |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2007 |
| Anzahl Wohnungen | 8 |
| Gebäudenutzfläche (A _N) | 535,2 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³ | Erdgas E |
| Erneuerbare Energien | Art: <input type="checkbox"/> Verwendung: <input type="checkbox"/> |
| Art der Lüftung / Kühlung | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf |



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Jens Kömpel

Im Teller 14
60599 Frankfurt am Main



Jens Kömpel
Schornsteinfegermeister
Gebäudeenergieberater (HWK)
Im Teller 14 · 60599 Frankfurt am Main
Tel. 069-6500822 Fax 069-6500858
Mobil 0162-7873967
Unterschrift des Ausstellers

13.12.2018
Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

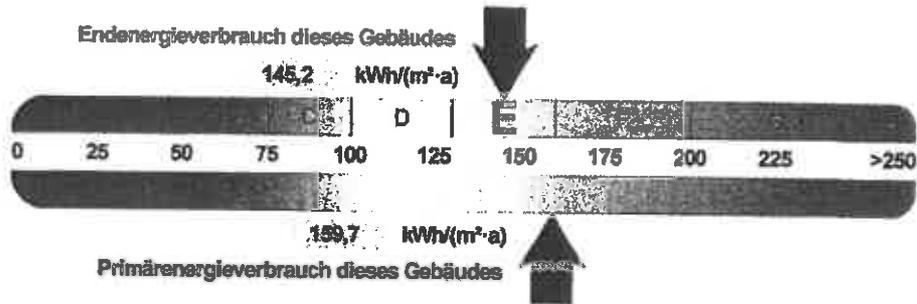
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

HE-2018-002416854

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

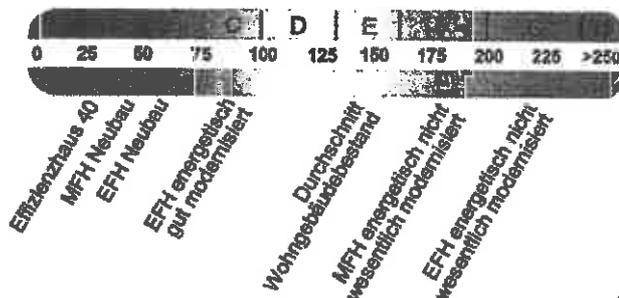
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

145,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ³ | Primär-
energie-
faktor | Energieverbrauch
[kWh] | Anteil
Warmwasser
[kWh] | Anteil Heizung
[kWh] | Klima-
faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.04.2013 | 31.03.2018 | Erdgas E | 1,10 | 185073 | — | 185073 | 1,26 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

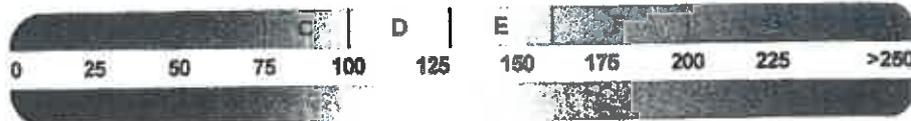
Registriernummer: ²

HE-2018-002416854

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

| Art: | Deckungsanteil: | % |
|------|-----------------|---|
| | | |
| | | |
| | | |

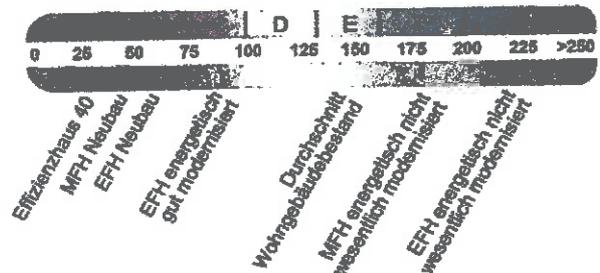
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

| | |
|---|-------------------------|
| Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: | kWh/(m ² ·a) |
| Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _t ' | W/(m ² ·K) |

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierenummer²

HE-2018-002416854

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen | | (freiwillige Angaben) | |
|-----|------------------------|--|---|--------------------------|------------------------------|---|
| | | | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1 | Dach | Dämmung 18 cm WLG 040 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 2 | Obere Geschossdecke | Dämmung 18 cm WLG 040 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| 3 | Fenster | Wärmeschutzverglasung | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Jens Kömpel
Im Teller 14, 60599 Frankfurt am Main

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises