

## GUTACHTEN 23-12-08 F/Z

zur Ermittlung des Marktwertes des bebauten Grundstücks Schwanheimer Straße 61 in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad. Das zu bewertende Grundstück ist bebaut mit einem Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten, einem Nebengebäude mit einer Wohneinheit und einem Hinterhaus als Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten.



Gesamteindruck mit Blick zum Vorder- und Hinterhaus.

### Hinweise:

Teilweise sind Textpassagen und Informationen, aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz, unleserlich markiert oder gelöscht. Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden.

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen und Veröffentlichungen gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Autors des Gutachtens.

### Auftraggeber:

Amtsgericht Frankfurt am Main, Aktenzeichen: **842 K 21/23**

### Autor des Gutachtens:

Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder



von der Industrie- und Handelskammer Frankfurt  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Erich Finder, Dipl.-Ing. Architekt  
Martin-May-Straße 7  
D-60594 Frankfurt am Main  
USt.-ID-Nr.: DE 182 462 447

Fon 49. (0) 69.60 60 77 74  
Fax 49. (0) 69.60 60 77 75  
info@finder-frankfurt.de  
www.finder-frankfurt.de

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN .....	4
1.1 Hinweise zu dieser Wertermittlung .....	5
1.2 Voraussetzungen zu dieser Wertermittlung .....	6
1.3 Gewährleistung .....	6
1.4 Haftung .....	6
1.5 Datenschutz .....	7
2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG .....	7
2.1 Rechtsgrundlagen in der jeweils aktuellen Fassung .....	7
2.2 Informationsquellen .....	8
2.3 Wertrelevante Lagefaktoren .....	8
2.4 Planungsrechtliche Gegebenheiten .....	10
2.5 Mieten und Mietverträge .....	11
2.6 Grundbuchauszug .....	11
2.7 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen .....	12
2.8 Baulasten .....	12
2.9 Altlastenankunft .....	12
2.10 Grundstücksgestalt und Topografie .....	13
2.11 Abgabenrechtliche Verhältnisse .....	13
2.12 Baugenehmigung .....	13
2.13 Baubeschreibung und Protokoll des Ortstermins .....	15
2.14 Energieausweis und energetischer Bauzustand .....	20
2.15 Brandschutz .....	20
2.16 Liegenschaftskennwerte .....	20
3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	22
3.1 Art des Gegenstandes der Wertermittlung .....	22
3.2 Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs .....	22
3.3 Umstände des Einzelfalls .....	22
3.4 Ertragswertverfahren .....	22
3.5 Plausibilitätsbetrachtung .....	22
4 WERTERMITTLUNG .....	23
4.1 Bodenwert .....	23
4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.) .....	26
4.3 Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	28
4.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer .....	28
4.5 Ertragswertverfahren .....	31

4.6	Plausibilitätsbetrachtung .....	38
5	MARKTWERTABLEITUNG .....	48

## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	50
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	51
Anlage III	Fotodokumentation .....	53
Anlage IV	Planunterlagen .....	70
Anlage V	Abnahmescheine .....	77
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis .....	81
Anlage VII	Altlastenauskunft .....	82
Anlage VIII	Erschließungsbeitragsbescheinigung .....	83
Anlage IX	Instandhaltungs- und Modernisierungsaufstellung .....	85
Anlage X	Energieausweise .....	87

### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich X und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

**1 ZUSAMMENSTELLUNG WESENTLICHER DATEN**

Autor des Gutachtens	Dipl.-Ing. Architekt Erich Finder
Lage	Schwanheimer Straße 61 in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad.
Bewertungsgegenstand	Grundstück bebaut mit einem Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten, einem Nebengebäude mit einer Wohneinheit und einen Hinterhaus als Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten.
Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main
Auftrag und Zweck des Gutachtens	Ermittlung des Marktwerts zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft unter Berücksichtigung der Hinweise und den Voraussetzungen zu der vorliegenden Wertermittlung, siehe Ziffer 1.1 und 1.2 im Gutachten.
Eigentümer	Lfd. Nr. 2.2: [anonymisiert] Lfd. Nr. 3.2: [anonymisiert] Lfd. Nr. 3.4: [anonymisiert] - In Erbengemeinschaft -
Tatsächliche Nutzung	Wohnnutzung.
Zulässige Nutzung	Wie vor.
Mietstatus zum Wertermittlungstichtag	Bis auf eine Wohnung im Vorderhaus Dachgeschoss sind sämtliche Wohneinheiten gemäß Mietaufstellung und Ortsbesichtigung vermietet, siehe auch Ziffer 2.5 des Gutachtens.
Ortstermin	<u>30. Oktober 2023 in Anwesenheit von:</u> Erbengemeinschaft: [anonymisiert] Mieter und Bewohner Sachverständiger: Herr Finder Mitarbeiter des SV: Herr Zimmermann, Dipl. SV (DIA)
Wertermittlungstichtag	30. Oktober 2023, Zeitpunkt des Ortstermins.
Qualitätstichtag	30. Oktober 2023. Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitäts- dem Wertermittlungstichtag.
Grundstücksgröße	Flurstück 26                      907 m <sup>2</sup>
Baujahr	Vorderhaus: Ca. 1860 gemäß Energieausweis Hinterhaus: Ca. 1904 gemäß Entwässerungsplan. Fassadenänderung und Errichtung einer Dachgeschosswohnung im Jahr 1972 nach Bauakte.

Mietflächen	Vorderhaus mit Nebengebäude: ca. 119 m <sup>2</sup> Hinterhaus / Mehrfamilienhaus: ca. 385 m <sup>2</sup> Siehe auch Flächenaufstellung unter Ziffer 2.16.3 des Gutachtens.
PKW-Stellplätze	Nach Planunterlagen / Freiflächenplan zum Wohnhausumbau des Hinterhauses (siehe Ziffer 2.12 im Gutachten) sind auf dem zu bewertenden Grundstück sieben Stellplätze verzeichnet. Im baulichen Ist-Zustand sind die Außenstellplätze in der Form nicht ausgeführt. Eine funktionale Parkierungsmöglichkeit ist lediglich für einen Pkw gegeben. Hintereinander können im Hofbereich maximal zwei bis drei Pkw parkiert werden.
Bautenzustand	Insgesamt solider gepflegter Bautenzustand. Die Wohnungen im Vorderhaus und Nebengebäude sind sehr einfach ausgestattet. Die Wohnungen des Hinterhauses / Mehrfamilienhauses sind gepflegt und teilweise renoviert. Ein Badezimmer in der Wohnung Erdgeschoss West wurde mal modernisiert.
Energetischer Zustand	Ein Energieausweis über das Vorderhaus und Hinterhaus liegen dem Unterzeichner vor, siehe auch Anlage X. Eine energetische Sanierung der Gebäude hat bisher nicht stattgefunden. Das Vorderhaus wird zum Teil elektrisch über Nachtspeicheröfen beheizt. Warmwasserbereitung dezentral über elektrische Boiler oder Gastherme. Das Mehrfamilienhaus verfügt über eine Ölzentralheizung mit Warmwasserspeicher älteren Baujahres. Die Umwälzpumpen und der Mischer wurden zeitnah erneuert.
Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)	Mietminderertrag Wohnung Hinterhaus 1. OG: ./ 37.000 €
<b>Marktwert*</b>	<b>rund 1.600.000 € bis 1.700.000 €</b> ausgewiesen mit 1.700.000 €

\*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 2.12 im Gutachten.

#### Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

## **1.1 HINWEISE ZU DIESER WERTERMITTLUNG**

### Baugenehmigung und Pkw-Stellplatznachweis

Es ist nicht auszuschließen, dass zukünftig ein Stellplatznachweis oder Ablöse zu erbringen ist – insbesondere bei weiteren baurechtlich genehmigungspflichtigen Bauvorhaben. Bei der vorliegenden Wertermittlung ist dies monetär nicht berücksichtigt. Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 2.12 des Gutachtens.

## 1.2 VORAUSSETZUNGEN ZU DIESER WERTERMITTLUNG

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- oder Bodengutachten! Es werden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- und Deckenflächen werden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Es werden keine Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. getroffen.

Es sind daher im Rahmen des Marktwertgutachtens Aussagen dazu, ohne weitere Untersuchungen von entsprechenden Fachunternehmen / Fachingenieuren, unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzungen des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen.

Mitteilungen zu öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, werden vom Auftragnehmer nicht eingeholt und können vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

## 1.3 GEWÄHRLEISTUNG

Als Gewährleistung kann der Auftraggeber zunächst nur kostenlose Nachbesserung des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb einer angemessenen Zeit nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, kann der Auftraggeber Rückgängigmachung des Vertrags (Wandelung) oder Herabsetzung des Honorars (Minderung) verlangen. Alle Mängel müssen unverzüglich nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden.

## 1.4 HAFTUNG

Schadensersatzansprüche bei leicht fahrlässigem Verschulden des Sachverständigen sind ausgeschlossen, soweit nicht Leben, Körper und Gesundheit verletzt werden, worauf auch im Gutachten des Sachverständigen hingewiesen werden darf. Die Haftung für des Sachverständigen ist zeitlich begrenzt auf die Dauer von 4 Jahren und beginnt mit dem Zugang des Gutachtens.

Das Gutachten darf zur Vorlage an andere Personen als dem Auftraggeber ohne ausdrückliche Zustimmung des Sachverständigen nicht verwendet werden. Das Gutachten soll gegenüber dritten Personen auch keine rechtliche Verbindlichkeit entfalten, wofür der Auftraggeber durch Einhalten des Verbotes der Weitergabe an Dritte Sorge trägt. Vorstehende Wertermittlung genießt Urheberrecht, sie ist nur für die Auftraggeberin bestimmt und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Sachverständige darf in seinem Gutachten auf das Verbot der Weitergabe an Dritte hinweisen.

Erfüllungsort für die Gutachtertätigkeit ist der Büro Sitz des Sachverständigen, wo die schriftliche Ausarbeitung des Gutachtens erfolgt.

## 1.5 DATENSCHUTZ

Unter Berücksichtigung der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) sind im vorliegenden Gutachten die Namen von Eigentümern, Mietern, Ansprechpartner, etc. anonymisiert. Der Auftraggeberseite, Amtsgericht Frankfurt am Main, ist ein separates Datenblatt mit allen notwendigen Namen zur Verfügung gestellt.

## 2 GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG

### 2.1 RECHTSGRUNDLAGEN IN DER JEWELTS AKTUELLEN FASSUNG

Je nach Immobilientypus und Bewertungsauftrag sind nicht alle Gesetze, Verordnungen oder Richtlinien anwendbar.

BauGB – Baugesetzbuch

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV – Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Hinweis zur ImmoWertV

Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Es handelt sich hierbei um eine Fortschreibung und Erweiterung der ImmoWertV 2010. Die bisherigen Wertermittlungsverfahren bleiben erhalten. Die Verfahrensstrukturen sind im Wesentlichen gleichbleibend. Änderungen sind u. a. bei Begrifflichkeiten und Formulierungen eingetreten.

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

WertR – Wertermittlungsrichtlinien

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

BRW-RL – Bodenrichtwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts

EW-RL – Ertragswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts

SW-RL – Sachwertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts

VW-RL – Vergleichswertrichtlinie

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts

HBO – Hessische Bauordnung

WoFIV – Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

EnEV – Energieeinsparverordnung

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

WEG – Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

**2.2 INFORMATIONSQLLEN**

- Ortstermin.
- Amtsgericht FFM: Auftrag vom 18.08.2023, Beschluss vom 27.06.2023, Grundbuchauszug, Lageplan.
- Miteigentümerin [anonymisiert]: Maklerauftrag
- Miteigentümerin [anonymisiert]: Mietaufstellung, Energieausweis über das Vorder- und Hinterhaus, Mietverträge, Grundrisspläne.
- Gutachterausschuss Frankfurt am Main: Bodenrichtwert, Kaufpreisfälle, Immobilienmarktbericht 2023.
- Wohnungsmarktbericht der Frankfurter Immobilienbörse 2022/23.
- Frankfurter Mietpreisspiegel 2022.
- Stadt Frankfurt am Main: Planungsrecht (planAS: online Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt), Baulastenauskunft, Altlastenauskunft, Erschließungsbeitragsbescheinigung, Bauaktenarchiv.
- Stadtarchiv Frankfurt: Entwässerungspläne.
- Angebotsresearch: ImmobilienScout.

**2.3 WERTRELEVANTE LAGEFAKTOREN**

Lage	Mittlere Wohnlage im Stadtteil Niederrad, südwestlich der Innenstadt von Frankfurt am Main.
Umliegende Bebauung	Wohnbebauung mit überwiegend zwei bis drei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss. Vereinzelt auch eingeschossige Wohnhäuser zzgl. Dachgeschoss zur Schwanheimer Straße.
Verkehrslage/Entfernungen	ÖPNV-Haltestelle Odenwaldstraße: ca. 0,3 km Innenstadt / Hauptachse (Fahrraddistanz): ca. 5 km A5 Anschlussstelle Niederrad: ca. 2 km Flughafen Frankfurt International: ca. 8 km
Infrastruktur	Frankfurt am Main bietet die Infrastruktur eines großstädtischen Ballungsraumes. Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen Bedarf sind im Stadtteil ausreichend vorhanden. Der weitere Bedarf kann in der Innenstadt Frankfurts gedeckt werden.
Pkw-Stellplatz	Im öffentlichen Straßenraum, ruhender Verkehr, sind Pkw-Stellplätze nur in begrenzter Anzahl vorhanden. Das zu bewertende Grundstück verfügt über einen befestigten Hofbereich. Eine funktionale Parkierungsmöglichkeit ist im baulichen Ist- Zustand für einen Pkw gegeben. Hintereinander können zwei Pkw parkiert werden. Siehe Hinweise unter Ziffer 2.12 im Gutachten.



Erschließung	Die ortsüblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Kanal, Wasser, Strom, Gas (Vorderhaus) und Telefon sind vorhanden. Hinweis: Ob das Hinterhaus / Mehrfamilienhaus an das öffentliche Gasnetz abgeschlossen ist, ist nicht bekannt. Im baulichen Ist-Zustand wird das Mehrfamilienhaus über eine Ölzentralheizung beheizt.
Himmelsrichtung	Zugang zum Grundstück von der Nordseite aus. Die Belichtung der Wohnräume erfolgt überwiegend von Nord und Süd. Der Garten ist zur Südseite ausgerichtet.
Benachbarte, störende Betriebe	Klassische störende Betriebe (wie beispielsweise Werkstatt, Schreinerei, Lackiererei) wurden während des Ortstermins nicht festgestellt.
Lärmimmissionen	Während des Ortstermins war Fluglärm temporär deutlich zu vernehmen. Darüber hinausgehende Lärmimmissionen, die über das normale Maß einer Großstadt hinaus gehen, wurden nicht wahrgenommen.

### 2.3.1 Bevölkerungsstand und demographische Entwicklung in Frankfurt am Main

Einwohner in Frankfurt: ca. 773.068 (Stand 31.12.2022)

Stadtteil Niederrad: ca. 29.184 (Stand 31.12.2022)

#### Bevölkerungsvorausberechnung für FFM bis 2040

Tab. 1 Frankfurter Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040						
Bevölkerungs- gruppe	Bevölkerung am 31.12.2014	Vorausberechnete Bevölkerung zum 31.12.				
		2017	2020	2025	2030	2040
Einwohner/innen mit Hauptwohnung insgesamt	708 543	742 859	764 091	793 644	810 085	829 773
17 Niederrad	23 773	26 248	25 802	25 740	26 059	26 545

Quelle: Bürgeramt, Statistik und Wahlen / Frankfurt am Main

#### Relative Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2020 – 2040 zum Vergleich:

Offenbach am Main	+4,7%
Hessen	+1,7%
Stadt Darmstadt	+3,2%
Wiesbaden	-2,3%
Landkreis Offenbach	+3,9%

Quelle: Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, URL: <http://www.wegweiser-kommune.de>

## 2.4 PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### Tatsächliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung: Wohnnutzung.

Anzahl der Geschosse: Vorderhaus: Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.  
Nebengebäude: eingeschossig.  
Hinterhaus / Mehrfamilienhaus: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss I und II und ausgebautes Dachgeschoss.

### Zulässige Nutzung:

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Maßgebend für eine planungsrechtliche Beurteilung ist § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

### 2.4.1 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen

Des Weiteren gelten für das zu bewertende Grundstück folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

Erhaltungssatzungen	
E13, rechtsverbindlich	
Stellplatzsatzung	
Stellplatzeinschränkung gem. § 3: Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %	

Quelle: Planungsauskunftssystem der Stadt Frankfurt.

Nach § 3 Abs. 1 der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).

### 2.4.2 Denkmalschutz

Gemäß Datenbank des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen steht die zu bewertende Liegenschaft nicht unter Denkmalschutz.

### 2.4.3 Bodenordnungsverfahren

Im vorliegenden Grundbuchauszug sind keine Eintragungen bezüglich Bodenordnungsverfahren vorhanden. Weitere Nachforschungen bzgl. Bodenordnungsverfahren wurden nicht durchgeführt.

## 2.5 MIETEN UND MIETVERTRÄGE

Durch die Miteigentümerseite wurde nachfolgende Mietaufstellung übersendet. Zudem wurden die Mietverträge in Kopie zur Verfügung gestellt. Die Mietverträge wurden dem Amtsgericht Frankfurt am Main als Anlage zum Gutachten in einem separaten Datenblatt seitens des Unterzeichners übersendet.

Mieteinnahmen 2023					
Wohnungslage	Größe m²	Anzahl der Zimmer	Miete zur Zeit	Mietvertrag ab	Name der Mieter
HH / EG rechts	76	3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	670,00 €	Nov. 1984	
HH / EG links	36	1 Zimmer, Küche mit Loggia, Bad	400,00 €	Juli 2021	
HH / 1.OG	112	5 Zimmer, Küche, 2 Bäder, Balkon	500,00 €	Okt. 1979	
HH / 2. OG rechts	54	2 Zimmer, Küche mit Loggia, Bad	640,00 €	Aug. 2023	
HH / 2. OG links	58	2 Zimmer, Küche, Bad, Balkon	620,00 €	Sep. 2021	
HH / DG	72	3 Zimmer, Küche, Bad	640,00 €	Jan. 2020	
VH / EG	60	3 Zimmer, Küche mit Frankfurter Bad, 1 Toilette	380,00 €	Jan. 2001	
VH / DG nicht vermietet	45	2 Zimmer, Küche, Bad		ab Nov. 2018 leer	
Nebengebäude	30	1 Zimmer, 1 Wohnküche, 1 Bad	300,00 €	Jan. 2023	
HH = Haupthaus					
VH = Vorderhaus					
Nebengebäude					

## 2.6 GRUNDBUCHAUZUG

### 2.6.1 Bestandsverzeichnis

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.6.2 Lasten und Beschränkungen im Grundbuch (Abteilung II)

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

## 2.6.3 Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Abteilung III)

Etwaige Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt.

## 2.7 NICHT EINGETRAGENE RECHTE UND BELASTUNGEN

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind dem Unterzeichner des Gutachtens nicht bekannt und es wurden diesbezüglich keine Untersuchungen und Nachforschungen angestellt.

## 2.8 BAULASTEN

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach digitaler Abfrage bei der Bauaufsicht vom 04.12.2023 keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis, siehe auch Anlage VI im Gutachten.

## 2.9 ALTLASTENAUSKUNFT

Nach Altlastenauskunft des Umweltamtes vom 20.11.2023 (siehe auch Anlage VII) ist *das angefragte Grundstück weder als „Altlast“ noch als „altlastenverdächtige Fläche“ erfasst. Altablagerungen oder Gruben- und Bombentrichterfüllungen sind nicht bekannt. Gleiches gilt für altlastenrelevant gewerbliche Nutzungen.* Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen dem Umweltamt von der Fläche nicht vor.

Erkenntnisse oder Hinweise, die einen konkreten Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor.

Ein vollkommener Ausschluss des Vorhandenseins von Altablagerungen ist nur auf der Grundlage von flächendeckenden Untersuchungen und Erstellung eines Bodengutachtens möglich. Ein entsprechendes Bodengutachten liegt dem Unterzeichner des Gutachtens nicht vor.

## 2.10 GRUNDSTÜCKSGESTALT UND TOPOGRAFIE

Das Grundstück weist eine funktionale, annähernd rechteckige Grundstücksgestalt mit einer Straßenfrontlänge von ca. 13 m und einer Grundstückstiefe in Nord-Süd-Richtung von ca. 69 m auf. Topographisch gesehen ist das Grundstück annähernd eben.

## 2.11 ABGABENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE

Nach schriftlicher Auskunft des Amts für Straßenbau und Erschließung vom 22.11.2023 sind für die Erschließungsanlage Schwanheimer Straße keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten, siehe auch Anlage VIII des Gutachtens. Zukünftige Abgaben sind nicht auszuschließen.

## 2.12 BAUGENEHMIGUNG

Das Archiv wurde während des 2. Weltkrieges zerstört und die dortigen Bauakten sind verbrannt. Unterlagen zum Ursprungsbauplan liegen beim Bauaktenarchiv nicht mehr vor.

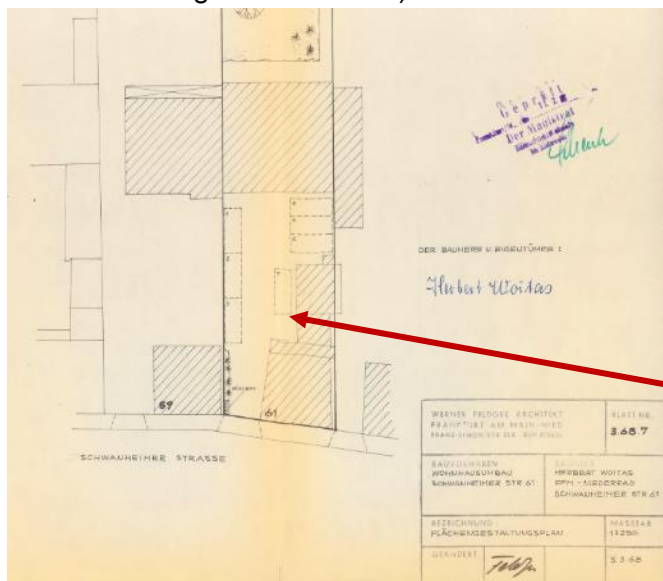
Zum Vorderhaus liegen keine Bauakten vor.

Für das Hinterhaus / Mehrfamilienhaus liegt im Archiv folgende Baugenehmigung vor:

- Bauschein Nr. 80940 vom 19.07.1968 „bauliche Veränderungen (Bad, WC, Balkon) sowie Einrichtung einer Ölbefeuerungsanlage mit 10.000l Kellertank“ mit Schlußabnahmeschein vom 08.12.1969.
- Bauschein Nr. 01076 vom 22.03.1971 „bauliche Veränderungen (Fassadenänderung und Dachgaube) und Einrichtung einer Dachgeschosswohnung“ mit Abnahmeschein vom 18.12.1972.

### Hinweis zu PKW-Außenstellplätzen

Gemäß Freiflächenplan zum Bauvorhaben Nr. 80940 „Wohnhausumbau“ sind auf dem zu bewertenden Flurstück insgesamt sieben Pkw-Außenstellplätze eingezeichnet. Im baulichen Ist-Zustand sind diese nicht ausgeführt und nur ein Pkw-Stellplatz parallel zum Nebengebäude (im u.a. Plan mit Nr. 7 gekennzeichnet) funktional nutzbar.

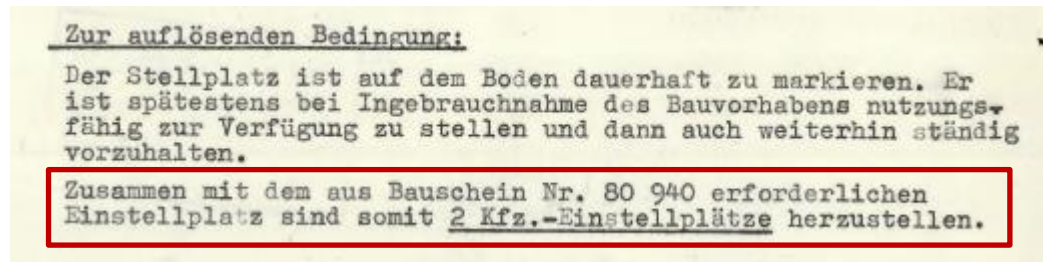


Freiflächenplan zum Bauschein Nr. 80940



Baulicher Ist-Zustand zum Wertermittlungsstichtag

Auflagen zum Bauschein Nr. 01076 vom 22.03.1971:



### Wertung und Hinweis

Der bauliche Ist-Zustand respektive die Stellplatzsituation im Hofbereich existiert vermutlich seit jeher. Die Baugenehmigungen mit den Auflagen zur Erstellung weiterer Pkw-Außenstellplätze ist aus den Jahren 1968 und 1971. Ferner liegen zu den Vorhaben auch Abnahmescheine vor, siehe auch Anlage V des Gutachtens. Der Sachverhalt besteht seit mehreren Jahrzehnten. Zugleich ist nicht auszuschließen, dass zukünftig ein Stellplatznachweis oder Ablöse zu erbringen ist – insbesondere bei weiteren baurechtlich genehmigungspflichtigen Bauvorhaben. Bei der vorliegenden Wertermittlung ist dies monetär nicht berücksichtigt.

## 2.13 BAUBESCHREIBUNG UND PROTOKOLL DES ORTSTERMINS

### Hinweis

Die nachstehende Gebäudebeschreibung enthält Angaben und beschreibt Merkmale nur insoweit, wie es für die Wertermittlung von relevantem Einfluss ist.

Über eventuell verdeckt liegende Schäden und Baumängel kann keine Aussage getroffen werden. Eine eingehende Untersuchung auf Baumängel und Bauschäden ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Hierzu sind gegebenenfalls entsprechende Fachgutachten einzuholen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installation (Heizung, Elektroinstallationen, Wasserversorgung, Dichtigkeit der Leitungssysteme, usw.) konnte vom Unterzeichner des Gutachtens nicht geprüft werden. Dies liegt nicht im Fachgebiet des Autors des vorliegenden Gutachtens.

Protokoll des Ortstermins:

30. Oktober 2023

Technische Festlegung der Himmelsrichtung:

Schwanheimer Straße = Nordseite

### Allgemein

Grundstück bebaut mit einem Vorderhaus mit zwei Wohneinheiten, einem Nebengebäude mit einer weiteren Wohneinheit und ein Hinterhaus als Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten.

## AUSSENBEGEHUNG

### Fassade

#### Vorderhaus und Nebengebäude

Fassade: Putzfassade. Teilweise Risssschäden in der Putzfassade sichtbar. Fenster: Unterschiedliche Ausführung und Baujahr, teilweise noch Holzfenster einfachverglast.

#### Hinterhaus / Mehrfamilienhaus

Fassade: Putzfassade. Eine energetische Sanierung der Fassade hat nicht stattgefunden. Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr ca. 1998 nach Auskunft des Miteigentümers. Außenrollläden sind vorhanden. An der Südfassade wurden teils horizontale Risssschäden nachträglich verschlossen. Malertechnischer Renovierungsbedarf an der Fassade besteht.

Hauseingangsbereich mit Vordach, leichte Feuchtigkeitsausblühungen sichtbar. An den Regenfallrohren blättert Farbe ab. Hauseingangstür: Ansehnliche, ältere Stahltür mit Drahtglasfüllung.

### Dach

#### Vorderhaus und Nebengebäude

Dachdeckung: Ziegeldeckung / Frankfurter Pfanne älteren Baujahres.

#### Hinterhaus / Mehrfamilienhaus

Dachdeckung: Ziegeldeckung / Frankfurter Pfanne. Die Gauben sind mit Eternit verkleidet. Nach Auskunft des Miteigentümers mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht asbesthaltig, da die Eindeckung nach 1992 ausgeführt wurde. Abschließende Aussagen lassen sich nur über eine Materialprobe treffen. Zugleich weißt die Verkleidung mit Eternitplatten bei den zu bewertenden

Außenanlagen	<p>Gebäudetypen keine signifikante Wertrelevanz auf. Dachüberstand mit Holz verkleidet.</p> <p><u>Außenanlagen zur Nordseite</u>  Hoftor zur Schwanheimer Straße: Mehrflügeliges feuerverzinktes Hoftor. Hofbefestigung: Betonverbundsteinpflaster. Großer Nadelbaum zur östlichen Grundstücksgrenze.</p> <p><u>Außenanlagen zur Südseite</u>  Gepflegter Zier- und Nutzgarten. Rasenfläche, großer Kirschbaum, Zier- und Nutzsträucher, Gartenhütte. Einfriedigung mit massiver Mauer und Koniferenhecke.</p>
Pkw-Stellplatz	<p>Das zu bewertende Grundstück verfügt über einen befestigten Hofbereich. Eine funktionale Parkierungsmöglichkeit ist im baulichen Ist- Zustand für einen Pkw gegeben. Hintereinander können maximal zwei bis drei Pkw parkiert werden. Die Anzahl der Stellplätze entspricht nicht der Baugenehmigung, siehe Ziffer 1.1 und Ziffer 2.12 im Gutachten.</p>

## INNENBEGEHUNG

### Hinweis zu Einbauküchen

Die Einbauküchen in den Wohnungen werden als bewegliches Mobiliar bewertet und sind nicht Bewertungsgegenstand bei der vorliegenden Marktwertermittlung.

## Vorderhaus und Nebengebäude

<b>Wohnung EG im Vorderhaus</b>	<p><u>Allgemein</u>  3-Zimmerwohnung mit Flur, Küche als Durchgangszimmer mit integrierter Dusche und ein separates WC zur Westseite. Wohnungseingangstür: einfache Holzblatttür mit Spion. Elektrischer Boiler älteren Baujahres zu Warmwasserbereitung im Flurbereich installiert. Elektroverteilung teilweise auf Putz verlegt. Gesamte Wohnung weist eine sehr einfache Ausstattung auf. Lichte Raumhöhe im Flurbereich: ca. 2,55m.</p> <p><u>Küche</u>  Einfach verglastes Holzfenster. In der Küche ist in einer Raumecke eine Dusche mit einer einfachen Duschwanne und raumhoher Abmauerung integriert.</p> <p><u>Wohnraum zur Nordseite:</u>  Einfache Ausstattung. Bodenbelag: elastisch, Wände: Raufasertapete, Decke: mit Kunststoffpaneelen verkleidet. Nachtspeicherofen.</p> <p><u>Separates WC</u>  Bodenstehendes WC, Waschtisch. Einfache Ausstattung.</p>
---------------------------------	--



**Wohnung DG im  
Vorderhaus**Allgemein

2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche und Badezimmer.

Zugang über eine steile, schmale einläufige Holztreppe mit elastischem Bodenbelag. Fenster im Treppenhaus: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1979 nach Rahmenstempel. Geringe lichte Raumhöhe mit ca. 2,1 bis 2,2m\*.

\*Hinweis: Nach derzeitiger hessischer Bauordnung (HBO) ist die vorgenannte lichte Raumhöhe unzureichend für Aufenthaltsräume. Zugleich weist das Vorderhaus ein Baujahr von 1860 und vorgenannte Raumhöhen sind in Gebäuden dieser Baualtersklasse nicht ungewöhnlich. Die Wohneinheit im Dachgeschoss wird bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Ausstattung

Bodenbelag: elastisch. Wände und Decke: Raufasertapete. Warmwasserbereitung über elektrischen Boiler. Im Wohnraum zur Straßenseite ein Nachtspeicherofen. Türen: Einfache Holzblattrtüren. Elektroverteilung älteren Datums. Soweit sichtbar dreipolig ausgeführt. Gegensprechanlage.

Duschbadezimmer zur Westseite

Bodenstehendes WC, Waschtisch, Duschwanne, elektrischer Heizkörper.

**Wohnung EG im  
Nebengebäude**Allgemein

2-Zimmerwohnung mit Flur, Küche als gefangenes Zimmer und Badezimmer. Wohnungseingangstür: einfache Stahltür mit Drahtglasfüllung. Bodenbelag: Laminat. Wände und Decke: Raufasertapete. Decke im Eingangsbereich: abgehängte Kassettendecke. Plattenheizkörper. Licht Raumhöhe im Zimmer Nord: ca. 2,93m.

Badzimmer

Kleines Duschbadezimmer, belichtet über drei Glasbausteine. Duschwanne, bodenstehendes WC, Waschtisch. Gastherme älteren Baujahres.

Separates WC (innen-liegend)

Bodenbelag: Fliesen. Wände: türhoch gefliest. Sanitäre Ausstattung: Waschtisch, wandhängendes WC.

**Hinterhaus / Mehrfamilienhaus****Kellergeschoss**

Separate Kelleraußentreppe zur Waschküche. Treppe mit Spaltklinkern belegt. Bodeneinlauf ist nicht vorhanden. Das Gefälle liegt zur Fassade hin. In der Waschküche selbst ein Bodeneinlauf vorhanden. Elektroverteilung älteren Datums auf Putz verlegt.

Zugang zum eigentlichen Kellergeschoss über eine massive Treppe. Überdurchschnittlicher Feuchtegeruch ist im Keller nicht wahrnehmbar.

**Hauseingangsbereich  
und Treppenhaus**

Öltankraum mit einer Dichtschränke versehen. 12.000l Stahlheizöltank mit TÜV-Plakette. Wärmeerzeuger der Ölzentralheizung Fabrikat Buderus (G205), älteren Baujahres. Umwälzpumpen und Mischer wurden zeitnah erneuert.

Abwasserleitungen noch die alten Gussleitungen soweit sichtbar funktionstüchtig. Die Wasserleitungen im Keller wurden mittels „Mepla-Rohrsystem“ modernisiert.

Hauseingangsbereich und Treppenhaus: Bodenbelag: Terrazzoboden. Wände seitlich gefliest, darüber Dekortapete. Vertikale Erschließung über eine zweiläufige Stahlbetontreppe mit elastischem Bodenbelag. Vom 2. Obergeschoss zum Dachgeschoss zweiläufige Holzterapie. Wände: Strukturapete. Die Elektrozähler für die Wohneinheiten befinden sich im Treppenhaus. Die Zwischenpodeste im Treppenhaus sind großzügig ausgelegt.

**Wohnung EG Ost**Allgemein

1 1/2-Zimmerwohnung mit Flur, innen liegendem Badezimmer, Küche als Durchgangszimmer mit angrenzendem beheizten Raum im Bereich der ehemaligen Loggia. Bodenbeläge: elastisch, Wände und Decke: Raufasertapete. Innentüren: Holzblattrüren in Stahlzarge. Heizkörper: Stahlrippenheizkörper mit Wärmemengenzählern. Elektrounterverteilung mit drei alten Drehsicherungen.

Badezimmer

Innen liegend. Nicht modernisiert. Bodenstehendes WC, kleine Einbauwanne, Waschtisch.

**Wohnung EG West**Allgemein

3-Zimmerwohnung mit Flur, innen liegendem Badezimmer, Küche und Loggia zur Südseite / Gartenseite. Ausstattung der Wohnräume wie vor in der Wohnung EG Ost. Bodenbeläge: Laminat, elastisch und Teppichboden. Lichte Raumhöhe im Wohnraum ca. 2,95 m.

Zugang zur Loggia über die Küche durch Holztür mit Einfachverglasung oder über das Wohnzimmer mit einer Kunststofftür mit Isolierverglasung. Bodenbelag der Loggia: Kunststein.

Badezimmer

Innen liegend mit Schachtlüftung Badezimmer wurde modernisiert. Bodenbelag: Fliesen, Wände in Teilbereichen gefliest. Bodenstehendes WC, Einbauwanne, Waschtisch.

**Wohnung 1. OG Ost  
und 1. OG West**

Hinweis: Die beiden Wohneinheiten wurden durch einen Wänddurchbruch im Flurbereich zu einer Großwohnung zusammengelegt.

Allgemein

5 1/2-Zimmerwohnung mit Flur, zwei innen liegenden Badezimmern, Küche, Loggia zur Südseite / Gartenseite und einem beheizten Raum im Bereich der ehemaligen Loggia zur Südostseite. Bodenbeläge: elastisch und Teppichboden, Wände Dekortapete. Decke: mit

	<p>Holzpaneelen im Wohnraum verkleidet. Ansonsten Ausstattung wie vor. Lichte Raumhöhe ca. 3,04m in der Küche.</p> <p><u>Badezimmer West</u></p> <p>Innen liegend mit Schachtlüftung und nicht modernisiert. Bodenbelag: Fliesen, Wände: ca. 2m hoch gefliest. Bodenstehendes WC, Bidet, Einbauwanne, Waschtisch.</p> <p><u>Badezimmer Ost</u></p> <p>Wie vor, nicht modernisiert. Innen liegend Schachtlüftung. Nach Auskunft des Miteigentümers werde das Kaltwasser nicht separat erfasst, sondern nach Anzahl der Personen abgerechnet. Der Warmwasserverbrauch wird separat mittels Wasseruhr erfasst.</p>
<b>Wohnung 2. OG Ost</b>	<p><u>Allgemein</u></p> <p>2 1/2-Zimmerwohnung mit Flur, innen liegendem Badezimmer, Küche als Durchgangszimmer mit angrenzendem beheizten Raum im Bereich der ehemaligen Loggia. Wohnung wurde zeitnah renoviert. Bodenbeläge: Laminat und elastisch, Wände und Decke: Raufasertapete. Innentüren: Holzblattrtüren in Stahlzarge. Heizkörper: Stahlrippenheizkörper mit Wärmemengenzählern. Lichte Raumhöhe ca. 2,98m im Zimmer Nordost.</p> <p><u>Badezimmer</u></p> <p>Wie vor, nicht modernisiert. Innen liegend Schachtlüftung. Bodenstehendes WC, Waschtisch, Einbauwanne. Wände vierseitig ca. 1,4m hoch gefliest.</p>
<b>Wohnung 2. OG West</b>	<p><u>Allgemein</u></p> <p>2-Zimmerwohnung mit Flur, innen liegendem Badezimmer, Küche und Loggia zur Südseite / Gartenseite. Bodenbeläge: Laminat, elastisch. Wände und Decke: Raufasertapete. Bodenbelag der Loggia: Kunststein. Im Bereich der Loggia / Wand-Deckenbereich Stockflecken sichtbar. Zugangstür zur Küche noch eine Holztür mit Einfachverglasung. Elektrounterverteilung älteren Datums.</p> <p><u>Badezimmer</u></p> <p>Wie vor nicht modernisiert.</p>
<b>Wohnung Dachgeschoss</b>	<p><u>Allgemein</u></p> <p>3-Zimmerwohnung mit Flur, Tageslichtbadezimmer mit Dachflächenfenster und Küche. Lichte Raumhöhe ca. 2,22m*. Ausstattung vergleichbar mit den darunterliegenden Wohnungen. Bodenbelag: Laminat. Insgesamt renovierter Zustand.</p> <p>*Siehe Hinweis zur Wohneinheit im Vorderhaus Dachgeschoss.</p> <p><u>Badezimmer</u></p> <p>Einbauwanne, bodenstehendes WC und Waschtisch. Das Dachflächenfenster ist neueren Baujahres.</p>

**Trockenraum zur Ostseite**

Trockenraum mit Dachauszugsluke. Eine Zwischensparrendämmung ist nicht ausgeführt. Die Entlüfterrohre können aufgrund der Baualtersklasse noch asbesthaltig sein.

Weiterführend sind das Wertermittlungsobjekt und der Bautenzustand in den Anlagen zum Gutachten beschrieben.

## 2.14 ENERGIEAUSWEIS UND ENERGETISCHER BAUTENZUSTAND

Durch die Miteigentümerseite wurden Energieausweise über das Vorder- und Hinterhaus zur Verfügung gestellt, siehe auch Anlage X im Gutachten.

### Energetischer Bautenzustand

Eine energetische Sanierung hat bisher nicht stattgefunden. Ein Wärmedämmverbundsystem ist nicht installiert, siehe auch Protokoll des Ortstermins unter Ziffer 2.13 des Gutachtens.

## 2.15 BRANDSCHUTZ

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um ein Marktwertgutachten und nicht um ein Brandschutz- oder Bausubstanzgutachten. Im Rahmen der Marktwertermittlung wurden keine brandschutztechnischen Überprüfungen seitens des Sachverständigen durchgeführt.

## 2.16 LIEGENSCHAFTSKENNWERTE

### 2.16.1 Flurstückfläche

Flurstück 26

907 m<sup>2</sup>

### 2.16.2 Maß der baulichen Nutzung / WGFZ-Ermittlung im baulichen Ist-Zustand

Das Maß der baulichen Nutzung wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte und anhand eines digitalen Lageplans ermittelt.

Vorderhaus und Nebengebäude	Geschossfläche ca.
Vorderhaus: Erdgeschoss	75 m <sup>2</sup>
Vorderhaus: Dachgeschoss (zu 75 % nach Vorgabe Gutachteraussch	56 m <sup>2</sup>
Nebengebäude: Erdgeschoss	35 m <sup>2</sup>
Gesamt, ca.	166 m <sup>2</sup>
Hinterhaus / Mehrfamilienhaus	
Erdgeschoss	159 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	159 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	159 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (zu 75 % nach Vorgabe Gutachterausschuss)	119 m <sup>2</sup>
Gesamt, ca.	597 m <sup>2</sup>
Summe der Geschossflächen	763 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	907 m <sup>2</sup>
<b>W-GFZ, gerundet</b>	<b>0,8</b>

### 2.16.3 Mietfläche

Die u.a. Mietflächen wurden während des Ortstermins durch ein örtliches Aufmaß mittels Laserdistanzmessgerät nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die Loggien zur Südseite des Mehrfamilienhauses sind anteilig zu 50% der jeweiligen Nettogrundfläche berücksichtigt. Aufgrund von Möblierung sind geringe Maßungenaugigkeiten nicht auszuschließen.

Vorderhaus und Nebengebäude	Mietfläche ca.
Vorderhaus: Wohnung Erdgeschoss	57,5 m <sup>2</sup>
Vorderhaus: Wohnung Dachgeschoss	32,9 m <sup>2</sup>
Nebengebäude: Wohnung Erdgeschoss	28,4 m <sup>2</sup>
Gesamt, ca.	118,8 m <sup>2</sup>
Hinterhaus / Mehrfamilienhaus	
Erdgeschoss: Wohnung Ost	31,7 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss: Wohnung West	62,1 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss: Wohnung Ost + West (zusammengelegt)	114,4 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss: Wohnung Ost	53,6 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss: Wohnung West	60,8 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	62,5 m <sup>2</sup>
Gesamt, ca.	385,1 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt Vorderhaus, Nebengebäude und Hinterhaus</b>	<b>504 m<sup>2</sup></b>

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können. Die o. a. Wohnflächen dienen nur der Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten und sind nicht für etwaige Mietänderungsverlangen, Grundsteuerangaben oder Ähnliches heranzuziehen.

### **3 ZUR WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS**

Nach den Vorschriften der ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) ist zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwert) das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### **3.1 ART DES GEGENSTANDES DER WERTERMITTLUNG**

Der Gegenstand der Wertermittlung sowie seine wertrelevanten Merkmale wurden in den vorherigen Abschnitten beschrieben. Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Vorderhaus und einem Hinterhaus / Mehrfamilienhaus bebaut.

#### **3.2 GEPFLOGENHEITEN DES GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSVERKEHRS**

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken das aussagekräftigste Wertermittlungsverfahren. Voraussetzung ist, dass eine hinreichende Vergleichbarkeit zu den jeweiligen Vergleichsobjekten hergestellt werden kann. Eine hinreichende Anzahl an direkt vergleichbaren Kauffällen für eine Bewertung ausschließlich im Vergleichswert liegt nicht vor.

Das zu bewertende Objekt ist als klassisches Renditeobjekt anzusehen. Renditeobjekte werden i. d. R. auf Grundlage des Jahresrohertrags über das Ertragswertverfahren bewertet.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Marktwert durch Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Heranziehung marktspezifischer Veröffentlichungen aus dem aktuellen Immobilienmarktbericht Frankfurt ermittelt.

Die vorliegenden Kaufpreisfälle dienen der Plausibilitätsbetrachtung bei der Marktwertableitung.

#### **3.3 UMSTÄNDE DES EINZELFALLS**

Besondere Umstände des Einzelfalls, die ein Abweichen von den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs rechtfertigen würden, sind für das Bewertungsobjekt nicht erkennbar.

#### **3.4 ERTRAGSWERTVERFAHREN**

Im Ertragswertverfahren, wie es in der ImmoWertV normiert ist, hängt der resultierende Ertragswert im Allgemeinen von folgenden Eingangsgrößen ab:

Rohertrag (Nettokaltmiete), (nicht umlegbare) Bewirtschaftungskosten, Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, Liegenschaftszinssatz, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Bodenwert.

#### **3.5 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG**

Anhand von Veröffentlichungen im Immobilienmarktbericht und anhand von Kauffällen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt am Main.

## 4 WERTERMITTLUNG

### 4.1 BODENWERT

ImmoWertV 2021, § Allgemeines zur Bodenwertermittlung

*(1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.*

*(2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.*

*(3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*

*(4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.*

*(5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:*

*1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;*

*2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;*

*3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.*

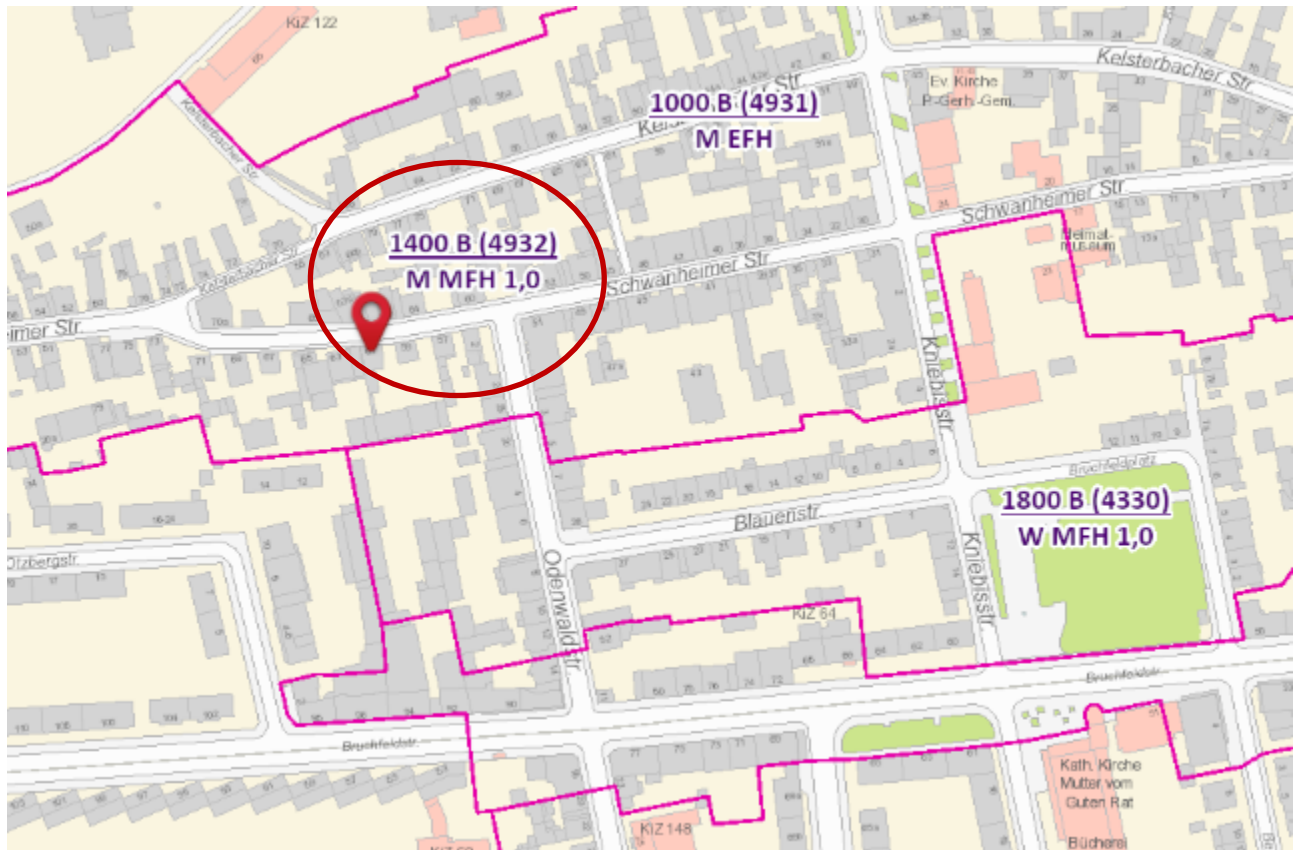
#### 4.1.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main weist zum 01. Januar 2022 für den Bereich des Bewertungsobjektes folgenden Bodenrichtwert für Mehrfamilienhäuser aus:

- 1.400 €/m<sup>2</sup> für gemischte Baufläche, Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage, W-GFZ\* = 1,0

Im Bereich der Südfassade des Mehrfamilienhauses verläuft die Grenze der o.a. Bodenrichtwertzone. Der südliche, unbebaute Grundstücksteil liegt in einer Bodenrichtwertzone von 1.800 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauflächen, Mehrfamilienhäuser in mittlerer Lage, W-GFZ\* = 1,0

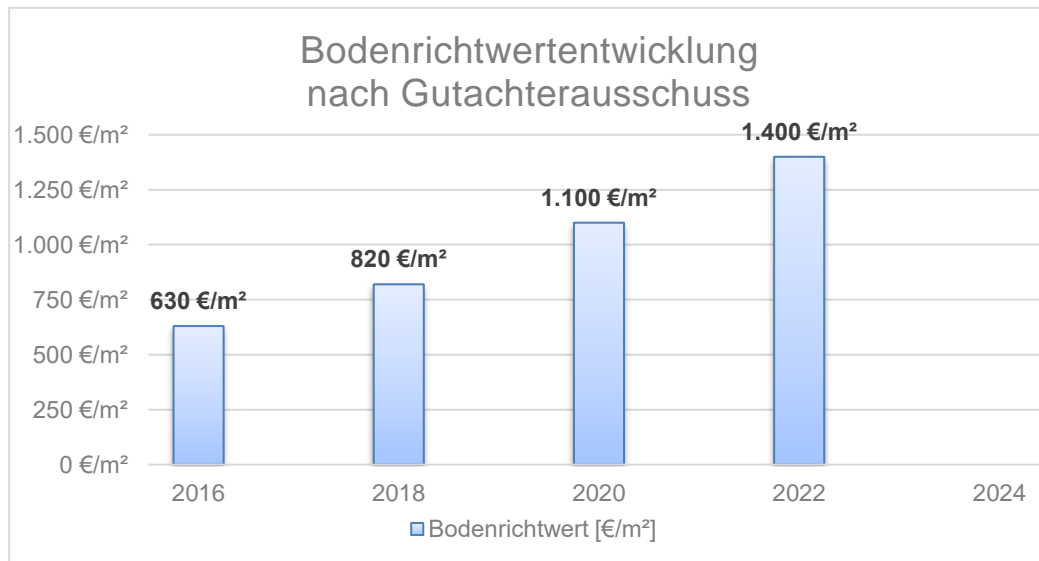
\*W-GFZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung.



© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716



#### 4.1.2 Bodenrichtwertentwicklung



Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: = ca. +14,2% p.a.

#### 4.1.3 Bodenwertermittlung

Für den zu bewertenden Bereich liegen für eine Bodenwertableitung nicht ausreichend Kauffälle von vergleichbaren, unbebauten Grundstücken vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt unter Heranziehung des Bodenrichtwerts mit 1.400 €/m² bei einer mittleren W-GFZ von 1,0.

##### Lage

Innerhalb der maßgebenden Bodenrichtwertzone weist das bewertungsgegenständliche Grundstück keine Lagevor- oder Lagenachteile auf, die einen Zu- oder Abschlag rechtfertigen würden.

##### Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert ist zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Die Liegenschaftszinssätze für das Ertragswertverfahren sind auch auf Basis der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt. Im Rahmen einer modellkonformen Wertermittlung erfolgt keine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes.

##### Maß der baulichen Nutzung (W-GFZ)

Die herangezogene Bodenrichtwertzone ist für Mehrfamilienhäuser bei einer mittleren W-GFZ von 1,0 abgestellt. Aufgrund der baulichen Ausnutzung mit einer vorhandenen W-GFZ des Bewertungsobjekts mit ca. 0,8 (siehe Ziffer 2.16.2) ist eine Anpassung an ein abweichendes Maß der baulichen Nutzung notwendig. Eine Anpassung an das abweichende Maß der baulichen Nutzung erfolgt mit Umrechnungskoeffizienten aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023.

## Bodenwertableitung

Umrechnungskoeffizient für:	WGfZ	ca.	0,80	=	0,890	Baulicher Ist-Zustand
	WGfZ		1,00	=	1,000	Nach Bodenrichtwert
<u>Angepasster Bodenwert</u>						
Bodenrichtwert bei WGfZ 1,0	x	Umrechnungskoeff.	x	Wertfaktoren	=	angepasster Bodenwert
1.400 €/m <sup>2</sup>	x	0,890 / 1,000	x	1,00	=	rund 1.246 €
<u>Bodenwert des Grundstücks</u>						
Grundstücksgröße	x	Bodenwert			=	Bodenwert des Grundstücks
907 m <sup>2</sup>	x	1.246 €/m <sup>2</sup>			=	rund 1.130.000 €

Die o.a. Berechnung erfolgt computergestützt, so dass bei manueller Nachrechnung Rundungsdifferenzen auftreten können.

## 4.2 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE (B.O.G.)

*ImmoWertV2021: § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beizumisst.

(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

#### 4.2.1 Mietminderertrag

##### Wohnung im 1. Obergeschoss des Hinterhauses / Mehrfamilienhauses

Die Wohnung ist zu einem Mietzins von ca. 4,37 €/m<sup>2</sup> vermietet und liegt damit deutlich unter marktüblichem Niveau. Der Mietvertrag besteht seit Oktober 1979 gemäß Mietaufstellung und Kopie des Mietvertrages.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die marktübliche Miete mit 8,68 €/m<sup>2</sup>-WoFl. nach Mietspiegel bewertet, siehe Ziffer 4.5.1.5 „Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlung“.

Zur Erzielung eines marktüblichen Mietertrags wird der vertraglich vereinbarte Mietzins an den marktüblichen Mietzins angepasst. Gemäß § 558 BGB kann der Mietzins im Turnus von 3 Jahren um maximal 20% angehoben werden. Innerhalb der Stadt Frankfurt gilt eine Kappungsgrenze von 15%. Der über die Zeitdauer anfallende Mietminderertrag ist bei der Marktwertermittlung zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt § 566 BGB „Kauf bricht nicht Miete“.

<b>Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hinterhauses / Mehrfamilienhauses</b>							
Mietfläche				114,4 m <sup>2</sup>			
Ist-Miete nach Mietaufstellung				4,37 €/m <sup>2</sup>			
Marktüblich erzielbarer Mietzins				8,68 €/m <sup>2</sup>			
Liegenschaftszinssatz				1,50%			
Jahr	Miete/Monat	Miete in €/m <sup>2</sup>	Miete/Jahr	Miete / marktüblich	Differenz	Abzinsungsfaktor	Mietminderertrag
1. Jahr	574,92 €	5,03 €	6.899,01 €	11.915,90 €	- 5.016,90 €	0,985	- 4.943 €
2. Jahr	574,92 €	5,03 €	6.899,01 €	11.915,90 €	- 5.016,90 €	0,971	- 4.870 €
3. Jahr	574,92 €	5,03 €	6.899,01 €	11.915,90 €	- 5.016,90 €	0,956	- 4.798 €
4. Jahr	661,15 €	5,78 €	7.933,86 €	11.915,90 €	- 3.982,05 €	0,942	- 3.752 €
5. Jahr	661,15 €	5,78 €	7.933,86 €	11.915,90 €	- 3.982,05 €	0,928	- 3.696 €
6. Jahr	661,15 €	5,78 €	7.933,86 €	11.915,90 €	- 3.982,05 €	0,915	- 3.642 €
7. Jahr	760,33 €	6,65 €	9.123,94 €	11.915,90 €	- 2.791,97 €	0,901	- 2.516 €
8. Jahr	760,33 €	6,65 €	9.123,94 €	11.915,90 €	- 2.791,97 €	0,888	- 2.478 €
9. Jahr	760,33 €	6,65 €	9.123,94 €	11.915,90 €	- 2.791,97 €	0,875	- 2.442 €
10. Jahr	874,38 €	7,64 €	10.492,53 €	11.915,90 €	- 1.423,38 €	0,862	- 1.226 €
11. Jahr	874,38 €	7,64 €	10.492,53 €	11.915,90 €	- 1.423,38 €	0,849	- 1.208 €
12. Jahr	874,38 €	7,64 €	10.492,53 €	11.915,90 €	- 1.423,38 €	0,836	- 1.190 €
<b>Mietminderertrag gesamt abgezinst rund</b>							<b>- 37.000 €</b>

### 4.3 WIRTSCHAFTLICHE GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

### 4.4 ALTER, GESAMT- UND RESTNUTZUNGSDAUER

#### 4.4.1 Alter

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.*

Das Ursprungsbaupjahr ist im Detail nicht genau bekannt. Das Bauaktenarchiv der Stadt Frankfurt wurde im Zweiten Weltkrieg weitestgehend zerstört. In der Bauakte nach 1945 sind nur Umbauten und Nutzungsänderungen gelistet. Demzufolge wurden die Gebäude vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet.

Baujahr:

Vorderhaus: Ca. 1860 nach Energieausweis

Hinterhaus: Ca. 1904 nach Entwässerungsplan.  
Fassadenänderung und Errichtung einer  
Dachgeschosswohnung im Jahr 1972 nach  
Bauakte.

Laufende Instandhaltung und Modernisierungs-  
maßnahmen, siehe Aufstellung der  
Miteigentümerseite unter Anlage IX des  
Gutachtens.

Bewertungsstichtag:

Oktober 2023

Gebäudealter\* zum Wertermittlungsstichtag:

> 80 Jahre

\*Unter Berücksichtigung des Ursprungsbaupjahres.

#### 4.4.2 Gesamtnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.*

Für eine systemkonforme Ertragswertberechnung mit den Liegenschaftszinssätzen aus dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses wird eine Gesamtnutzungsdauer über 70 Jahren herangezogen - abweichend der ImmoWertV 2021 mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren.

#### 4.4.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

*ImmoWertV2021: § 4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer*

*(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.*

Abweichend von der ImmoWertV 2021 wird die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zwecks Systemkonformität nicht mit dem neuen Modellansatz ermittelt, sondern nach Vorgaben im Immobilienmarktbericht der Stadt Frankfurt am Main.

Seitens der Miteigentümerseite wurde eine Aufstellung über laufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen übersendet, siehe auch Anlage IX des Gutachtens.

Die Bewertung von getätigten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die Anlage 4 der Sachwertrichtlinie: Bestimmung der Restnutzungsdauer bei modernisierten Gebäuden unter Berücksichtigung der Feststellungen während des Ortstermins.

### Vorderhaus und Nebengebäude

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt	2	0
Summe	20	2

	Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	angepasste Restnutzungsdauer				
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
40 Jahre	30	32	37	45	53
30 Jahre	40	40	43	49	55
20 Jahre	50	50	51	54	58
10 Jahre	60	60	60	60	62
0 Jahre	70	70	70	70	70

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rund 15 Jahre

### Hinterhaus / Mehrfamilienhaus

Durchgeführte Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen	max. Punkte	Bewertungs-objekt
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0,75
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Bodenbeläge	2	1,25
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestalt*	2	1
Summe	20	5

\*Einhausung der Loggien zur Ostseite zu beheizten Wohnräumen und Dachgeschossausbau zu einer Wohnung.

		Modernisierungsgrad (GND 70 Jahre)			
		≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte
Gebäudealter		angepasste Restnutzungsdauer			
≥ 70 Jahre	11	19	28	38	49
60 Jahre	14	21	30	40	50
50 Jahre	20	25	33	42	51
40 Jahre	30	32	37	45	53
30 Jahre	40	40	43	49	55
20 Jahre	50	50	51	54	58
10 Jahre	60	60	60	60	62
0 Jahre	70	70	70	70	70

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: rund 21 Jahre

### Wichtung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach Mietfläche

Gebäudeteil	anteilige Mietfläche	entspr. in %	RND [Jahre]	Anteilige RND [Jahre] rund
Vorderhaus mit Nebengebäude	119 m²	23,6%	15	4
Hinterhaus / Mehrfamilienhaus	385 m²	76,4%	21	16
Gesamt	504 m²	100%		<b>20</b>

### Wertung

Im Rahmen der Wertermittlung wird die gewichtete Restnutzungsdauer mit rund 20 Jahren zum Ansatz gebracht.

## 4.5 ERTRAGSWERTVERFAHREN

ImmoWertV 2021, § 28 Allgemeines Ertragswertverfahren:

*Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*

- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*

*Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

### 4.5.1 Rohertrag

ImmoWertV 2021, § 31 Reinertrag; Rohertrag:

- (1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.*
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.*

#### 4.5.1.1 Vertraglich vereinbarter Mietzins

Gemäß Mietaufstellung der Miteigentümerseite bestehen folgende Ist-Mieten.

Vorderhaus und Nebengebäude	Mietfläche ca.	Mietzins in €/m <sup>2</sup> -MiFl.	Nettokaltmiete in €/Monat
Vorderhaus Erdgeschoss	57,5 m <sup>2</sup>	6,61 €/m <sup>2</sup>	380 €
Vorderhaus Dachgeschoss	32,9 m <sup>2</sup>	Leerstand	
Nebengebäude Erdgeschoss	28,4 m <sup>2</sup>	10,56 €/m <sup>2</sup>	300 €
Summe	118,8 m <sup>2</sup>		680 €
Hinterhaus			
Erdgeschoss Ost	31,7 m <sup>2</sup>	12,62 €/m <sup>2</sup>	400 €
Erdgeschoss West	62,1 m <sup>2</sup>	10,79 €/m <sup>2</sup>	670 €
1. Obergeschoss Ost+West	114,4 m <sup>2</sup>	4,37 €/m <sup>2</sup>	500 €
2. Obergeschoss Ost	53,6 m <sup>2</sup>	11,57 €/m <sup>2</sup>	620 €
2. Obergeschoss West	60,8 m <sup>2</sup>	10,53 €/m <sup>2</sup>	640 €
Dachgeschoss	62,5 m <sup>2</sup>	10,24 €/m <sup>2</sup>	640 €
Summe	385,1 m <sup>2</sup>	Ø 9,01 €/m <sup>2</sup>	3.470 €
<b>Gesamt</b>	<b>504 m<sup>2</sup></b>		<b>4.150 €</b>

**4.5.1.2 Wohnungsmarktbericht 2022/2023 der IHK und Frankfurter Immobilienbörse**

Preise in Euro**	von	bis	Schwerpunkt
<b>Niederrad, Lyoner Quartier, Schwanheim</b>			
Eigentumswohnungen (m <sup>2</sup> )	2.800	6.500	4.500
Reihenhäuser   Doppelhaushälften	230.000	700.000	450.000
Einfamilienhäuser   Größere Doppelhaushälften	285.000	1.000.000	600.000
Wohnungsmieten (m <sup>2</sup> )	8,75	15,50	11,25
Jahresmietfaktor	20	31	26

**4.5.1.3 Mietpreisangebote Wohnen**

Quelle: immobilien Scout24.de

Selektionskriterien: Lage: Umkreis 1km; Wohnfläche: 50 - 100 m<sup>2</sup>; Baujahr: bis 1945; nicht möbliert, keine WGs, kein Co-Living, keine Zwischenmiete, keine Tauschwohnung, Stand: 10/2023:

Odenwaldstraße 6:	85 m <sup>2</sup> , 1.200 €/Monat, entspricht 14,12 €/m <sup>2</sup>
Niederrad:	58 m <sup>2</sup> , 1.200 €/Monat, entspricht 20,69 €/m <sup>2</sup>
Niederrad:	59 m <sup>2</sup> , 947 €/Monat, entspricht 16,05 €/m <sup>2</sup>
Schwanheimer Str. 104:	57m <sup>2</sup> , 720 €/Monat, entspricht 12,63 €/m <sup>2</sup>
Niederrad:	90 m <sup>2</sup> , 1.250 €/Monat, entspricht 13,89 €/m <sup>2</sup>
Haardtswaldtstraße:	55 m <sup>2</sup> , 720 €/Monat, entspricht 13,09 €/m <sup>2</sup>
Trifelsstraße:	58 m <sup>2</sup> , 900 €/Monat, entspricht 15,52 €/m <sup>2</sup>
Niederrad:	100 m <sup>2</sup> , 1.390 €/Monat, entspricht 13,90 €/m <sup>2</sup>

**Hinweis**

Bei den o.a. Angebotsmieten handelt es sich um Neuvermietungen mitunter mit deutlich gehobeneren Ausstattung im Vergleich zum Bewertungsobjekt.



#### 4.5.1.4 Jahresrohertrag für die Ertragswertermittlungen

Die Ist-Mieten mit Ausnahme der Miete für die Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hinterhauses / Mehrfamilienhauses werden als marktüblich bewertet und zum Ansatz gebracht.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hinterhauses wird seitens der Miteigentümerin bewohnt. Es liegt ein unbefristeter Mietvertrag vom 01.10.1979 nebst Nachtrag vom 19.04.1988 vor. Die Mietverträge wurden dem Amtsgericht Frankfurt in einem separaten Datenblatt zur Verfügung gestellt. Die Ist-Miete mit ca. 4,37 €/m<sup>2</sup>-WoFl. liegt deutlich unter marktüblichem Niveau. Unter Berücksichtigung der Ausstattung und der Wohnlage wird die marktüblich erzielbare Miete nach Mietspiegel Frankfurt 2022 mit ca. 8,68 €/m<sup>2</sup>-WoFl. abgeleitet. Ein Mietminderertrag ist bei der Wertermittlung zu berücksichtigen, siehe hierzu Ziffer 4.2.1 des Gutachtens.

Die Wohnung im Dachgeschoss des Vorderhauses steht zum Wertermittlungsstichtag leer. Auf Basis des Mietspiegel Frankfurt 2022 ergibt sich ein Mietansatz von ca. 10,35 €/m<sup>2</sup>-WoFl, der zum Ansatz gebracht wird.

#### Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrages

Vorderhaus und Nebengebäude	Mietfläche ca.	Mietzins in €/m <sup>2</sup> -MiFl.	Nettokaltmiete in €/Monat
Vorderhaus Erdgeschoss	57,5 m <sup>2</sup>	6,61 €/m <sup>2</sup>	380 €
Vorderhaus Dachgeschoss	32,9 m <sup>2</sup>	10,35 €/m <sup>2</sup>	341 €
Nebengebäude Erdgeschoss	28,4 m <sup>2</sup>	10,56 €/m <sup>2</sup>	300 €
Summe	118,8 m <sup>2</sup>	Ø 8,59 €/m <sup>2</sup>	1.021 €
<b>Hinterhaus</b>			
Erdgeschoss Ost	31,7 m <sup>2</sup>	12,62 €/m <sup>2</sup>	400 €
Erdgeschoss West	62,1 m <sup>2</sup>	10,79 €/m <sup>2</sup>	670 €
1. Obergeschoss Ost+West	114,4 m <sup>2</sup>	8,68 €/m <sup>2</sup>	993 €
2. Obergeschoss Ost	53,6 m <sup>2</sup>	11,57 €/m <sup>2</sup>	620 €
2. Obergeschoss West	60,8 m <sup>2</sup>	10,53 €/m <sup>2</sup>	640 €
Dachgeschoss	62,5 m <sup>2</sup>	10,24 €/m <sup>2</sup>	640 €
Summe	385,1 m <sup>2</sup>	Ø 10,29 €/m <sup>2</sup>	3.963 €
<b>Gesamt</b>	<b>504 m<sup>2</sup></b>	<b>Ø 9,89 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.984 €</b>

#### Pkw-Stellplätze

Im baulichen Ist-Zustand ist funktional ein Pkw-Stellplatz nutzbar. Hintereinander können zwei Pkw parkiert werden. Bei der Wertermittlung werden zwei Pkw-Stellplätze berücksichtigt.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung wird der marktüblich erzielbare Mietzins in der zu bewertenden Lage für Pkw-Außenstellplätze mit 70 bis 90 €/Stellplatz bewertet und mit dem Mittelwert über 80 €/Stellplatz zum Ansatz gebracht.

## 4.5.2 Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 21 (2): Liegenschaftszinssätze

*Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.*

### Ein- bis Zweifamilienhäuser

Gutachterausschuss Frankfurt am Main  
IMMOBILIENMARKTBERICHT 2023

#### 3.8.3.6.3 Andere Stadtlagen, mittlere, einfache und sehr einfache Lage (90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Baujahr	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Restnutzungsdauer (RND)
2022							
bis 1949	45	0,6	-1,4	4,1	0,5	1,3	25 Jahre
1950 - 1977	49	0,3	-1,5	2,3	0,3	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	13	0,4	-0,7	2,0	0,3	0,8	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	33	0,9	0,1	1,9	0,9	0,5	
Neubau	3	0,4	-0,1	1,2	0,1	0,7	
1. Halbjahr 2022							
bis 1949	28	0,5	-1,4	3,5	0,4	1,3	25 Jahre
1950 - 1977	28	0,1	-2,0	2,2	0,1	1,0	30 Jahre
1978 - 1990	6	0,3	-1,4	1,7	0,6	1,1	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	0,8	0,1	1,5	0,8	0,4	
Neubau	0	-	-	-	-	-	
2. Halbjahr 2022							
bis 1949	20	0,5	-1,4	3,7	0,4	1,3	25 Jahre
1950 - 1977	21	0,4	-0,8	2,3	0,3	0,9	30 Jahre
1978 - 1990	8	0,2	-0,7	2,0	0,1	0,9	RND = GND - (Jahr des Kaufs - Baujahr)
ab 1991 o. Neubau	18	1,2	0,1	2,1	1,2	0,6	
Neubau	2	..	..	..	..	..	

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

Mehrfamilienhäuser**3.8.3.2 Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung**

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnung), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2021 und 2022)

Lage	Anzahl	Mittelwert [ % ]	Minimum [ % ]	Maximum [ % ]	Median [ % ]	Standardabweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittlere Wohnfläche [m²]
<b>2021 und 2022</b>								
sehr gut	13	2,1	1,0	3,3	2,3	0,7	32	662
gehoben	58	2,0	0,3	3,7	2,0	0,8	32	583
mittel	67	1,8	0,2	3,8	1,8	0,9	33	638
einfach/ sehr einfach	30	1,6	0,1	3,1	1,4	0,9	32	403
<b>1. Halbjahr 2022</b>								
sehr gut	3	1,1	1,0	1,2	1,1	0,1	36	719
gehoben	14	1,8	0,8	2,6	1,7	0,6	34	660
mittel	22	1,6	0,2	3,0	1,4	0,9	34	837
einfach/ sehr einfach	6	1,7	1,0	2,7	1,3	0,8	32	422
<b>2. Halbjahr 2022</b>								
sehr gut	5	2,8	2,5	3,3	2,7	0,3	31	737
gehoben	9	2,9	1,8	4,0	3,0	0,9	31	564
mittel	10	2,7	1,5	3,8	2,8	0,7	36	653
einfach/ sehr einfach	6	1,9	0,9	3,1	1,5	0,8	29	500

**Die Liegenschaftszinssätze wurden auf Basis der Bodenrichtwerte 2022 gerechnet!**

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

## Wertung objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

ImmoWertV 2021, § 33: objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

*Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2<sup>1</sup> ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1<sup>2</sup> zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3<sup>3</sup> an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Der Gutachterausschuss weist für das 2. Halbjahr 2022 für Mehrfamilienhäuser in mittlerer Wohnlage einen Liegenschaftszinssatz im Mittel von 2,7% aus, bei einer Standardabweichung von 0,7. Der Median liegt bei 2,8%.

Die Auswertung des Gutachterausschusses basiert auf 10 Kauffällen mit einer mittleren Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer mittleren Wohnfläche von 653 m².

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kauffälle, der Marktlage und der deutlich geringeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts im Vergleich zu den Objekten, auf denen die Liegenschaftszinssätze ermittelt wurden (Liegenschaftszinssatz fällt) wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit einer Spanne von 1,25 bis 1,75% bewertet und über den Mittelwert mit **1,5 %** zum Ansatz gebracht.

Für das Vorderhaus mit Nebengebäude wird der Liegenschaftszinssatz (LZS) mit einer Spanne von 0,5 bis 1,0% bewertet und über den Mittelwert mit **0,75%** zum Ansatz gebracht.

## Wichtung des Liegenschaftszinssatzes nach Rohertrag

Gebäudeteil	anteiliger Rohertrag	entspr. in %	LZS	anteiliger LZS
Vorderhaus mit Nebengebäude	1.021 €	20,5%	0,75%	0,15%
Hinterhaus / Mehrfamilienhaus	3.963 €	79,5%	1,50%	1,19%
Gesamt	4.984 €	100%		<b>1,35%</b>

<sup>1</sup> § 21 (2) Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.

<sup>2</sup> § 9 (1) Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können. Bei Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder in anderer Weise an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind, um die Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

<sup>3</sup> § 9 (2) Zur Wertermittlung sind solche Kaufpreise und andere Daten wie beispielsweise Mieten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind. Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn die Kaufpreise und anderen Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

(3) Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Bodenwert:	1.130.000 €		
Jahresrohertrag:	61.728 €		
Marktüblich erzielbare Nettomiete	€/Monat absolut	Ø €/m²-MiFl.	MiFl.
Vorderhaus mit Nebengebäude	1.021 €	8,58 €/m²	119 m²
2 Pkw -Außenstellplätze	160 €		
Hinterhaus / Mehrfamilienhaus	3.963 €	10,29 €/m²	385 m²
Σ	5.144 €		504 m²
Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten*:	18,7%	des Jahresrohertrages	
Liegenschaftszinssatz:	1,35%		
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.):			
> Mietminderertrag WE 1. OG Hinterhaus	-37.000 €		
Nettomiete/Monat		5.144 €	/Monat
Jahresnetto Mieteinnahmen = Monatsmiete x	12	61.728 €	/Jahr
Bewirtschaftungskosten, nicht umlegbar	18,7%	-11.533 €	/Jahr
Grundstücksreinertrag		50.195 €	/Jahr
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag			
Bodenwert x Liegenschaftszinssatz	1,35%	-15.255 €	
Anteil des Gebäudes am Reinertrag		34.940 €	/Jahr
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (in Jahren)	20		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	17,43		
Gebäudeertragswert		608.834 €	
Bodenwert		1.130.000 €	
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>1.738.834 €</b>	
≙ €/m²-Mietfläche rund		3.450 €	
n-facher-Jahresrohertrag		28,2	
Nettoanfangsrendite (Reinertrag/Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten)		2,6%	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b. o. G.)		-37.000 €	
Ertragswert inkl. b.o.G.		1.701.834 €	
	<b>Rundung</b>	<b>1.702.000 €</b>	
≙ €/m²-Mietfläche rund		3.377 €	

\*Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten nach Ertragswertrichtlinie (EW-RL): Mietausfallwagnis: 2 % des Jahresrohertrages; Instandhaltungskosten: 13,50 €/m²-Mietfläche p.a. für den Außenstellplatz werden keine Instandhaltungskosten zum Ansatz gebracht, Verwaltungskosten: 344 €/Wohneinheit; 45 € je Pkw-Stellplatz nicht umgelegte Betriebskosten: 0,5% des Jahresrohertrages.

#### Hinweis

Für eine systemkonforme Wertermittlung mit Marktdaten nach Immobilienmarktbericht sind die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten nach Vorgabe der EW-RL zum Ansatz gebracht. Die realen Kosten können deutlich abweichen.

## 4.6 PLAUSIBILITÄTSBETRACHTUNG

### 4.6.1 Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Frankfurt

#### Kauffälle von Mehrfamilienhäusern der Baualtersklasse vor 1945

##### Selektionskriterien:

**Gebäudetypus:** Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser mit überwiegender Wohnnutzung; **Baujahr:** vor 1945; **Wohnfläche:** 200 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>; **Lage:** gesamt Frankfurt; **Zeitraum:** 2022 bis 2023

Lfd. Nr.	Lage*	Kaufdatum	Grundstücksgröße*	Mietfläche	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>	Mieten in €/m <sup>2</sup>	Baujahr	Gebäudetyp**	BRW 01/2022 €/m <sup>2</sup> / WGFZ / Wohnlage	Kaufpreis absolut	Kaufpreis marktangepasst***	entspricht in €/m <sup>2</sup> Mietfläche
1	Am Weißen Stein	1/ 2022		400 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	12 - 18	1912	WuG 21-50%	2.200 €/ MFH m / 1,2	2.058.000 €	2.058.000 €	5.145 €/m <sup>2</sup>
2	Nordendstraße	2/ 2022		426 m <sup>2</sup>	35,5 - 76	7,26 - 25,03	1905	WuG < 20%	4.200 €/ MFH m / 2,0	2.200.000 €	2.200.000 €	5.164 €/m <sup>2</sup>
3	Nauheimer Straße	2/ 2022		477 m <sup>2</sup>	35 - 94	6,28 - 7,13	1906	WuG < 20%	3.800 €/ MFH m / 1,8	1.640.000 €	1.640.000 €	3.438 €/m <sup>2</sup>
4	Lahnstraße	3/ 2022		442 m <sup>2</sup>	41 - 45	8,49 - 13,33	1900	MFH	2.200 €/ MFH m / 1,6	1.750.000 €	1.750.000 €	3.959 €/m <sup>2</sup>
5	Eschersheimer Landstr.	3/ 2022		346 m <sup>2</sup>	76 - 106	12,55 - 15,85	1910	WuG	2.300 €/ MFH m / 1,2	2.100.000 €	2.100.000 €	6.069 €/m <sup>2</sup>
6	Ginnheimer Landstraße	4/ 2022		404 m <sup>2</sup>	40,5 - 107	4,39 - 9,44	1937	MFH	1.800 €/ MFH m / 1,0	1.500.000 €	1.500.000 €	3.713 €/m <sup>2</sup>
7	Schwalbacher Straße	4/ 2022		514 m <sup>2</sup>	37 - 92	8,66 - 13,19	1905	MFH	2.300 €/ MFH m / 1,2	1.550.000 €	1.550.000 €	3.016 €/m <sup>2</sup>
8	Niddagaustraße	5/ 2022		285 m <sup>2</sup>	71,30 m <sup>2</sup>	7,37 - 8,49	1910	MFH	1.800 €/ MFH m / 1,0	1.000.000 €	1.000.000 €	3.506 €/m <sup>2</sup>
9	Antoninusstraße	6/ 2022		272 m <sup>2</sup>	54 - 55	8,15 - 8,89	1929	MFH	1.250 €/ MFH m / 0,8	695.000 €	695.000 €	2.555 €/m <sup>2</sup>
10	Cohausenstraße	6/ 2022		392 m <sup>2</sup>	58,5 - 72,7	5,23 - 7,77	1913	MFH	1.250 €/ MFH m / 0,8	970.000 €	970.000 €	2.473 €/m <sup>2</sup>
11	Eckenheimer Landstr.	6/ 2022		215 m <sup>2</sup>	53 - 81		1880	WuG < 20%	1.400 €/ MFH m / 1,0	950.000 €	950.000 €	4.419 €/m <sup>2</sup>
12	Arnoldshainer Straße	6/ 2022		306 m <sup>2</sup>	38 - 72	8,47 - 10,79	1900	MFH	1.800 €/ MFH m / 1,0	930.000 €	930.000 €	3.039 €/m <sup>2</sup>
13	Antoninusstraße	7/ 2022		309 m <sup>2</sup>	34 - 103	k.A.	1906	MFH	1.250 €/ MFH m / 0,8	950.000 €	950.000 €	3.074 €/m <sup>2</sup>
14	Fachfeldstraße	7/ 2022		371 m <sup>2</sup>	28,3 - 94,2	7,13 - 12,37	1921	MFH	1.100 €/ MFH m / 0,8	920.000 €	920.000 €	2.483 €/m <sup>2</sup>
15	Alexanderstraße	5/ 2022		665 m <sup>2</sup>	31,73 - 62,25	9,96 - 16,24	1900	MFH	1.800 €/ MFH m / 1,0	2.650.000 €	2.650.000 €	3.987 €/m <sup>2</sup>
16	Schenckstraße	3/ 2022		269 m <sup>2</sup>	37 - 60	10,42 - 13,51	1910	MFH	1.700 €/ MFH m / 1,0	1.400.000 €	1.400.000 €	5.204 €/m <sup>2</sup>
17	Adalbertstraße	10/ 2022		600 m <sup>2</sup>	39,5 - 132,7	3,24 - 11,53	1880	WuG < 20%	3.800 €/ MFH m / 1,8	900.000 €	900.000 €	1.500 €/m <sup>2</sup>
18	Nibelungenallee	11/ 2022		438 m <sup>2</sup>	35,4 - 72,5	13,79 - 15,82	1905	MFH	4.200 €/ MFH m / 2,0	1.800.000 €	1.800.000 €	4.111 €/m <sup>2</sup>
19	Schweizer Straße	12/ 2022		522 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>		1896	WuG 21-50%	2.300 €/ MFH m / 2,0	1.430.000 €	1.430.000 €	2.739 €/m <sup>2</sup>
20	Sindlinger Straße	2/ 2023		508 m <sup>2</sup>			1910	MFH	2.300 €/ MFH m / 1,2	1.300.000 €	1.300.000 €	2.559 €/m <sup>2</sup>
21	Martinskirchstraße	4/ 2023		110 m <sup>2</sup>			1928	WuG 21-50%	1.100 €/ MFH m / 1,0	850.000 €	850.000 €	7.727 €/m <sup>2</sup>
22	Füllerstraße	4/ 2023		355 m <sup>2</sup>	35 - 95	6,84 - 11,43	1923	MFH	1.400 €/ MFH m / 1,0	1.450.000 €	1.450.000 €	4.085 €/m <sup>2</sup>
23	Rückertstraße	6/ 2023		593 m <sup>2</sup>	54 - 65	4,56 - 12,31	1905	MFH	4.600 €/ MFH m / 2,0	1.635.000 €	1.635.000 €	2.757 €/m <sup>2</sup>
24	Eschersheimer Landstr.	8/ 2023		732 m <sup>2</sup>	23 - 92,3		1932	WuG 21-50%	2.900 €/ MFH m / 1,0	2.100.000 €	2.100.000 €	2.869 €/m <sup>2</sup>
25	Rennbahnstraße	3/ 2022		868 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	4,74 - 13,84	1910	WuG > 50%	1.700 €/ MFH m / 0,8	3.050.000 €	3.050.000 €	3.514 €/m <sup>2</sup>
26	Bruchfeldstraße	5/ 2022		812 m <sup>2</sup>	40 - 101	5,3 - 20,55	1935	WuG < 20%	1.000 €/ MFH sg / 1,0	2.800.000 €	2.800.000 €	3.448 €/m <sup>2</sup>
	Mittelwert		419 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>			1910			1.560.692 €	1.560.692 €	3.489 €/m <sup>2</sup>
	Mittelwert bereinigt: Nur Kauffälle ab 06-2022 und nur Wohnnutzung oder WuGs mit gewerblichem Anteil kleiner 20% mit min 300 m <sup>2</sup> -WoFl.											
			416 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>			1912			1.540.500 €	1.540.500 €	3.244 €/m <sup>2</sup>
	Bewertungsobjekt		907 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>			****1904		1.400 €/ MFH / m			
	<b>Plausibilitätswert, basierend auf bereinigten Kauffällen</b>											
	Vorläufiger Plausibilitätswert bezogen auf €/m <sup>2</sup> -Mietfl.								3.244 €/m <sup>2</sup>			
	Marktangepasster*** Plausibilitätswert bezogen auf €/m <sup>2</sup> -Mietfl.								3.244 €/m <sup>2</sup>			
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								-37.000 €			
	<b>Plausibilitätswert bezogen auf €/m<sup>2</sup>-Mietfläche</b>								<b>rund 1.598.000 €</b>			
	entspricht in €/Mietfläche								3.171 €			

\*Die Hausnummern, Flurstücke und Grundstücksflächen der Kauffälle sind dem Unterzeichner des Gutachtens bekannt. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind diese in der Tabelle nicht aufgeführt bzw. anonymisiert.

\*\*Gebäudetypus: MFH = Mehrfamilienhaus, WuG = Wohn- und Geschäftshaus mit %gewerblichem Anteil.

\*\*\*Marktentwicklung siehe nachfolgende Ziffer 4.7.2.

\*\*\*\*Baujahr: Hinterhaus MFH ca. 1904 und in der 1970er Jahre umgebaut. Vorderhaus ca. 1860 nach Energieausweis.

## Wertung

Seitens des Gutachterausschusses wurden unter Berücksichtigung der o. a. Selektionskriterien 26 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Bedingt durch die derzeitige Marktlage mit konsolidierenden Preisen, siehe auch Ausführungen unter der nachfolgenden Ziffer 4.7.2, wurden die Kauffälle bereinigt und nur Verkäufe ab Juni 2022 betrachtet.

Die bereinigten Kauffälle liegen in einer Bandbreite hinsichtlich der Kaufpreise in €/m<sup>2</sup>-Mietfläche von 2.473 bis 4.419 €/m<sup>2</sup>-WoFl., im Mittel 3.270 €/m<sup>2</sup>.

Bezogen auf die Mietfläche, Baujahr und Wohnlage sind die bereinigten Kauffälle mit dem Bewertungsobjekt gut vergleichbar. Die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekt ist mit 907 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich im Vergleich zu den Kauffällen.

Anhand der bereinigten Kauffälle lässt sich ein Plausibilitätswert auf Grundlage von €/m<sup>2</sup>-Mietfläche und unter Berücksichtigung der b.o.G. von rund 1.598.0000 € ableiten

## 4.6.2 Marktentwicklung

### Indizes für Mehrfamilienhäuser nach Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

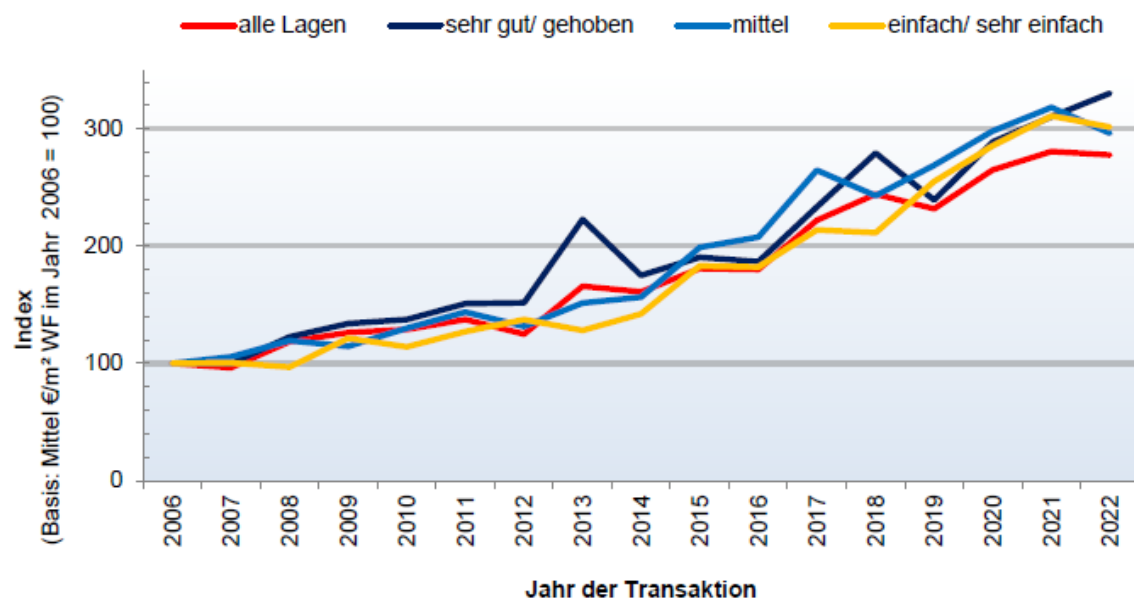
#### 3.8.1.3.1 Mehrfamilienhäuser Altbau (Baujahr bis 1949)

	Lage			
	alle	sehr gut/ gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
2006	100	100	100	100
2007	96	100	105	100
2008	118	123	119	97
2009	126	134	114	121
2010	129	137	130	114
2011	137	151	144	127
2012	125	152	132	137
2013	166	223	151	128
2014	161	175	156	142
2015	181	191	199	183
2016	180	187	208	182
2017	222	233	265	214
2018	244	279	243	211
2019	232	239	269	255
2020	265	289	298	285
2021	281	310	318	311
2022	278	330	296	302
HJ 1	282	345	313	311
HJ 2	271	314	262*	287*

Der Index für Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1949 wird maßgeblich von Objekten mit Baujahren vor 1918 bestimmt. Eine Aufteilung der Baujahresklassen in „vor 1919“ und „1919 bis 1949“ ist nicht möglich, da der Stichprobenumfang für Baujahre zwischen 1919 und 1949 sehr gering ist.

Der Indexwert für die sehr gute/ gehobene Lage in 2013 wird durch einige extrem hohe Kaufpreise (Werte über 10.000 €/m<sup>2</sup> WF + NF) beeinflusst. In 2019 wird der Index für die sehr gute/ gehobene Lage durch einen hohen Anteil von Liegenschaften außerhalb des Innenstadtbereiches beeinflusst.

\*weniger als 10 Kaufverträge



Preisentwicklung für den Zeitraum 1. Halbjahr 2022 bis 2. Halbjahr 2022 für mittlere Lagen:  
rund minus 16 %

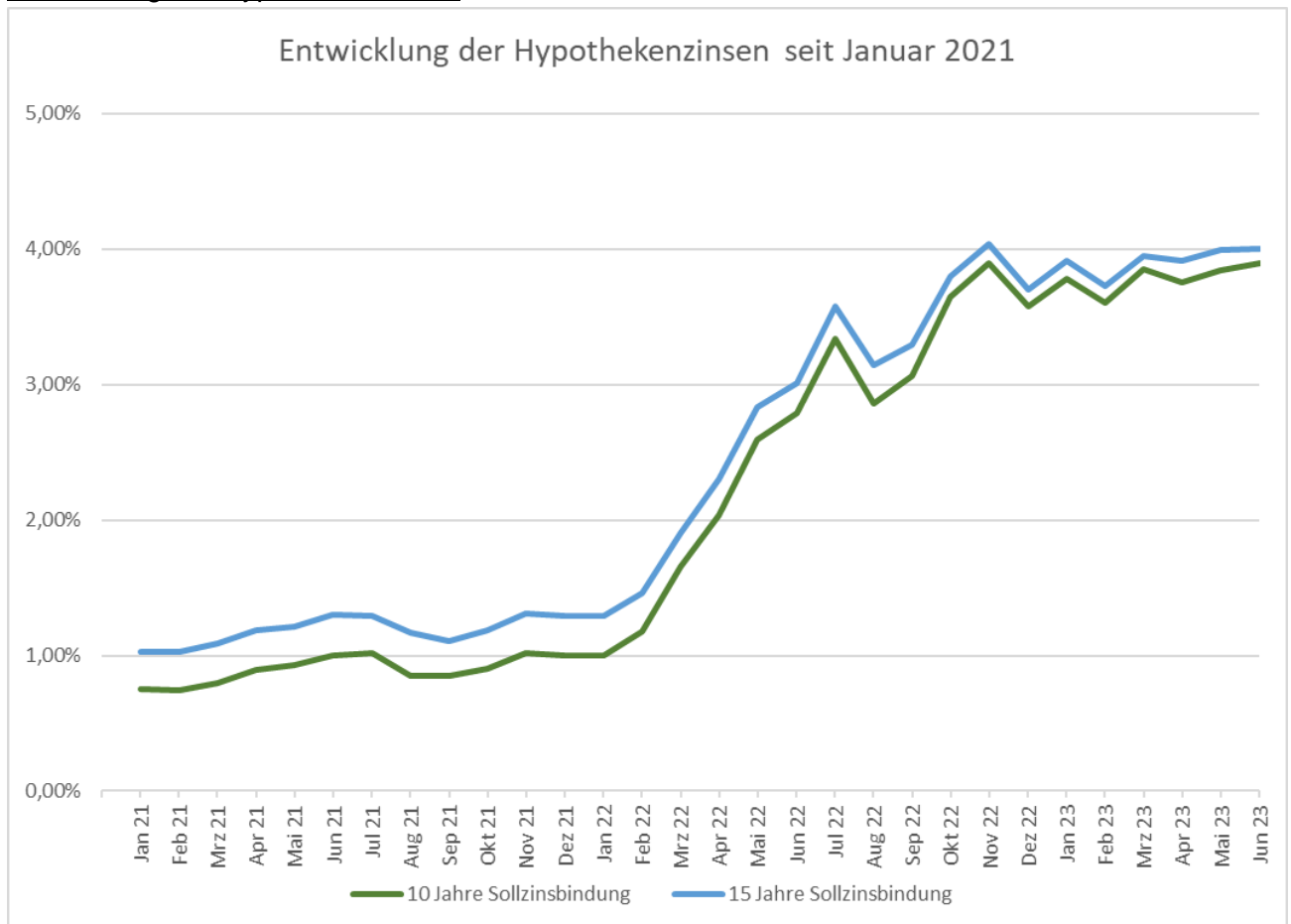
Die Auswertung für das 2. Halbjahr basiert auf weniger als 10 Kauffällen.

#### Bodenrichtwertentwicklung

Jährliche Preissteigerung des Bodenrichtwertes Zeitraum 01/2020 bis 01/2022: = rund + 13% p.a.



## Entwicklung der Hypothekenzinsen



Quelle: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1347565/umfrage/entwicklung-der-bauzinsen-in-deutschland/>, eigene Darstellung.

### Wertung

Bis in das Frühjahr 2022 war die Marktentwicklung von einem starken Preisanstieg für Wohnimmobilien aufgrund der Niedrigzinspolitik der EZB geprägt, mit einem hohen Nachfrageüberhang nach Sachwerten, geprägt waren. Durch die seit Jahresbeginn 2022 vergleichsweise stark gestiegenen Hypothekenzinsen und das Kriegsgeschehen in der Ukraine mit weitreichenden Folgen, insbesondere für die europäische Wirtschaft, kann von einer allgemeinen Verunsicherung der Marktteilnehmer gesprochen werden.

Insbesondere der Anstieg der Hypothekenzinsen von rund 1 % (Stand Januar 2022) auf rund 4 % zum Wertermittlungsstichtag 2023 hat dem Markt die Dynamik genommen. Gemäß Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main sind ab Herbst 2022 die Anzahl der Transaktionen sehr deutlich zurückgegangen. Verkäufer möchten weiterhin hohe Preise erzielen, Verkäufer möchten Preisabschläge.

Zum Wertermittlungsstichtag wird von einer Konsolidierung der Nachfrage und von Preisrückgängen ausgegangen. Eine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen in der zu bewertenden Lage, die eine Ableitung der Preisrückgänge ermöglicht, liegen nicht vor. Zugleich wurden nur Kauffälle ab Juni 2022, bei der Ableitung eines Plausibilitätswertes berücksichtigt. Siehe Ziffer 4.6.1 im Gutachten. Eine weitere Marktanpassung erfolgt nicht.

### 4.6.3 Immobilienangebote

Quelle: immobilenscout24.de

Selektionskriterien: Mehrfamilienhäuser und Anlageobjekte Lage: Umkreis von 4 km; Stand 10-11/2023; kein Erbbaurecht.

Ifd. Nr.	Lage	Grundstücksfläche	Mietfläche in m²	Angebotspreis	Baujahr	Sonstiges	Entspricht in €/m² Wohnfläche
1	Niederrad	359 m²	473 m²	1.495.000 €	1960	WuG mit 6 WE und einer Praxis. Hinterhaus mit 40 m² zum Ausbau.	3.161 €
2	Niederrad	318 m²	700 m²	2.850.000 €	1960	WuG 2002 grundlegend saniert. Mietsteigerungspotential.	4.071 €
3	Niederrad	245 m²	390 m²	1.299.000 €	1920	WuG mit 6 Wohneinheiten und 1 Gewerbe (99m²) regelmäßige Erneuerungen	3.331 €
4	Kelsterbacher Straße 57a, Niederrad	150 m²	429 m²	1.290.000 €	1900	MFH mit 8 WE. Kein Instandhaltungsrückstau. Jahresrohertrag Ist:51.000 €	3.007 €
5	Sachsenhausen Nord	538 m²	335 m²	1.550.000 €	1875	MFH mit 8 Parteien und einem abrisssreifen Hofgebäude und 182m² Gewölbekeller	4.627 €
6	Nordend West	304 m²	339 m²	1.850.000 €	1900	MFH mit 6 WE nahe Alte Oper	5.457 €
Mittelwert		319 m²	444 m²	1.722.333 €	1919,2		3.876 €
Bewertungsobjekt		907 m²	504 m²				

### Wertung

Direkt vergleichbare Angebote liegen zum Zeitpunkt der Recherche nicht vor. Derzeit liegt ein sog. „Käufermarkt“ vor. Die Kaufpreise liegen i.d.R. unter den Angebotspreisen.

#### 4.6.4 Auszüge aus dem Immobilienmarktbericht Frankfurt 2023

Quelle: Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2023; Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen.

##### Ertragsfaktoren

Jahr	Fälle	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Std. abw.	Ø Rest-nutzungs-dauer [Jahre]	Ø Wohn-/Nutz-fläche [m²]
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>								
<b>2022</b>	73	<b>31,4</b>	16,7	47,3	30,8	7,7	33	758
1. Halbjahr	44	<b>33,2</b>	18,5	47,3	32,7	7,9	33	785
2. Halbjahr	28	<b>28,9</b>	18,1	40,2	28,8	6,2	33	729
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>								
<b>2022</b>	49	<b>29,8</b>	13,4	50,5	28,5	8,0	33	851
1. Halbjahr	28	<b>31,1</b>	13,4	44,8	30,9	7,7	33	908
2. Halbjahr	19	<b>26,1</b>	15,8	39,0	25,4	5,3	34	817
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>								
<b>2022</b>	12	<b>26,5</b>	16,7	35,4	26,0	6,7	37	6.811
1. Halbjahr	9	<b>26,6</b>	16,7	35,2	28,0	6,7	39	8.768
2. Halbjahr	4	<b>29,5</b>	21,4	39,6	28,4	9,5	29	2.259

##### Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]

	sehr gut	gehoben	mittel	einfach	sehr einfach
<b>MFH Wohnen – 2022</b>	6,8	31,5	45,2	15,1	1,4
1. Halbjahr	-	36,4	50,0	13,6	-
2. Halbjahr	17,9	25,0	35,7	17,9	3,6
<b>MFH gemischt gen. – 2022</b>	6,1	30,6	38,8	12,2	12,2
1. Halbjahr	3,6	28,6	50,0	7,1	10,7
2. Halbjahr	5,3	36,8	26,3	15,8	15,8
<b>Büro u. Verwaltung – 2022</b>	41,7	16,7	16,7	25,0	-
1. Halbjahr	44,4	11,1	11,1	33,3	-
2. Halbjahr	25,0	25,0	50,0	-	-

Nettoanfangsrenditen**3.8.8.1.3 Mehrfamilienhäuser – reines Wohnen**

(bebaute Grundstücke, geeignete Kaufverträge, Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

Lage	Anzahl	Mittelwert [%]	Minimum [%]	Maximum [%]	Median [%]	Standardabweichung	Durchschnittl. bereinigter Kaufpreis pro m² WF/NF [€/m²]
<b>2022</b>							
sehr gut	8	1,6	1,1	2,4	1,6	0,4	7.604
gehoben	19	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.177
mittel	28	2,4	1,2	3,5	2,6	0,6	3.967
einfach	12	2,5	2,0	2,9	2,5	0,3	4.388
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
<b>1. Halbjahr 2022</b>							
sehr gut	4	1,5	1,1	1,8	1,5	0,3	9.823
gehoben	14	1,8	0,4	2,6	2,0	0,6	5.284
mittel	20	2,1	0,9	3,0	2,3	0,7	4.021
einfach	6	2,4	2,0	2,7	2,5	0,3	3.947
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-
<b>2. Halbjahr 2022</b>							
sehr gut	5	2,0	1,1	2,7	2,0	0,6	5.471
gehoben	8	2,4	1,3	3,4	2,4	0,9	4.858
mittel	9	2,8	1,9	3,5	2,9	0,5	4.380
einfach	6	2,5	2,2	2,9	2,5	0,3	4.829
sehr einfach	0	-	-	-	-	-	-

© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Liz.-Nr. 623-1716

Gebäundefaktoren**3.8.4 Gebäundefaktoren**

Vergleichsfaktoren (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB) sollen gemäß § 20 ImmoWertV der Ermittlung von Vergleichswerten für bebaute Grundstücke dienen. Sie sind auf eine geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlage (Gebäundefaktor), zu beziehen.

Da die Entwicklung 2022 in den beiden Halbjahren deutlich voneinander abweicht, werden die Mittelwerte für die beiden Halbjahre separat dargestellt (s. auch Vorwort S. 6 ff. und 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2022 S. 14). Insbesondere bei niedrigem Stichprobenumfang sind diese Gebäundefaktoren mit Vorsicht zu beurteilen, einer kritischen Würdigung zu unterziehen sowie mit Auszügen aus der Kaufpreissammlung zu belegen. Die Stichprobenbereinigung wurde für 2022 und die Halbjahre jeweils getrennt vorgenommen.

**3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser**

(bebaute Grundstücke, MFH (Mietwohnungen), geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten: 2022)

**Gebäundefaktoren nach Baujahren**

	Anzahl	Mittelwert [€/m² Wohn- fläche]	Minimum [€/m² Wohn- fläche]	Maximum [€/m² Wohn- fläche]	Median [€/m² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m²]
<b>Baujahr vor 1919</b>								
<b>2022</b>	37	<b>3.908</b>	1.909	6.087	3.927	1.062	30	505
1. HJ	20	<b>3.924</b>	2.521	5.518	3.878	951	30	445
2. HJ	16	<b>3.751</b>	1.909	5.816	3.635	1.104	29	589
<b>Baujahr 1919 – 1949</b>								
<b>2022</b>	9	<b>3.730</b>	1.646	10.348	2.677	2.623	30	417
1. HJ	4	<b>3.151</b>	1.646	4.663	3.148	1.323	31	465
2. HJ	4	<b>2.655</b>	2.528	2.791	2.650	110	28	399
<b>Baujahr 1950 – 1977</b>								
<b>2022</b>	27	<b>4.044</b>	2.301	6.661	3.705	1.219	33	651
1. HJ	19	<b>3.912</b>	2.301	6.661	3.584	1.183	33	640
2. HJ	8	<b>4.357</b>	2.447	6.016	4.315	1.327	35	675
<b>Baujahr 1978 – 1990</b>								
<b>2022</b>	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..
<b>Baujahr ab 1991 ohne Neubauten</b>								
<b>2022</b>	2	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	2	..	..	..	..	..	..	..
2. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
<b>Baujahr Neubauten</b>								
<b>2022</b>	1	..	..	..	..	..	..	..
1. HJ	0	-	-	-	-	-	-	-
2. HJ	1	..	..	..	..	..	..	..

**Prozentuale Verteilung in den Lagen [%]**

	Sehr gut	Gehoben	Mittel	Einfach	Sehr einfach
<b>Baujahr vor 1919 – 2022</b>	<b>5,4</b>	<b>32,4</b>	<b>29,7</b>	<b>29,7</b>	<b>2,7</b>
1. Halbjahr	0,0	30,0	40,0	30,0	0,0
2. Halbjahr	12,5	31,3	18,8	31,3	6,3
<b>Baujahr 1919-1949 – 2022</b>	<b>11,1</b>	<b>0,0</b>	<b>88,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
1. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
<b>Baujahr 1950-1977 – 2022</b>	<b>7,4</b>	<b>40,7</b>	<b>51,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
1. Halbjahr	0,0	42,1	57,9	0,0	0,0
2. Halbjahr	25,0	37,5	37,5	0,0	0,0

**Gebädefaktoren nach Lagen**

	Anzahl	Mittelwert [€/m² Wohn- fläche]	Minimum [€/m² Wohn- fläche]	Maximum [€/m² Wohn- fläche]	Median [€/m² Wohn- fläche]	Standard- ab- weichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn- fläche [m²]
<b>Sehr gute Lage</b>								
2022	8	6.778	4.668	10.348	5.819	1.926	32	783
HJ 1	3	9.624	7.798	12.532	8.543	2.546	36	863
HJ 2	5	5.507	4.668	5.822	5.791	496	31	737
<b>Gehobene Lage</b>								
2022	24	4.677	3.121	6.661	4.539	1.026	32	643
HJ 1	15	4.921	3.158	6.661	4.911	997	32	631
HJ 2	8	4.044	3.121	5.406	4.017	775	31	699
<b>Mittlere Lage</b>								
2022	33	3.271	1.646	5.212	3.125	784	30	467
HJ 1	24	3.400	1.646	5.212	3.358	816	31	482
HJ 2	9	2.930	2.447	4.006	2.677	603	29	430
<b>Einfache Lage</b>								
2022	10	2.937	1.796	3.790	2.866	573	29	542
HJ 1	6	2.870	1.796	3.790	2.735	714	29	343
HJ 2	4	3.038	2.584	3.343	3.113	337	29	840
<b>Sehr einfache Lage</b>								
2022	1	..	..	..	..	..	..	..
HJ 1	0	-	-	-	-	-	-	-
HJ 2	1	..	..	..	..	..	..	..

**Prozentuale Verteilung in den Baujahren [%]**

	vor 1918	1919- 1949	1950- 1977	1978- 1990	ab 1991 o. Neu	Neubau
<b>Sehr gute Lage – 2022</b>	37,5	12,5	37,5	12,5	0,0	0,0
1. Halbjahr	33,3	33,3	33,3	0,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	40,0	0,0	40,0	20,0	0,0	0,0
<b>Gehobene Lage – 2022</b>	54,2	0,0	45,8	0,0	0,0	0,0
1. Halbjahr	46,7	0,0	53,3	0,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	62,5	0,0	37,5	0,0	0,0	0,0
<b>Mittlere Lage – 2022</b>	33,3	24,2	39,4	0,0	3,0	0,0
1. Halbjahr	33,3	16,7	45,8	0,0	4,2	0,0
2. Halbjahr	33,3	44,4	22,2	0,0	0,0	0,0
<b>Einfache Lage – 2022</b>	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2. Halbjahr	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Sehr einfache Lage – 2022</b>	..	..	..	..	..	..
1. Halbjahr	-	-	-	-	-	-
2. Halbjahr	..	..	..	..	..	..

#### 4.6.5 Swot-Analyse (Gesamtbeurteilung)

##### SWOT

Strengths = Stärken, weakness = Schwächen, opportunities = Chancen, threats = Risiken

Die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken werden nachfolgend stichpunktartig aufgeführt.

##### Stärken

- Überdurchschnittlich großes und südorientiertes Grundstück. Eventuell zur Nachverdichtung geeignet - soweit eine Erschließung gesichert werden kann. Bei einer gesicherten Erschließung für den südlichen unbebauten Grundstücksbereich, wird eine Nachverdichtung nur über eine Grenzbebauung wirtschaftlich abzubilden sein (die Grundstücksbreite beträgt nur ca. 13m nach überschlägiger Ermittlung anhand der digitalen Bodenrichtwertkarte).

##### Schwächen

- Ist-Mieten für die Wohnung im 1. Obergeschoss des Hinterhauses deutlich unter marktüblichem Niveau.
- Unzureichende Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück.
- Übergroßes Grundstück mit hohem Bodenwertanteil im baulichen Ist-Zustand und somit Einschränkungen bei der Abschreibung im Vergleich zu anderen Mehrfamilienhäusern.

##### Chancen

- Mietsteigerungspotential bei Mieterwechsel und Modernisierung der Wohneinheiten.

##### Risiken

- Politische Risiken wie Mietpreisbremse oder Mietendeckelung.
- Energetische Sanierungsvorgaben.
- Unsicherheit der Marktteilnehmer aufgrund stark gestiegener Finanzierungskosten.

## 5 MARKTWERTABLEITUNG

Definition Verkehrswert/Marktwert gemäß §194 BauGB:

Der Marktwert/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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Mietminderertrag für die Wohnung im Hinterhaus 1. OG: ./. 37.000 €

### Ertragswert inkl. b.o.G.

rund 1.702.000 €

≙ 3.377 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

\*\*NAR\* 2,6%

28,2-facher Jahresrohertrag\*

\*jeweils vor b.o.G.

\*\*NAR = Nettoanfangsrendite (Reinertrag / Ertragswert zzgl. 10% Erwerbsnebenkosten) vor b.o.G.

### Plausibilitätswert auf Grundlage von bereinigten und Kauffällen inkl. b. o. G.

rund 1.598.000

≙ 3.171 €/m<sup>2</sup>-WoFl.

Auf Grundlage der o. a. Wertermittlungsergebnisse wird der Marktwert mit **rund 1.600.000 € bis 1.700.000 €** bewertet.

Unter Berücksichtigung des überdurchschnittlich großen Grundstücks mit Südausrichtung wird der Marktwert am oberen Ende der Spanne mit rund 1.700.000 € ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für die Liegenschaft Schwanheimer Straße 61 in 60528 Frankfurt am Main, Stadtteil Niederrad, der

### **Marktwert\***

im Oktober 2023 mit **- 1.700.000 € -** in Worten: eine Million siebenhunderttausend Euro.

\*Siehe Hinweise zur Marktwertableitung unter Ziffer 1.1 des Gutachtens.

### Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt (Marktwertgutachten im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft). Eine sonstige anderweitige Verwertung durch Dritte, (z. B. zu Beleihungszwecken), auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Zustimmung des Verfassers des Gutachtens nicht gestattet.

Das Gutachten beinhaltet 97 Seiten inklusive X Anlagen und wurde in zweifacher Papiausfertigung und digital im PDF ausgeliefert. Die Gutachtenerstellung erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen.

Frankfurt am Main, 08.12.2023

.....

Erich Finder



## ANLAGEN

Anlage I	Stadtplanauszug .....	50
Anlage II	Lageplan und Schrägluftbild .....	51
Anlage III	Fotodokumentation .....	53
Anlage IV	Planunterlagen .....	70
Anlage V	Abnahmescheine .....	77
Anlage VI	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis.....	81
Anlage VII	Altlastenauskunft .....	82
Anlage VIII	Erschließungsbeitragsbescheinigung.....	83
Anlage IX	Instandhaltungs- und Modernisierungsaufstellung .....	85
Anlage X	Energieausweise .....	87

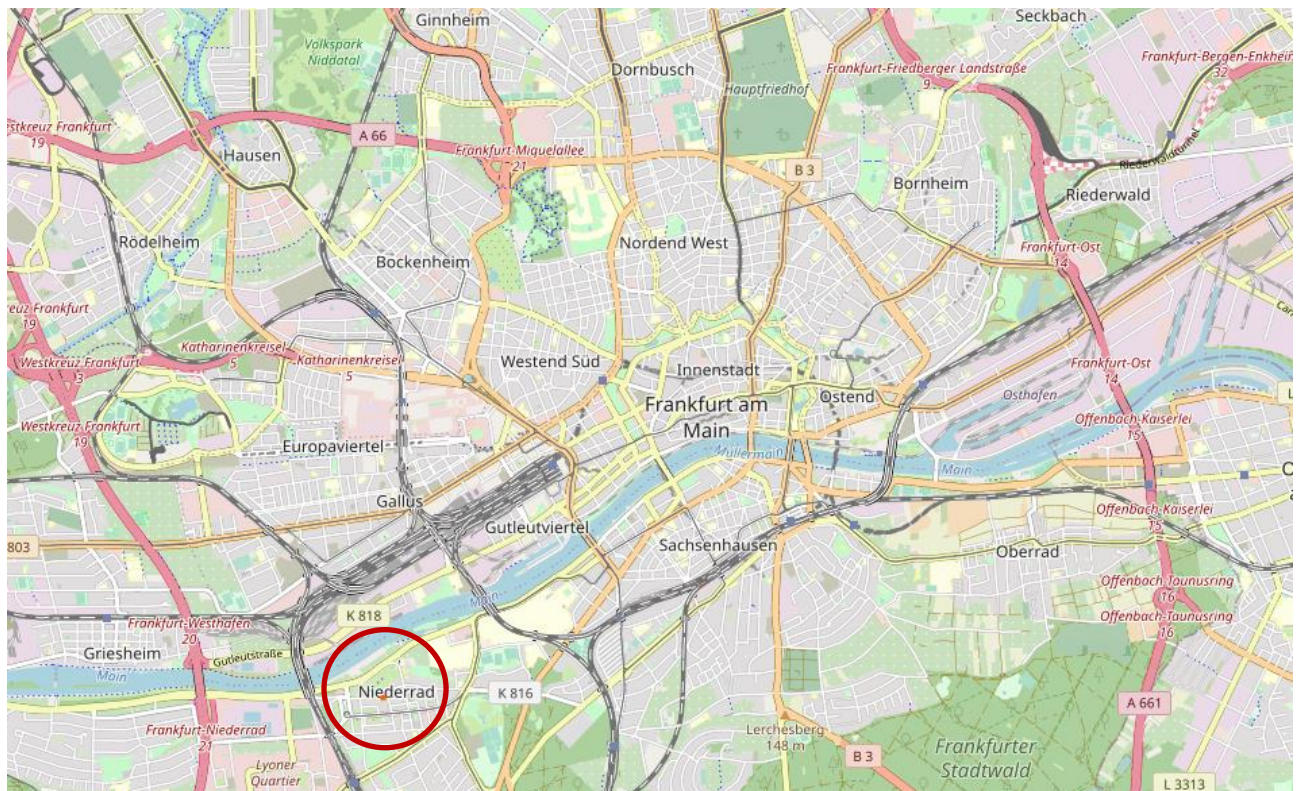
### Hinweis:

Das o.a. Anlagenverzeichnis entspricht der Originalfassung. Die Anlagen IV bis einschließlich X und Teile der Fotodokumentation sind aus datenschutzrechtlichen Gründen und aus Vorgaben des Hessischen Ministeriums der Justiz in der vorliegenden Gutachtenversion gelöscht.

**Die Originalfassung liegt dem Amtsgericht Frankfurt am Main vor und kann dort eingesehen werden. Nähere Auskünfte erhalten Sie vom Amtsgericht Frankfurt am Main, Gebäude A in der Heiligkreuzgasse 34, 2. Stock, Zimmer 232, Sprechzeiten Montag - Freitag 08:00 bis 12:00 Uhr.**

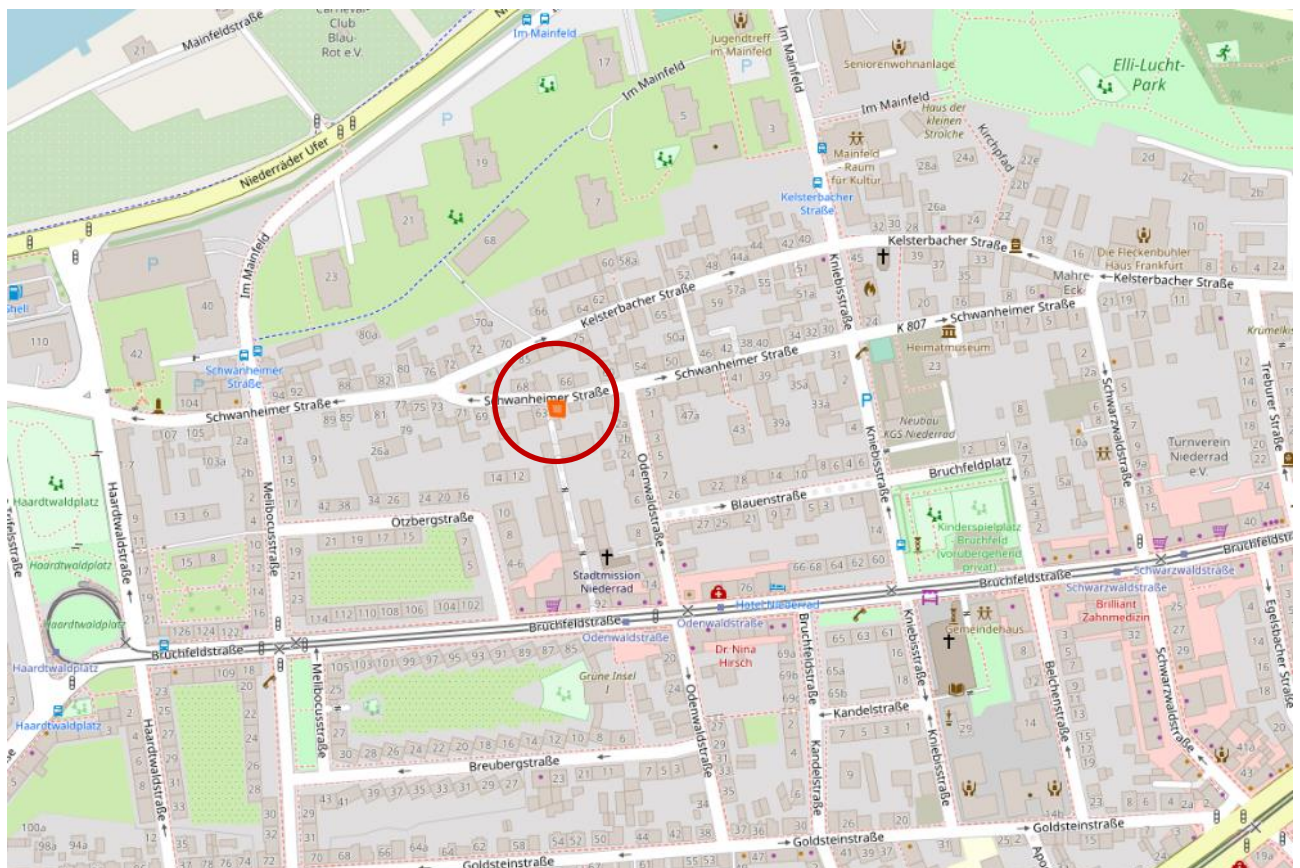
## Anlage I Stadtplanauszug

### Makrolage



Quelle: openstreetmap.org

### Mikrolage



Quelle: openstreetmap.org

## **Anlage II      Lageplan und Schrägluftbild**

Das zu bewertende Flurstück 26 ist markiert.

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Blick von Süden auf das zu bewertende Grundstück

[ENTFERNT, ORIGINALFASSUNG LIEGT BEIM AMTSGERICHT FRANKFURT VOR]

Quelle: Geoportal Frankfurt.



### Anlage III Fotodokumentation

- 1) Gesamteindruck mit Blick auf das Hinter- und Vorderhaus.



### Vorderhaus mit Nebengebäude

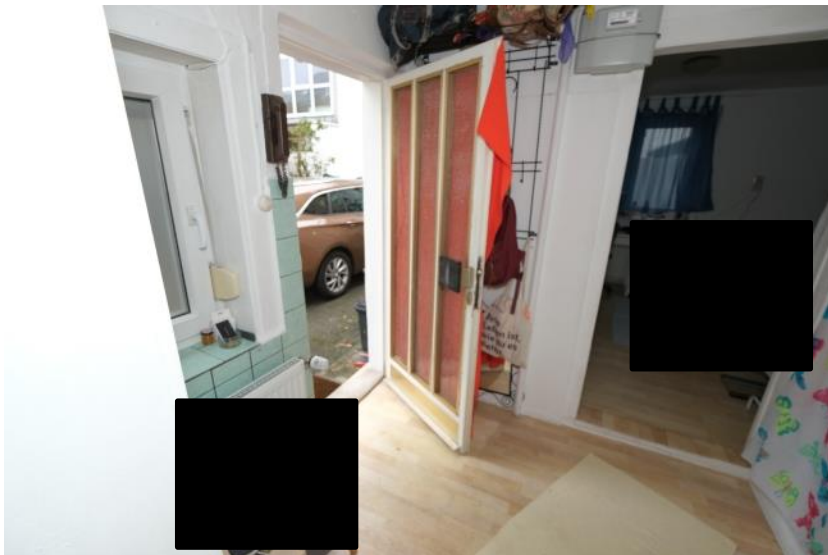
- 2) Vorderhaus mit angrenzendem Nebengebäude von der Südseite dokumentiert.



3) Westfassade Nebengebäude.



4) Wohnung im Nebengebäude Erdgeschoss: Eingangsbereich.



5) Badezimmer.



6) Gasterme im Badezimmer.



7) Wohnung im Vorderhaus Erdgeschoss: Küche. In der Küche wurde ein Duschbereich mit einer einfachen Duschanne abgetrennt.





8) Wie vor beschrieben.



9) Warmwasserbereitung über einen elektrischen Boiler älteren Baujahres.





10) Wohnraum mit Nachtspeicherofen.



11) Vorderhaus Dachgeschoss: Zugang zur Wohneinheit im Dachgeschoss über eine steile schmale Holztreppe.



12) Wohnung im Dachgeschoss: Badezimmer.



13) Zimmer zur Hofseite mit elektrischem Warmwasserboiler.



14) Elektroverteilung.



15) Küche.



16) Dachdeckung Vorderhaus mit Dachanschluss zur Brandwand des Nachbargebäudes.



## Hinterhaus / Mehrfamilienhaus

17) Nordfassade.



18) Hauseingangsbereich zur Nordseite.





19) Südfassade zur Gartenseite.



20) Loggien zur Südseite.



21) Gepflegter Ziergarten zur Südseite.



- 22) Kellergeschoss: Wärmeerzeuger der Ölzentralheizung.



- 23) Heizöltank.



- 24) Erdgeschoss. Hauseingangsbereich mit Terrazzoboden.



25) Wohnung EG Ost: Küche mit Esszimmer zur Gartenseite.



26) Badezimmer.





27) Wohnung EG West: Badezimmer.



28) Elektrounterverteilung.



29) Gepflegte Loggia zur Südseite.

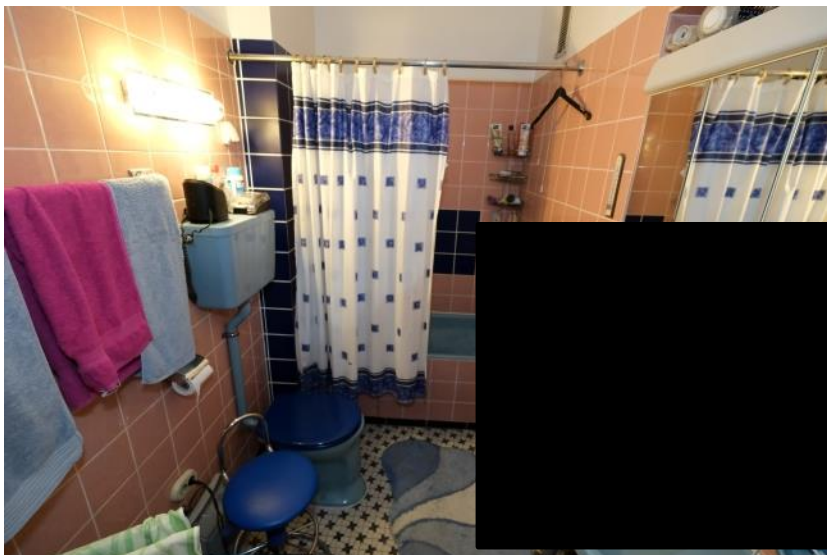




- 30) Wohnung 1. OG. Die beiden Wohnungen zur Ost- und Westseite wurden durch einen Durchbruch im Flurbereich zu einer Großwohnung zusammengelegt.



- 31) Badezimmer beispielhaft.



- 32) Wohnung 2. OG Ost. Zimmer zur Hofseite / Nordseite beispielhaft.



- 33) Badezimmer.



- 34) Kunststofffenster mit Isolierverglasung zur Südseite beispielhaft.



35) Wohnung 2. OG West. Küche mit Zugang zur Loggia zur Südseite.



36) Badezimmer.





37) Elektrounterverteilung am Wohnungseingang.



38) Treppenhaus / Zugang zum Dachgeschoss mit Zwischenpodest.



39) Wohnung im Dachgeschoss: Badezimmer.



40) Wohnraum beispielhaft.



41) Trockenraum im Dachgeschoss zur Ostseite.

