

# Gutachten



60325 Frankfurt am Main

Westendstraße 97

Az.: 842 K 22/23



## **WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN**

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

**Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider**

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

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

**Arens GmbH  
Johannesstraße 39  
99084 Erfurt  
Tel.: (0361) 211 51 18  
Fax: (0361) 211 51 23**

**e-mail: [info@arens-gutachten.de](mailto:info@arens-gutachten.de)**

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und 7 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Es wurde in dreifacher Ausfertigung erstellt. Ein Exemplar verbleibt beim Unterzeichner.

Unser Zeichen: GZ 161/2023

## Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen: 842 K 22/23

Unser Zeichen: GZ 161/23

PLZ: 60325 Ort: Frankfurt am Main  
Straße: Westendstraße 97

Gemarkung: 1  
Flur: 238  
Flurstück: 205/31  
Größe: 264 m<sup>2</sup>



### Kurzbeschreibung: Kleines Mehrfamilienhaus

befindet sich im Frankfurter Stadtteil Westend-Süd, in mittelbarer Nähe des Messegeländes, Grundstück ist bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit vier Wohneinheiten sowie einem seitlich zurück gesetzten Garagenanbau

**Wohnhaus:** Baujahr ursprünglich vermutlich Ende 19. Jh./Anfang des 20. Jh., kompletter Neuaufbau Anfang der 60er Jahre des 20. Jh., Mauerwerksbau, voll unterkellert, dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden

#### Raumaufteilung:

**KG:** Vorratsräume, Heizungsraum, zwei Archivräume straßenseitig (offensichtlich zuletzt als Büroräume genutzt), Waschküche, WC  
**EG:** eine Wohnung mit Diele, Bad, WC, Abstellraum, Küche, drei Zimmer, rückwärtiger kleiner Austritt  
**1./2.OG:** je eine Wohnung mit Diele, drei Zimmer, Küche, Bad, ein bzw. zwei Balkons, WC, Abstellraum, ein kleiner rückwärtiger Austritt  
**DG:** Flur, Abstellraum, vier Zimmer (davon zwei Räume nur als Bodenräume genehmigt), innen liegende Küche, Tageslichtbad  
**Wohnfläche:** ca. 412,00 m<sup>2</sup> gesamt (von ca. 76,70 m<sup>2</sup> bis 101,00 m<sup>2</sup> pro Einheit)  
**Zustand:** befriedigend bis gut, diverse Ersatzinvestitionen notwendig

Bewertungstichtag: 17.10.2023

**Verkehrswert:** 2.373.000,00 €  
**Zubehör Einbauküche:** 2.000,00 €

- a) Die zwei Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind vermietet. Die Wohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss stehen leer.
- b) Das Zubehör wurde im Gutachten bewertet.
- c) Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.
- d) Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 02.10.2023 nicht.
- e) Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Es wird von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.
- f) Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.
- g) Ein Grenzüberbau ist nicht ersichtlich.
- h) Es befinden sich auf dem Grundstück vermutlich keine Anpflanzungen und Baulichkeiten, die Dritten gehören.
- i) Anschrift und Hausnummer lauten: 60325 Frankfurt am Main  
Westendstraße 97
- j) Es handelt sich um ein Flurstück.
- k) Es ist nicht bekannt, ob für das Gebäude ein Energieausweis existiert.

# INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                                                                            |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Vorbemerkungen</b>                                                                                      | <b>1</b>  |
| 1.1       | Auftraggeber                                                                                               | 1         |
| 1.2       | Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens                                                        | 1         |
| 1.3       | Besichtigung/Wertermittlungsstichtag                                                                       | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Wertermittlungsgrundlagen</b>                                                                           | <b>2</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Grundstücksbeschreibung</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| 3.1       | Makrostandort                                                                                              | 4         |
| 3.2       | Mikrostandort, öffentliche Anbindung                                                                       | 4         |
| 3.3.      | Grundbuchrechtliche Angaben                                                                                | 5         |
| 3.4       | Planungsrechtliche Gegebenheiten, Grundstückszustand in Anlehnung an § 4 und § 6 ImmoWertV                 | 6         |
| 3.4.1     | Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete                                          | 6         |
| 3.4.2     | Baurecht                                                                                                   | 6         |
| 3.4.3     | Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten                       | 6         |
| 3.5       | Gebäudebeschreibung                                                                                        | 8         |
| 3.5.1     | Doppelhauhälfte                                                                                            | 9         |
| 3.5.2     | Garagenanbau                                                                                               | 22        |
| 3.6       | Wohn-/Nutzflächen                                                                                          | 23        |
| 3.7       | Außenanlagen                                                                                               | 24        |
| <b>4.</b> | <b>Wertermittlung</b>                                                                                      | <b>25</b> |
| 4.1       | Definition des Verkehrswertes                                                                              | 25        |
| 4.2       | Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens                                                         | 25        |
| 4.3       | Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)                                                                      | 25        |
| 4.4       | Bodenwert                                                                                                  | 26        |
| 4.4.1     | Entwicklungszustand                                                                                        | 26        |
| 4.4.2     | Bodenwertermittlung (§§ 13 - 16 ImmoWertV i.V.m. §§ 26, 40 und 41 ImmoWertV)                               | 26        |
| 4.5       | Ertragswertverfahren in Anlehnung an §§ 27 – 34 ImmoWertV                                                  | 28        |
| 4.5.1     | Vorbemerkungen                                                                                             | 28        |
| 4.5.2     | Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten                                                   | 30        |
| 4.5.3     | Ertragsansätze                                                                                             | 31        |
| 4.5.3.1   | Angaben zur allgemeinen Marktlage                                                                          | 31        |
| 4.5.3.2   | Gegenwärtige Mieterträge                                                                                   | 33        |
| 4.5.3.3   | Marktübliche Mieterträge                                                                                   | 34        |
| 4.5.3.4   | Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)                                                    | 35        |
| 4.5.3.5   | Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage                                     | 36        |
| 4.5.4     | Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (in Anlehnung an § 8 (3) ImmoWertV) | 37        |
| 4.6       | Auskunft aus der Kaufpreissammlung                                                                         | 39        |
| 4.7       | Zubehör                                                                                                    | 41        |

**Anlagen**

Landkarte

Stadtplan

Flurkarte

Luftbild

Bodenrichtwertinformation

Planungsrechtliche Auskunft

Bauunterlagen

## **GRUNDSTÜCKE/BAULICHE ANLAGEN**

### **1. Vorbemerkungen**

#### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht Frankfurt, Az.: 842 K 22/23  
- Abteilung Zwangsversteigerung -

#### **1.2 Gegenstand der Wertermittlung, Zweck des Gutachtens**

Verkehrswerteinschätzung für das Grundstück in 60325 Frankfurt am Main, Westendstraße 97, einschließlich der aufstehenden Gebäude und Außenanlagen im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Feststellung des Verkehrswertes dient zur Information und Entscheidungsfindung.

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

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

Anmerkung:

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

#### **1.3 Besichtigung/ Wertermittlungstichtag**

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

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

Der Besichtigungstermin wurde mit den Beteiligten für den 17.10.2023, 13.30 Uhr abgestimmt. Die Besichtigung des Objektes konnte zu diesem Termin stattfinden.

Zum Ortstermin waren anwesend: Miteigentümer, Vertreter Antragsteller, ein Mieter  
Frau Dipl.-Ing. Ök. Dorothea Schneider – Gutachterin

## 2. Wertermittlungsgrundlagen

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

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) v. 18.08.1896 in der jeweils geltenden Fassung
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, Stand 10/2022
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in allen 5 Fassungen:
  - BauNVO 62 vom 26.06.1962
  - BauNVO 68 vom 26.11.1968
  - BauNVO 77 vom 15.09.1977
  - BauNVO 86 vom 30.12.1986
  - BauNVO 90 vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021, rechtsverbindlich ab 01.01.2022
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010
- Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011
- Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012
- Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014
- Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015
- der DIN 276 „Kosten im Hochbau“, Juni 1993 und DIN 277, in den aktuellen Fassungen
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Bundesministerium für Verkehr-, Bau und Stadtentwicklung, Sachwertrichtlinie (SW RL) vom 05.09.2012
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 01.04.2004
- Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis nach Zweiter Berechnungsverordnung) ab 01.03.2006, Aktualisierung vom 01.01.2023

## **- Bewertungsliteratur/sonstige Unterlagen**

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

Gerichtsbeschluss vom 27.07.2023, Auftrag vom  
28.08.2023

Grundbuchauszug von Frankfurt am Main/Bezirk  
17/Blatt 872

Grundstücksmarktbericht 2023 des  
Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Gutachterausschuss Frankfurt am Main Bodenrichtwert  
zum 01.01.2022

qualifizierter Mietspiegel Frankfurt am Main 2022

sonstige Unterlagen und Auskünfte durch:

- Stadtverwaltung Frankfurt am Main vom 02.10.2023
- Gutachterausschuss Frankfurt vom 24.10.2023

### **3. Grundstücksbeschreibung**

#### **3.1 Makrostandort**

- Frankfurt hat rd. 767.609 Einwohner (per 31.12.2022, lt. Internetseite der Stadt) und ist die größte Stadt Hessens
- ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes sowie Metropole des Finanz- und Börsenmanagements
- Sitz der Europäischen Zentralbank, Frankfurter Wertpapierbörse und Frankfurter Messe
- sehr gute Verkehrsanbindungen (Verkehrsknotenpunkt Europas) durch ein dichtes Autobahn-, Eisenbahn- und Straßennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt-Niederrad
- die nächstgelegenen größeren Städte sind Würzburg (ca. 120 km), Köln (ca. 190 km) und Stuttgart (ca. 200 km)

#### **3.2 Mikrostandort, öffentliche Anbindung**

- das Bewertungsobjekt befindet sich im Frankfurter Stadtteil Westend-Süd, in mittelbarer Nähe des Messe- und Ausstellungsgeländes
- das Westend ist einer der bevorzugten Stadtteile mit zahlreichen Gründerzeitgebäuden, 50er/60er -Jahre-Liegenschaften und einer Durchmischung von hochwertigem Wohnen, Klein- und Großbürostrukturen sowie zahlreichen Bildungsbauten der Universität und dem Palmengarten
- die Nutzung erstreckt sich von erdgeschossigen Gastronomiebetrieben, Büros und Praxen sowie Wohnungen in den Obergeschossen
- unmittelbar angrenzendes Doppelhaus mit Baujahr vermutlich Anfang 20. Jh., gegenüber befindliches größeres Appartementhaus vermutlich aus den 80er Jahren sowie ein Wohn- und Geschäftshaus mit Pizzeria mit Baujahr Ende des 19. Jh.
- Anbindung an den ÖPNV bieten Straßenbahn- und Bushaltestellen im Umkreis von ca. 300 m bis 400 m, die U-Bahn-Station Festhalle/Messe befindet sich ca. 400 m entfernt
- Einkaufsmöglichkeiten bestehen durch einen ca. 350 m entfernten Supermarkt
- im Stadtteil können verschiedene Kindertagesstätten und Schulen besucht werden
- die ärztliche Versorgung ist im Stadtteil bestens gesichert
- Topographie  
nahezu eben
- verkehrstechnische Erschließung  
innerstädtische Anliegerstraße, geringer Durchgangsverkehr  
Parken im öffentlichen Straßenraum für Anwohner
- innere Erschließung  
seitliche Zufahrt vorhanden
- Versorgung/Entsorgung  
voll erschlossen mit: Strom, Wasser, Gas, öffentliche Kanalisation

### 3.3 Grundbuchrechtliche Angaben

Gemarkung: 1

Bezirk 17 Blatt 872

| lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Lagebezeichnung  | Nutzung | Größe m² |
|----------|------|-----------|------------------|---------|----------|
| 1        | 238  | 205/31    | Westendstraße 97 |         | 264      |

Grundbuch:

Abteilung I

Eigentümer: -

Abteilung II

Lasten und Beschränkungen: Aufhebung Gemeinschaft ausgeschlossen (offensichtlich erloschen)

Insolvenzverwalter

Insolvenzverfahren

Insolvenzverwalterversteigerung

Insolvenzverwalter-Zwangsverwaltung

sonstige/nichttitulierte Rechte: keine bekannt

Es lag die Kopie eines beglaubigten Grundbuchauszuges vom 02.08.2023 vor.

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

#### **3.4.1 Planungs- und Sanierungsrecht, Ausweisung sonstiger Schutzgebiete**

Gemäß Internetseite des Regionalverbandes Frankfurt ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Weiterhin befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B 320 (Inselplan vom 09.05.1978), der Erhaltungssatzung E3 sowie der Stellplatzsatzung, Stellplatzeinschränkung gem. § 3 (Anlage).

#### **3.4.2 Baurecht**

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamiliendoppelhaushälfte bebaut.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen aus dem Bauarchiv, erfolgte der Wiederaufbau des Gebäudes Anfang der 60er Jahre des 20. Jh. Es ist wahrscheinlich, dass diverse historische Fundamente und tlw. die Kellerebene ein deutlich älteres Baujahr aufweisen.

Die Baugenehmigung aus den 60er Jahren entspricht teilweise nicht der tatsächlichen Nutzung.

So wurde im Keller/Souterrain ein Aktenraum genehmigt, tatsächlich wurde zuletzt dieser Raum (aktuell in zwei Räume unterteilt) als Büro genutzt.

Das Dachgeschoss wurde nur tlw. als Wohnung genehmigt, tlw. waren Bodenräume als Nutzung angegeben. Die gesamte Dachgeschossebene wurde bisher aber offensichtlich als Wohnung genutzt.

Bei der vorliegenden Wertermittlung wird daher nur tlw. die materielle und formelle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Baulasten bestehen lt. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Frankfurt vom 02.10.2023 nicht.

Stellplatzverpflichtungen sind nicht bekannt, es wird von einem Bestandsschutz ausgegangen.

#### **3.4.3 Abgabenrechtliche Situation, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, sonstige Besonderheiten**

##### **Abgabenrechtliche Situation**

Sachlich rückständige Erschließungskosten sind offensichtlich nicht gegeben.

##### **Bodenbeschaffenheit, Altlasten, etc.**

Bei der Wertermittlung wurde von normal tragfähigem Baugrund ausgegangen.

Altlastenverdachtsflächen sind aufgrund der bisherigen ausschließlichen Wohnnutzung nicht gegeben. Unter der Einfahrt soll sich ein alter Heizöltank befinden. Es wird von einer ordnungsgemäßen Sicherung ausgegangen. Es wird daher von einer Altlastenfreiheit ausgegangen.

Sonstige Besonderheiten sind nicht bekannt.

**Hausschwammbefall**

Verdacht auf Hausschwammbefall besteht nicht.

**Denkmalschutz**

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Quelle: Kulturdenkmäler in Hessen).

**Energieausweis**

Es ist nicht bekannt, ob für das Objekt ein Energieausweis erstellt wurde.

### 3.5 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte mit vier Wohneinheiten sowie einem seitlichen, zurückgesetzten Garagenanbau bebaut.



Straßenansicht



Straßenansicht



rückwärtige Fassade



rückwärtige Grünfläche

### 3.5.1 Doppelhaushälfte

- Baujahr: ursprünglich vermutlich Ende 19. Jh./Anfang des 20. Jh., kompletter Neuaufbau Anfang der 60er Jahre des 20. Jh.
- Sanierung: Teilsanierungen vermutlich in den 80er Jahren (Fenster) bzw. in den 90er Jahren des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: Außenmauerwerk, 30er bzw. 24er Mauerwerksbau, voll unterkellert (überwiegend 36,50er Mauerwerksbau) lt. Bauunterlagen
- Geschossigkeit: dreigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebauter Spitzboden
- Fassade: verputzt, Sockel Buntsteinputz
- Decken: KG massiv, G massiv
- Treppen: zweiläufiges massives Treppenhaus, gefliest, Metallgeländer
- Hausflur: Hauseingangstür Alu, erneuert, Erdgeschoss mit Glasbausteinen, keine RWA Anlage im Treppenhaus
- Dach: Holzkonstruktion, Walmdach, Ziegeleindeckung/ Betondachsteine, vermutlich unzureichende Dämmung in den Schrägen, Spitzboden nicht gedämmt



Innenansicht Spitzboden



Innenansicht Spitzboden



Detailansicht Dacheindeckung

**- KG:**

**Raumaufteilung:** Vorratsräume, Heizungsraum, zwei Räume straßenseitig (offensichtlich zuletzt als Büroräume genutzt), Waschküche, WC

**Ausstattung:**

**Boden:** Estrich, tlw. gefliest, tlw. alter Spannbetrag, Waschküche mit Bodeneinlauf, zwei straßenseitige Räume Textilbelag

**Wände:** verputzt, tlw. Putzschäden sichtbar, geringfügig gefliest, tlw. tapeziert

**Decken:** verputzt, tlw. tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,30 m bzw. 2,00 m

**Türen:** Holz

**Fenster:** PVC

**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** über, tlw. unter Putz, überwiegend aus dem Baujahr

**Sanitär:** einfaches Stand-WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände verputzt, insgesamt Altbestand, zwei Waschmaschinenanschlüsse

**Heizung:** vier separate Gasuhren, Gasleitung im Keller tlw. erneuert, Viessmann Gaskessel, nach Angaben eines Mieters ca. 2013 erneuert, ein WW-Boiler, für Wohnung im Erdgeschoss überwiegend ältere Gussradiatoren



Außenansicht Fenster Bereich genutzte Büroräume



Raum im Keller, der lt. Baugenehmigung als Archivraum genehmigt ist



Raum im Keller, der lt. Baugenehmigung als Archivraum genehmigt ist



Gasuhren im Kellerflur



Vorratsraum Keller



Heizung



Keller

Vorratsraum



WC Keller

**- EG:**

**Raumaufteilung:** Treppenhaus, eine Wohnung mit: Diele, Bad, WC, Abstellraum, Küche, drei Zimmer, rückwärtiger kleiner Austritt

**Ausstattung:**

**Boden:** Textilbelag (nach Angaben Mieter vor ca. 6 Jahren erneuert), Küche gefliest  
**Wände:** verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche  
**Decken:** verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,60 m  
**Türen:** Holz, eine Holzschiebetür zu einem großen Wohnraum, Standard des Baujahres, Tür zum Austritt PVC  
**Fenster:** PVC, mechanische Holzrollläden (aus dem Baujahr)  
**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, neuerer Sicherungskasten vorhanden, Wechselsprechanlage

**Sanitär:** innen liegendes Bad mit: rückwärtiger Wanne, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, Standard des Baujahres, Abzug über einfachen Entlüftungsschacht

WC mit: WC, Waschtisch, einfacher Standard, Fenster vorhanden

**Heizung:** Gussradiatoren

**Balkon:** Boden Fliesen, Altbestand, Metallgeländer blickdicht und PVC-Verkleidung

**Anmerkung:** Der Mieter wünschte keine Innenbilder von seiner Wohnung.

**-1. OG:**

**Raumaufteilung:** Treppenhaus, eine Wohnung mit: Diele, drei Zimmer, Küche, Bad, ein straßenseitiger Balkon, WC, Abstellraum, ein kleiner rückwärtiger Austritt

**Ausstattung:**

**Boden:** überwiegend Laminat, Abstellraum, Küche und Sanitär gefliest  
**Wände:** verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche  
**Decken:** verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,55 m  
**Türen:** Holz, eine Holzschiebetür, PVC-Balkontüren  
**Fenster:** PVC, mechanische Holzrollläden, Altbestand  
**Verglasung:** Isolierverglasung

**E-Installation:** unter Putz, neuerer Hausanschlusskasten, Wechselsprechanlage

**Sanitär:** innen liegendes Bad mit: querstehender Wanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, ca. 2000 nach Angaben der Beteiligten erneuert, Gasdurchlauferhitzer, einfacher mechanischer Abluftschacht  
 separates WC mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest, Fenster vorhanden

**Heizung:** tlw. alte Gussradiatoren, tlw. neuere Plattenheizkörper

**Balkon:** Boden gefliest, tlw. erneuert, Metallgeländer, Altbestand

**Austritt:** gefliest Metallgeländer, PVC-Verkleidung, Altbestand



Treppenhaus



großer Wohnraum 1. Obergeschoss



Zimmer 1. Obergeschoss



Zimmer 1. Obergeschoss



straßenseitiger Balkon 1. Obergeschoss



Bad 1. Obergeschoss



WC

**-2. OG:**

Raumaufteilung: Treppenhaus: eine Wohnung mit: Diele, drei Zimmer, Küche, Bad, WC, zwei Balkone, Abstellraum, kleiner rückwärtiger Austritt

**Ausstattung:**

Boden: Laminat, Abstellraum, Küche und Sanitär gefliest, ca. 2000 erneuert

Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche

Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe ca. 2,55 m

Türen: Holz, Holzschiebetür

Fenster: PVC, mechanische Holzrollläden

Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: innen liegendes Bad mit: querstehender Wanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper, Boden gefliest, Wände türhoch gefliest, Gasdurchlauferhitzer, einfacher mechanischer Abluftschacht  
separates WC mit: WC, Waschtisch, Boden gefliest, Wände halbhoch gefliest

Heizung: Gussradiatoren, Altbestand, tlw. überdimensionierte Rohrleitungen

Balkon: gefliest, tlw. schadhaft, Metallgeländer, mäßiger Zustand

Austritt: gefliest, Metallgeländer, PVC-Verkleidung, insgesamt Altbestand

Bes. Ausst. Einbauküche



Diele 2. Obergeschoss



Bad



WC

2. Obergeschoss



großer Wohnraum 2. Obergeschoss



Küche



2. Obergeschoss rückwärtiger Austritt



Zimmer 2. Obergeschoss



straßenseitiger Balkon 2. Obergeschoss

**- DG:**

Raumaufteilung: Flur, Abstellraum, vier Zimmer, innen liegende Küche, Tageslichtbad

**Ausstattung:**

Boden: tlw. PVC-Belag, tlw. Textilbelag, tlw. großformatige Fliesen in Küche, Bad und Abstellraum gefliest  
 Wände: verputzt, tapeziert, Fliesenspiegel Küche  
 Decken: verputzt, tapeziert, Deckenhöhe bis ca. 2,55 m  
 Türen: Holz  
 Fenster: PVC  
 Verglasung: Isolierverglasung

E-Installation: unter Putz, Wechselsprechanlage

Sanitär: Bad mit: Wanne, WC, Waschtisch, Boden und Wände gefliest, Altbestand aus dem Baujahr

Heizung: Gussradiatoren, Altbestand, 80 l WW-Boiler im Abstellraum

- Gesamtzustand: befriedigend bis gut, diverse Ersatzinvestitionen notwendig



Wohnungsflur



Dachgeschoss

Zimmer



innen liegende Küche



Dachgeschoss

Zimmer



Abstellraum (ehemaliges Bad) Dachgeschoss

Bad



Zimmer (lt. Bauunterlagen Bodenraum) Dachgeschoss



Zimmer (lt. Bauunterlagen Bodenraum) Dachgeschoss

### 3.5.2 Garagenanbau

- Baujahr: vermutlich Anfang der 60er Jahre des 20. Jh.
- Konstruktionsmerkmale: 24er Mauerwerksbau, nicht unterkellert
- Geschossigkeit: eingeschossig
- Fassade: verputzt
- Dach: Holzkonstruktion, Flachdach, Bitumenbahnen

Raumaufteilung: Garage

Ausstattung:

Boden: Estrich

Wände: verputzt

Decken: verputzt, Deckenhöhe ca. 2,30 m

Türen: Holztür zweiflügelig, rückwärtige Holztür zum schmalen Gartenbereich

Fenster: ohne

E-Installation: über Putz

Sanitär: ohne

Heizung: ohne

Gesamtzustand: befriedigend



Außenansicht Garagenanbau

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

### 3.6 Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Bauunterlagen übernommen bzw. geringfügig anhand des grob überschläglichen örtlichen Aufmaßes ermittelt.

#### Kellergeschoss:

|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| Flur:                     | ca. 10,00 m <sup>2</sup> |
| Vorratsraum:              | ca. 13,00 m <sup>2</sup> |
| Vorratsraum:              | ca. 17,00 m <sup>2</sup> |
| Heizungsraum:             | ca. 14,50 m <sup>2</sup> |
| Waschküche:               | ca. 7,50 m <sup>2</sup>  |
| WC:                       | ca. 1,50 m <sup>2</sup>  |
| Lagerflächen, zwei Räume: | ca. 34,00 m <sup>2</sup> |
| gesamt:                   | ca. 97,50 m <sup>2</sup> |

#### Erdgeschoss:

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Diele:                | ca. 12,90 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer:               | ca. 35,74 m <sup>2</sup>                  |
| Abstellraum:          | ca. 4,20 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:               | ca. 15,60 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer:               | ca. 17,05 m <sup>2</sup>                  |
| Bad:                  | ca. 4,70 m <sup>2</sup>                   |
| Küche:                | ca. 9,20 m <sup>2</sup>                   |
| WC:                   | ca. 1,70 m <sup>2</sup>                   |
| Balkon:               | ca. 0,90 m <sup>2</sup> (Ansatz von 50 %) |
| gesamt:               | ca. 101,99 m <sup>2</sup>                 |
| Ansatz 3 % Putzabzug: | ca. 99,00 m <sup>2</sup>                  |

#### 1.Obergeschoss und 2.Obergeschoss je:

|                       |                                           |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| Diele:                | ca. 12,90 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer:               | ca. 35,74 m <sup>2</sup>                  |
| Abstellraum:          | ca. 4,20 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:               | ca. 15,60 m <sup>2</sup>                  |
| Zimmer:               | ca. 17,05 m <sup>2</sup>                  |
| Bad:                  | ca. 4,70 m <sup>2</sup>                   |
| Küche:                | ca. 9,20 m <sup>2</sup>                   |
| WC:                   | ca. 1,70 m <sup>2</sup>                   |
| Balkon:               | ca. 0,90 m <sup>2</sup> (Ansatz von 50 %) |
| Balkon:               | ca. 2,40 m <sup>2</sup> (Ansatz von 50 %) |
| gesamt:               | ca. 104,39 m <sup>2</sup>                 |
| Ansatz 3 % Putzabzug: | ca. 101,00 m <sup>2</sup>                 |

**Dachgeschoss:**

|                                                               |                                               |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Diele:                                                        | ca. 10,00 m <sup>2</sup>                      |
| Zimmer:                                                       | ca. 13,50 m <sup>2</sup>                      |
| Abstellraum:                                                  | ca. 5,50 m <sup>2</sup>                       |
| Zimmer:                                                       | ca. 9,00 m <sup>2</sup>                       |
| Bad:                                                          | ca. 5,30 m <sup>2</sup>                       |
| Küche:                                                        | ca. 4,90 m <sup>2</sup>                       |
| Zimmer:                                                       | ca. 16,30 m (lt. Bauunterlagen Bodenraum)     |
| <br>Zimmer                                                    | <br>ca. 12,20 m (lt. Bauunterlagen Bodenraum) |
| <br>gesamt:                                                   | <br>ca. 76,70 m <sup>2</sup>                  |
| (ohne Putzabzug, da überwiegend grob überschlägliches Aufmaß) |                                               |

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

**3.7 Außenanlagen**

|              |                                                                                              |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Einfriedung: | straßenseitig zweiflügeliges Metalltor, Metallzaun mit Mauer                                 |
| Freiflächen: | Vorgartenflächen, angelegt, schmaler rückwärtiger Grünstreifen<br>(Zugang über Garagenanbau) |

## **4. Wertermittlung**

### **4.1 Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wurde nach § 194 BauGB ermittelt.

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

### **4.2 Verfahrensweise/Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

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

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

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

### **4.3 Restnutzungsdauer (§ 4 (3) ImmoWertV)**

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

Unter Berücksichtigung des Baujahres, des Sanierungszeitraumes sowie weiterer anteiliger Instandsetzungen und Ersatzinvestitionen, wird von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 25 Jahren ausgegangen.

Insgesamt haben Berücksichtigung gefunden:

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

## **4.4 Bodenwert**

### **4.4.1 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)**

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

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

Definition:

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

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

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

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

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

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

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

|                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| Bodenrichtwertnummer:       | 4319                      |
| Bodenrichtwert:             | 10.000,00 €               |
| Entwicklungszustand:        | baureifes Land            |
| abgabenrechtlicher Zustand: | erschließungsbeitragsfrei |
| Nutzungsart:                | Wohnbaufläche             |
| GFZ:                        | 1,80                      |
| Stichtag:                   | 01.01.2022                |

Das Grundstück hat einen annähernd rechteckigen Grundstückszuschnitt.

Straßenfront: ca. 13 m

Tiefe: ca. 19 m

Die tatsächliche GFZ wird grob überschläglich mit 2,00 berechnet.

Entsprechend den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses Frankfurt werden folgende Umrechnungskoeffizienten bei Abweichungen der GFZ angegeben.

Diese betragen:

|      |      |                         |       |
|------|------|-------------------------|-------|
| GFZ: | 2,00 | Umrechnungskoeffizient: | 1,525 |
| GFZ: | 1,80 | Umrechnungskoeffizient: | 1,444 |

Somit ergibt sich folgende Anpassung an den Bodenrichtwert:

|             |   |                            |   |                            |
|-------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
| 1,525/1,444 | x | 10.000,00 €/m <sup>2</sup> | = | 10.561,00 €/m <sup>2</sup> |
| 10.561,00 € | x | 264 m <sup>2</sup>         | = | 2.788.104,00 €             |

Anmerkung: Der Umstand, dass der Bodenrichtwert einen zurückliegenden Zeitraum abbildet, wird indirekt im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Weiterhin haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen seit Anfang 2022 deutlich verändert (Ukraine-Krieg, hohe Inflation, hohe Finanzierungskosten), so dass eine pauschale lineare Anpassung des zurückliegenden Bodenrichtwertes formal nicht mehr als sachgerecht angesehen wird.

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

### 4.5.1 Vorbemerkungen

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

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

- Instandhaltungs-/Verwaltungskosten/Mietausfallwagnis

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

### **Liegenschaftszinssatz**

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

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

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

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

Im Grundstücksmarktbericht Frankfurt 2023, bezogen auf das Berichtsjahr 2022, wurden Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser veröffentlicht.

Aufgrund der sich deutlich veränderten makroökonomischen Gegebenheiten, erfolgte dabei eine getrennte Ausweisung für die beiden Halbjahre 2022. Dies war notwendig, da durch den Ukraine-Krieg, die in der 2. Hälfte 2022 stark angestiegenen Finanzierungskosten sowie die zweistelligen Inflationsraten, der Immobilienmarkt einen starken Rückgang der Transaktionsdaten zu verzeichnen hatte.

Bezogen auf das 2. Halbjahr 2022 wurde für sehr gute Lagen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,80 % (Bandbreite zwischen 2,50 % bis 3,30 %) angegeben. Dieser Auswertung lagen aber nur fünf Datensätze zu Grunde. Im Bereich der gehobenen Lage wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,90 % (Bandbreite zwischen 1,80 bis 4,00 %) ausgewiesen. Dieser Auswertung lagen neun Datensätze zu Grunde.

Für die gesamten Jahre 2021 und 2022 wurde für sehr gute Lagen ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,10 % angegeben. Dieser Auswertung lagen 13 Datensätze zu Grunde. Im Bereich der gehobenen Lage wurde ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,00 % ausgewiesen. Dieser Auswertung lagen 58 Datensätze zu Grunde.

Um ein aktuelleres Marktgeschehen abzubilden, hat der Gutachterausschuss Frankfurt die Nettoanfangsrenditen (Verzinsung des Kaufpreises für das erste Jahr) für das Jahr 2022 bezogen auf Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung veröffentlicht.

Bezogen auf sehr gute Lagen wurde eine Nettoanfangsrendite von 2,00 % (Bandbreite zwischen 1,10 % bis 2,70 %) mit deutlich steigender Tendenz gegenüber dem 1. Halbjahr (Durchschnittswert 1,50 %) ausgewiesen. Dieser Auswertung lagen aber ebenfalls lediglich 5 Kaufpreise zu Grunde.

Weiterhin werden auch die aktuellen Angaben des vdp- Index zum 3. Quartal 2023 indirekt berücksichtigt. Diese weisen einem Anstieg des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes der sieben deutschen Großstädte in Bezug auf Mehrfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahreszeitraum um durchschnittlich rd. 11,90 % aus.

Es zeigt sich dabei weiterhin ein deutlichen Rückgang von Kaufvertragsabschlüssen. Ein niedriges Transaktionsvolumen deutet immer auf fallende Kaufpreise hin, da die potentiellen Käufer nicht mehr bereit sind, die Angebotspreise zu akzeptieren.

Insgesamt muss weiterhin berücksichtigt werden, dass in diesen Lagen Mieten gezahlt werden, die nicht mehr mit den angegebenen Nettokaltmieten der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechend dem qualifizierten Mietspiegel der Stadt Frankfurt in Einklang zu bringen sind. Das höhere wirtschaftliche Risiko, dass diese höheren Mieten auch dauerhaft erzielt werden können, drückt sich indirekt in diesen Liegenschaftszinssätzen aus.

Unter Berücksichtigung der eingeschätzten Marktmieten sowie der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, wird ein marktkonformer Liegenschaftszinssatz von 2,50 % für angemessen berücksichtigt.

Neben der sehr guten Lage und der Höhe der Nettokaltmiete, wird auch die geringe Anzahl der Wohnungen im Objekt sowie die Wohnfläche je Wohneinheit positiv mit berücksichtigt.

### **Reinertrag**

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

#### 4.5.2 Makro- und mikroökonomische Ausgangsdaten, Strukturdaten des Ortes

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

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

Die Arbeitslosenquote im Arbeitsagentur Frankfurt am Main betrug im November 2023 ca. 5,9 %, der einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffernindex liegt bei ca. 110,8 % je Einwohner 2023.

Gemäß Internetseite der Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune vom 27.07.2023, entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Frankfurt am Main wie folgt:

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

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

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

#### Stadtteilangaben

Stadtteilprofil Westend-Süd, Internetseite der Stadt vom 30.11.2023:

|                                          |                      |
|------------------------------------------|----------------------|
| Einwohner:                               | 19.881               |
| Durchschnittsalter:                      | 38,2 Jahre           |
| Ausländer:                               | 29,8 %               |
| Deutsche mit Migrationshintergrund:      | 19,9 %               |
| Einwohnerentwicklung (5 Jahresvergleich) | + 7,6 %              |
| Wohnfläche in m <sup>2</sup> je Wohnung: | 81,80 m <sup>2</sup> |

### 4.5.3 Ertragsansätze

#### 4.5.3.1 Angaben zur allgemeinen Marktlage

Entsprechend den Angaben aus dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Frankfurt (Berichtsstand 2019/2021), veröffentlicht im Dezember 2022, wurden folgende Eckdaten veröffentlicht:

- Bevölkerungsprognose 2014 bis 2040: rd. 830.000 Einwohner
- voraussichtlicher Wohnungsbedarf: jährlich 6.700 WE Neubau  
(Stand von 2016)
- Anstieg des Wohnungsbestandes seit 2015 erheblich auf rd. 407.000 Wohnungen in 2020
- Umfrageergebnis 2021 zur Wohnsituation:
  - 81 % wohnen in Mehrfamilienhäusern
  - Wohnfläche je Person ca. 35 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche je Einzelperson ca. 55 m<sup>2</sup>
  - durchschnittliche Nettokaltmiete ca. 10,80 €/m<sup>2</sup>
  - Anteil der Miete am Einkommen rd. 30 %, durchschnittliche Mietbelastung bei Ein-Personen-Haushalten bis ca. 60 % bei den unteren Einkommen
  - Anteil der 1 Personenhaushalte ca. 53 %, aber nur 7,90 % der Wohnungen haben einen Raum, Anteil der Wohnungen mit 3 und mehr Räumen rd. 61 % (Küchen werden als Räume mit gezählt)
- durchschnittliche Angebotsmieten rd. 14,44 €/m<sup>2</sup> in 2020, 2021 mit leicht sinkender Tendenz um rd. 3 %
- es wird eingeschätzt, dass aufgrund der aktuellen Lage (hohe Inflation, deutlich höhere Finanzierungskosten, stark steigende Energiekosten, hohe Baukosten in Verbindung mit der geringen Verfügbarkeit von Bauleistungen aller Art, der Wohnungsneubau 2023 einen Einbruch erleben wird
- dadurch besteht die Annahme, dass die Nettokaltmieten bei den Bestandsobjekten weiter steigen werden, da die Nachfrage nach Mietwohnungen, in Verbindung mit dem geringen Angebot und der positiven Bevölkerungsentwicklung weiter steigen werden

Weitere große Maklerhäuser, Immobilienfinanzierer und einschlägige Analysten geben folgende Ausblicke an (u.a. JLL, UBS, Engels & Völkers):

- sinkende Zahl von Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau, dadurch steigende Mieten in Ballungszentren
- ggf. politische Regulierung des Marktes, aber auch ggf. finanzielle Anreize zur Förderung des Geschosswohnungsbaus möglich
- deutlich sinkende Zahl von Transaktionen, da die Verkäufer auf den hohen Kaufpreisen bisher noch beharren und die Käufer auf günstigere Einstiegspreise hoffen
- mit 52 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 EW hat Frankfurt bereits ein hohes Fertigstellungsniveau erreicht, aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums reicht dies aber nicht aus um die Nachfrage zu befriedigen, zumal bezahlbare Wohnungen nachgefragt werden, die im Wohnungsneubau nicht gegeben sind
- Medianmietpreise stiegen um rd. 2 % gegenüber dem Vorjahr 2022 und weisen ein Nettomietniveau von rd. 16,20 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete aus

- Rückgang der Kaufpreise von Immobilien in Frankfurt bzw. keine signifikanten Steigerungen wie in den letzten Jahren erwartbar
- demgegenüber weisen Mehrfamilienhäuser in guten und sehr guten Lagen nur einen geringen Kaufpreistrückgang auf, danach ist lt. Engels & Völkers noch ein Faktor von 30 erzielbar

In einer Analyse von Jones Lang LaSalle vom Februar 2023, werden folgende Angaben zum Wohnungsmarkt Frankfurt getroffen:

- der Mietmarkt zeigt eine positive homogene Entwicklung, die Medianmiete stieg auf 16,10 €/m<sup>2</sup>
- der Wohnungsmarkt leidet unter Wohnungsknappheit, es besteht ein hoher Angebotsengpass
- 4.228 neue Wohnungen im Jahr 2020 fertig gestellt, zweitniedrigster Wert der letzten 20 Jahre
- größten Anteil an Fertigstellungen stellen die Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen dar
- Mieten im Neubausegment steigen auf 18,60 €/m<sup>2</sup>

Demgegenüber sind hohe Sanierungskosten, Fachkräftemangel im Handwerk und die Unsicherheiten in Bezug auf das beschlossene Gebäudeenergiegesetz, gegenläufige Faktoren wohnungspolitische Restriktionen, insbesondere die Ausweisung von Milieuschutzzonungen (im vorliegenden Fall befindet sich das Grundstück in der Erhaltungssatzung E 3) sowie der im gesamten Stadtgebiet geltenden Aufteilungsverbot bzw. den besonderen Bestimmungen bei Umwandlung in Eigentumswohnungen in den Milieuschutzzonungen negative Nachfragefaktoren.

Im aktuellen vdp Preisindex 03/2023 (Verband deutscher Pfandbriefbanken) zum dritten Quartal 2023 wurde für die Stadt Frankfurt der höchste Preisrückgang bei Wohnhäusern und Eigentumswohnungen von rd. 9,10 % gegenüber dem Vorjahr ausgewiesen. Dies ist der höchste Rückgang unter den sieben Großstädten in Deutschland. Der vdp geht davon aus, dass die Krise auf dem deutschen Immobilienmarkt weiterhin besteht. Hauptursache sind dabei die stark gestiegenen Finanzierungskosten.

#### 4.5.3.2 Gegenwärtige Mieterträge

Entsprechend den vorliegenden Angaben der Beteiligten, sind von den vier Wohnungen die Wohnungen im Erd- und 1.Obergeschoss vermietet.

Diese Mietverträge liegen und vor und weisen folgende Besonderheiten auf:

##### Erdgeschoss:

- es besteht ein Mietvertrag für die Wohnung im Erdgeschoss sowie für die Garage und den Stellplatz vor der Garage und den rückwärtigen Gartenanteil
- der Mietvertrag wurde auf Lebenszeit mit den Mietern (Alter zum Bewertungsstichtag 81 Jahre) geschlossen
- ein ordentliches Kündigungsrecht des Vermieters ist ausgeschlossen
- der Mieter hat ein Kündigungsrecht von zwei Monaten
- vereinbarte Nettokaltmiete monatlich 800,00 € zuzüglich einer Betriebskostenpauschale von 250,00 € monatlich
- der Betrag der Betriebskostenpauschale bleibt zu Lebzeiten des Mieters unverändert, eine Nebenkostenabrechnung erfolgt nicht
- die Grundmiete bleibt zu Lebzeiten des Mieters unveränderlich, eine Mieterhöhung ist ausgeschlossen
- der Mietvertrag beginnt mit dem Datum der Eintragung im Grundbuch des Vermieters und der Unterzeichnung des Mietvertrages durch alle Mietvertragsparteien (die Eintragung erfolgte am 04.07.2019)
- inwieweit alle Mietvertragsparteien unterschrieben haben, konnte nicht eruiert werden, es wird unterstellt, dass der Mietvertrag rechtsverbindlich zustande gekommen ist

##### 1. Obergeschoss:

- es besteht ein Mietvertrag für die Wohnung im 1.Obergeschoss
- das Mietverhältnis begann am 01.04.2023 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen
- vereinbarte Nettokaltmiete monatlich 500,00 € zuzüglich einer Betriebskostenvorauszahlung von 200,00 € monatlich
- einem Tag nach dem Ortstermin wurde ein Nachtrag zum Mietvertrag übergeben, danach wird dem Mieter aufgrund von zu erbringenden Eigenleistungen eine geminderte Miete gewährt, insbesondere die Decken/Wände sind zu erneuern
- lt. diesem Nachtrag soll auf Wunsch des Mieters das Mietverhältnis auf 24 Monate begrenzt werden und somit spätestens zum 31.03.2025 einvernehmlich enden

Die übrigen Wohneinheiten im 2.Obergeschoss und Dachgeschoss stehen leer.

#### 4.5.3.3 Marktübliche Mieterträge

Durch die seit Mitte 2022 stark rückläufige Bautätigkeit im Wohnungsbau sind die Nachfragemieten deutlich angestiegen.

Im Wohnungsmarktbericht der IHK Frankfurt 2022/2023 wird für Westend gesamt eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 18,50 €/m<sup>2</sup> (Bandbreite zwischen 11,00 €/m<sup>2</sup> bis 24,00 €/m<sup>2</sup>) ausgewiesen.

Seit 01.06.2022 gilt der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Frankfurt. Frankfurt befindet sich in einem angespannten Wohnungsmarkt, so dass sowohl eine Mietpreisbremse als auch eine Kappungsgrenze gilt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete würde danach lt. Online-Rechner zum qualifizierten Mietspiegel Frankfurt 2022 rd. 11,50 €/m<sup>2</sup> betragen.

Bezogen auf die Angaben des Frankfurter Mietspiegels 2022, in Verbindung mit dem Zustand nach tlw. weiteren Instandsetzungen (notwendiger Austausch der tlw. veralteten Etagenheizungen bzw. der Heizung im Keller, Instandsetzung/Sanierung der Wohnung im Dachgeschoss und ggf. nachträgliche Baugenehmigung für die bisher als Bodenräume ausgewiesenen Wohnräume im Dachgeschoss), aber insbesondere der hohen Nachfrage nach derartigen Wohnungen, wird eine marktübliche Nettokaltmiete von rd. 15,50 €/m<sup>2</sup> eingeschätzt. Da die ortsübliche Vergleichsmiete einen zurück liegenden Zeitraum von sechs Jahren unter Berücksichtigung von Bestands- und Neuvertragsmieten abbildet, entspricht diese Angabe nicht der tatsächlichen Nachfrage und der Marktmiete.

Für die als Lager/Archivflächen zu nutzenden zwei Räume im Kellergeschoss, wird eine Marktmiete von 7,50 €/m<sup>2</sup> als angemessen beurteilt.

Für den Stellplatz in der Garage werden 130,00 €/Platz und für den Stellplatz vor der Garage von 100,00 €/Platz als angemessen beurteilt.

Bei diesem Ansatz wird auch indirekt die Höhe des Liegenschaftszinssatzes (unter Punkt 4.5.1 erläutert) berücksichtigt.

Je höher die angesetzte Nettokaltmiete ist bzw. erheblich von den Angaben zum Mietspiegel abweicht, je höher ist der Liegenschaftszinssatz anzusetzen und umgekehrt.

Bei durchgehend bzw. grundlegend sanierten Wohnungen findet die Mietpreisbremse keine Anwendung.

**4.5.3.4 Bewirtschaftungskosten (in Anlehnung an § 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage 3 der aktuellen ImmoWertV (Stand zum 01.01.2023) wie folgt eingeschätzt:

|                    |                   |                  |
|--------------------|-------------------|------------------|
| Verwaltungskosten: | Wohnungen         | 350,00 €/Einheit |
|                    | Lager KG          | 200,00 €/Einheit |
|                    | Garage/Stellplatz | 45,00 €/St.      |

|                        |                   |                        |
|------------------------|-------------------|------------------------|
| Instandhaltungskosten: | Archiv KG         | 10,00 €/m <sup>2</sup> |
|                        | Wohnungen         | 17,00 €/m <sup>2</sup> |
|                        | Garage/Stellplatz | 180,00 €/St.           |

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Mietausfallwagnis: | 2,00 % |
|--------------------|--------|

**4.5.3.5 Ertragswertberechnung unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage**

| Gebäude                                   | Nutzfläche<br>in m² |                       | €/m²      | Ertrag/Monat   |
|-------------------------------------------|---------------------|-----------------------|-----------|----------------|
| KG, Lager/Nebenflächen                    | ca.                 | 34,00                 | 7,50      | 255,00 €       |
| EG, eine Wohnung                          | ca.                 | 99,00                 | 15,50     | 1.534,50 €     |
| 1.OG, eine Wohnung                        | ca.                 | 101,00                | 15,50     | 1.565,50 €     |
| 2.OG, eine Wohnung                        | ca.                 | 101,00                | 15,50     | 1.565,50 €     |
| DG, eine Wohnung                          | ca.                 | 76,70                 | 15,50     | 1.188,85 €     |
| Gesamtfläche                              |                     | 411,70                |           |                |
| Garage                                    |                     |                       |           | 130,00 €       |
| Stellplatz                                |                     |                       |           | 100,00 €       |
| Monatsertrag                              |                     |                       |           | 6.339,35 €     |
| Jahresertrag                              |                     |                       |           | 76.072,20 €    |
| nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten |                     |                       |           |                |
| Verwaltungskosten WE                      | 350,00 €            | x                     | 4,0       | 1.400,00 €     |
| Verwaltungskosten Lager KG                | 200,00 €            | x                     | 1,0       | 200,00 €       |
| Verwaltungsk. Garage/Stellpl.             | 45,00 €             | x                     | 2,0       | 90,00 €        |
| Instandhaltungsk. Archiv KG               | 10,00 €/m²          | x                     | 34,00 m²  | 340,00 €       |
| Instandhaltungsk. WE                      | 17,00 €/m²          | x                     | 377,70 m² | 6.420,90 €     |
| Instandhaltungsk. Garage/Stellp.          | 180,00 €/St.        | x                     | 1,00 St.  | 180,00 €       |
| Mietausfallwagnis                         | 76.072,20 €         | x                     | 2,0%      | 1.521,44 €     |
| Bewirtschaftungskosten                    |                     |                       |           | 10.152,34 €    |
| Jahresertrag                              |                     |                       |           | 76.072,20 €    |
| ./. Bewirtschaftungskosten                |                     |                       |           | -10.152,34 €   |
| entspricht                                |                     | 13,35 %               |           |                |
| jährlicher Reinertrag                     |                     |                       |           | 65.919,86 €    |
| Gebäudereinertrag                         |                     |                       |           |                |
| Restnutzungsdauer                         |                     | 25                    |           |                |
| Liegenschaftszinssatz                     |                     | 2,50                  |           |                |
| Barwertfaktor                             |                     |                       |           | 18,42          |
| Gebäudeertragswert                        |                     |                       |           | 1.214.532,24 € |
| Bodenwert                                 | 2.788.104,00 €      |                       |           |                |
| abgezinst auf                             | 25                  | 2,50 %                | 0,53939   | 1.503.877,06 € |
| Ertragswert, gesamt                       |                     |                       |           | 2.718.409,30 € |
|                                           |                     |                       | rd.       | 2.718.000,00 € |
| <b>Kennzahlen</b>                         |                     |                       |           |                |
| der Ertragswert entspricht                | 35,73               | des Jahresrohertrages |           |                |
| die Nettoanfangsrendite beträgt           | 2,48                |                       |           |                |
| Bodenwertanteil am Ertragswert            | 55,32               | abgezinster Bodenwert |           |                |
| Quadratmeterpreis in €/m²                 | 6.602,89            |                       |           |                |

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

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

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

Es besteht die Besonderheiten, dass der Mietvertrag im Erdgeschoss auf Lebenszeit mit der Mieterin, ohne die Möglichkeiten einer Mieterhöhung sowohl bei der Nettokaltmiete und den umlagefähigen Betriebskosten, abgeschlossen wurde.

Die monatliche Differenz zwischen der marktkonformen Nettokaltmiete von 1.581,00 € zuzüglich Garage und Stellplatz von 230,00 € zur vereinbarten Nettokaltmiete 800,00 € beträgt 1.011,00 €. Somit beträgt die jährliche Differenz 12.132,00 €. Für die Nebenkosten wird ein erhöhter Ansatz von 50,00 € monatlich eingeschätzt. Für die Nebenkosten ergibt sich eine jährliche Differenz von 600,00 €.

Die jährliche Differenz beträgt somit insgesamt ca. 12.732,00 €/p.a.

Bezogen auf die Allgemeine Sterbetafel von 2018/2020 beträgt die Lebenserwartung für eine 81jährige Mieterin rd. 9 Jahre.

Der Barwertfaktor beträgt bei 2,50 % und 9 Jahren rd. 7,97.

7,97                      x                      12.732,00 €/p.a.                      =                      rd.    101.400,00 €

Aufgrund der Unsicherheit über die tatsächliche Laufzeit des Mietvertrages, erfolgt ein Zuschlag auf den Minderertrag von 10 %. Somit wird als Minderertrag rd. 112.000,00 € berücksichtigt.

Die Wohnung im 1.Obergeschoss ist für eine Nettokaltmiete von 500,00 € monatlich vermietet. Bezogen auf den Ausstattungsstandard der Wohnung, ist diese Miethöhe den ungewöhnlichen und besonderen Verhältnissen zuzuordnen.

Die Mindermiete (1.565,50 € monatliche Marktmiete abzüglich 500,00 € vereinbarte Nettokaltmiete = 1.065,50 € Differenz) wird daher bis zum Ende der Festmietzeit zum 01.03.2025 berücksichtigt.

1.065,50 €                      x                      15 Monate                      =                      rd.    16.000,00 €

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

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

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

Eine aktuelle bundesweite Expertenbefragung hat diesen Zusammenhang empirisch bewiesen.

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung von weiteren notwendigen anteiligen Instandsetzungen (Erneuerung der Heizungskonfiguration, tlw. Badausstattung, tlw. E- Installation, Instandsetzungen Balkone, ggf. nachträgliche Baugenehmigung für den restlichen Dachgeschossausbau) wird ein Ansatz von 500,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche eingeschätzt.

Durch die Besonderheiten des Mietvertrages im Erdgeschoss, wird für diese Wohneinheit nur eine eingeschränkte Instandhaltung eingeschätzt. Nach Ablauf der geschätzten Mietdauer zuzüglich eines Zuschlages von ca. 10 % wird somit nach Ablauf von ca. 10 Jahren für diese Wohnung eine grundlegende Modernisierung und Sanierung als notwendig erachtet.

Ein anteiliger Aufwand von 1.000,00 € wird daher dafür eingeschätzt. Der Abzinsfaktor beträgt 0,7812 bei 10 Jahren und 2,50 %

|                   |   |                           |   |                 |
|-------------------|---|---------------------------|---|-----------------|
| 99 m <sup>2</sup> | x | 1.000,00 €/m <sup>2</sup> | = | rd. 99.000,00 € |
|-------------------|---|---------------------------|---|-----------------|

abgezinster Wert in 10 Jahren:

|             |   |        |   |                 |
|-------------|---|--------|---|-----------------|
| 99.000,00 € | x | 0,7812 | = | rd. 77.000,00 € |
|-------------|---|--------|---|-----------------|

Wohnungen ab 1.OG:

|                    |   |                         |   |                  |
|--------------------|---|-------------------------|---|------------------|
| 279 m <sup>2</sup> | x | 500,00 €/m <sup>2</sup> | = | rd. 140.000,00 € |
|--------------------|---|-------------------------|---|------------------|

Somit ergibt sich folgender marktangepasster, objektbezogener Ertragswert:

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| marktangepasster Ertragswert: | 2.718.000,00 € |
|-------------------------------|----------------|

|                                             |              |
|---------------------------------------------|--------------|
| Mindermiete, Besonderheiten Mietverträge: - | 128.000,00 € |
|---------------------------------------------|--------------|

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| anteilige Instandsetzungen: - | 217.000,00 € |
|-------------------------------|--------------|

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| marktangepasster, objektbezogener Ertragswert: | 2.373.000,00 € |
|------------------------------------------------|----------------|

Das entspricht einem Quadratmeterpreis von rd. 5.764,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.6. Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Um eine Verifizierung des Ertragswertes durch mittelbar vergleichbare Kaufpreise zu erhalten, erfolgte zusätzlich eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss Frankfurt.

Dabei wurden folgende Prämissen vorgegeben:

- gewöhnlicher Geschäftsverkehr
- vergleichbare Lagen
- Mehrfamilienhaus bis 4 Geschosse
- Zeitraum ab 2022 bis aktuell
- Wohn- und Nutzfläche 300 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup>
- tatsächliches Baujahr 1950 bis 1980
- sehr gute Wohnlage

Durch den Gutachterausschuss Frankfurt konnten 10 mittelbar vergleichbare Kaufpreise selektiert werden. Dabei wurden, um ausreichende Vergleichspreise zu bekommen, erweiterte Selektionskriterien angewandt.

Bei der nachfolgenden Auswertung handelt es sich um überwiegend Mehrfamilienhäuser in guten bzw. sehr guten Wohn- und Zentrenlagen.

Die Anpassung dieser Datensätze in Bezug auf das Bewertungsobjekt erfolgt anhand der Lage, der Standardstufe, dem Zeitraum der Transaktion, der Anzahl der Wohneinheiten im Objekt, der absoluten Wohn- und Nutzflächen, der Gebäudeart bzw. dem Anteil von gewerblich genutzten Flächen.

| Auszug aus der Kaufpreissammlung                                                                       |           |            |                                   |         |                             |               |                |                                    |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------|---------|-----------------------------|---------------|----------------|------------------------------------|----------------------------|
| lfd. Nr.                                                                                               | Lage      | Datum Kauf | Grundstücksgröße                  | Baujahr | Wohn- und Nutzflächen in m² | Anzahl der WE | Standard-Stufe | Nettokalt miete Durchschnitt in m² | Kaufpreis Wohn/Nutzf. €/m² |
| 1                                                                                                      | Bezirk 21 | 2022       | 297                               | 1959    | 565                         | 11            | 2,60           | 9,3                                | 4.576,00 €                 |
| 2                                                                                                      | Bezirk 11 | 2022       | 309                               | 1954    | 536                         | 10            | 3,00           | 12,70                              | 5.577,00 €                 |
| 3                                                                                                      | Bezirk 21 | 2022       | 607                               | 1956    | 752                         | 8             | 2,40           | 10,00                              | 5.587,00 €                 |
| 4                                                                                                      | Bezirk 22 | 2022       | 468                               | 1955    | 795                         | 10            | 2,50           | 6,00                               | 3.704,00 €                 |
| 5                                                                                                      | Bezirk 13 | 2022       | 334                               | 1952    | 492                         | 10            | 2,80           | 9,65                               | 4.361,00 €                 |
| 6                                                                                                      | Bezirk 11 | 2022       | 551                               | 1953    | 871                         | 16            | 3,00           | 11,60                              | 5.803,00 €                 |
| 7                                                                                                      | Bezirk 10 | 2022       | 226                               | 1953    | 266                         | 4             | 3,00           | 15,90                              | 7.611,00 €                 |
| 8                                                                                                      | Bezirk 19 | 2022       | 400                               | 1957    | 622                         | 10            | 2,90           | 11,00                              | 5.791,00 €                 |
| 9                                                                                                      | Bezirk 19 | 2022       | 181                               | 1958    | 388                         | 12            | 2,60           | 16,00                              | 5.438,00 €                 |
| 10                                                                                                     | Bezirk 21 | 2022       | 350                               | 1955    | 645                         | 12            | 2,50           | 13,20                              | 3.858,00 €                 |
| ungewogenes arithmetisches Mittel                                                                      |           |            |                                   |         |                             |               |                |                                    | 5.230,60 €                 |
|                                                                                                        |           |            |                                   |         |                             |               |                |                                    |                            |
| lfd. Nr.                                                                                               | Lage      | Kauf Datum | Nutzungsart (Anteil gewerbl. Fl.) | Baujahr | Wohn- Nutzflächen           | Anzahl der WE | Standard stufe | angepasste Werte in €/m²           |                            |
| 1                                                                                                      | 1,15      | 0,90       | 1,05                              | 1,00    | 1,10                        | 1,20          | 1,00           | 6.564,32                           |                            |
| 2                                                                                                      | 1,15      | 0,90       | 1,05                              | 1,00    | 1,10                        | 1,20          | 0,80           | 6.400,21                           |                            |
| 3                                                                                                      | 1,15      | 0,90       | 1,05                              | 1,00    | 1,15                        | 1,20          | 1,05           | 8.797,85                           |                            |
| 4                                                                                                      | 1,20      | 0,90       | 1,00                              | 1,00    | 1,15                        | 1,20          | 1,00           | 5.520,44                           |                            |
| 5                                                                                                      | 1,20      | 0,90       | 1,05                              | 1,00    | 1,05                        | 1,20          | 0,85           | 5.296,50                           |                            |
| 6                                                                                                      | 1,10      | 0,90       | 1,00                              | 1,00    | 1,20                        | 1,20          | 0,80           | 6.618,21                           |                            |
| 7                                                                                                      | 1,00      | 0,95       | 1,05                              | 1,00    | 0,95                        | 1,00          | 0,80           | 5.769,90                           |                            |
| 8                                                                                                      | 1,05      | 0,95       | 1,00                              | 1,00    | 1,10                        | 1,20          | 0,80           | 6.100,01                           |                            |
| 9                                                                                                      | 1,05      | 0,95       | 1,00                              | 1,00    | 1,00                        | 1,20          | 1,00           | 6.509,29                           |                            |
| 10                                                                                                     | 1,15      | 0,95       | 1,05                              | 1,00    | 1,10                        | 1,20          | 1,00           | 5.841,80                           |                            |
| ungewogenes arithmetisches Mittel                                                                      |           |            |                                   |         |                             |               |                |                                    | 6.341,85 €                 |
| unter Berücksichtigung der doppelten Standardabweichung erfolgt die Eliminierung des Datensatzes Nr. 3 |           |            |                                   |         |                             |               |                |                                    |                            |
| ungewogenes arithmetisches Mittel (ohne Datensatz 3)                                                   |           |            |                                   |         |                             |               |                |                                    | 6.068,96 €                 |

Somit stützen die mittelbar vergleichbaren Vergleichswerte den eingeschätzten, marktangepassten, objektbezogenen Ertragswert.

Dabei ist zu beachten, dass im Jahr 2023 mittelbar vergleichbare Kaufpreise vom Gutachterausschuss aufgrund der geringen Transaktionen nicht mehr zur Verfügung gestellt werden konnten. Weiterhin konnten bei diesen angepassten Vergleichspreisen die mietvertraglichen Besonderheiten des Bewertungsobjektes nicht explizit berücksichtigt werden.

#### **4.7 Zubehör**

In den leer stehenden Wohnungen im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich jeweils Einbauküchen.

In der vermieteten Wohnung im 1. Obergeschoss existiert ebenfalls eine Einbauküche. Aus dem vorliegenden Mietvertrag geht nicht hervor, dass diese Einbauküche mit vermietet wurde.

Somit wird lediglich für die Einbauküche im 2. Obergeschoss ein pauschaler Wertansatz von 2.000,00 € berücksichtigt.

Für die Einbauküche im Dachgeschoss wird kein positiver Wert mehr berücksichtigt.

## 5. Verkehrswert

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

Der Verkehrswert des Grundstückes in 60325 Frankfurt am Main, Westendstraße 97 ermittelt sich unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Umstände mit:

**2.373.000,00 €**

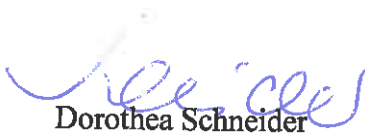
**Zubehör Einbauküche  
2. Obergeschoss**

**2.000,00 €**

### Anmerkung:

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

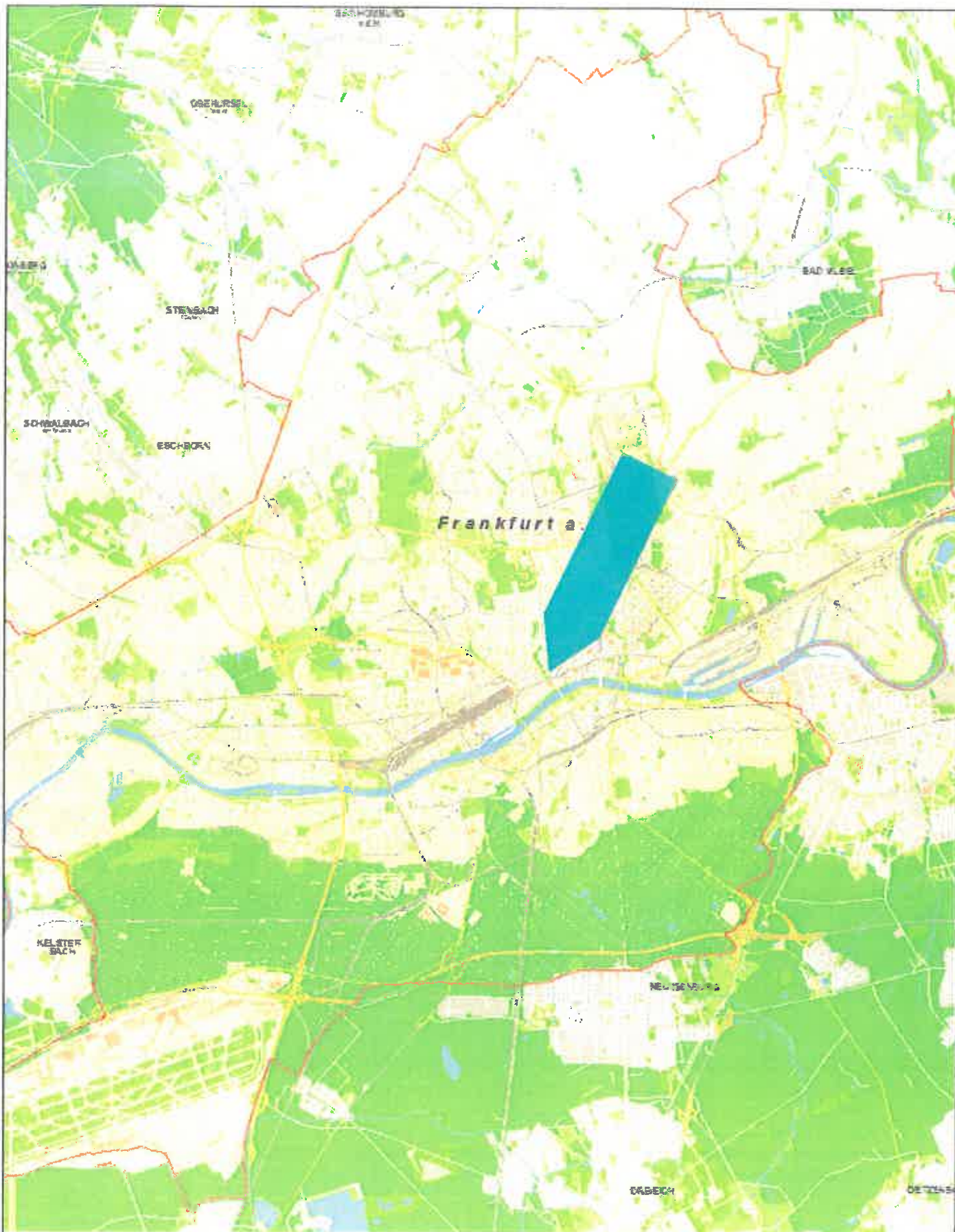
Das Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

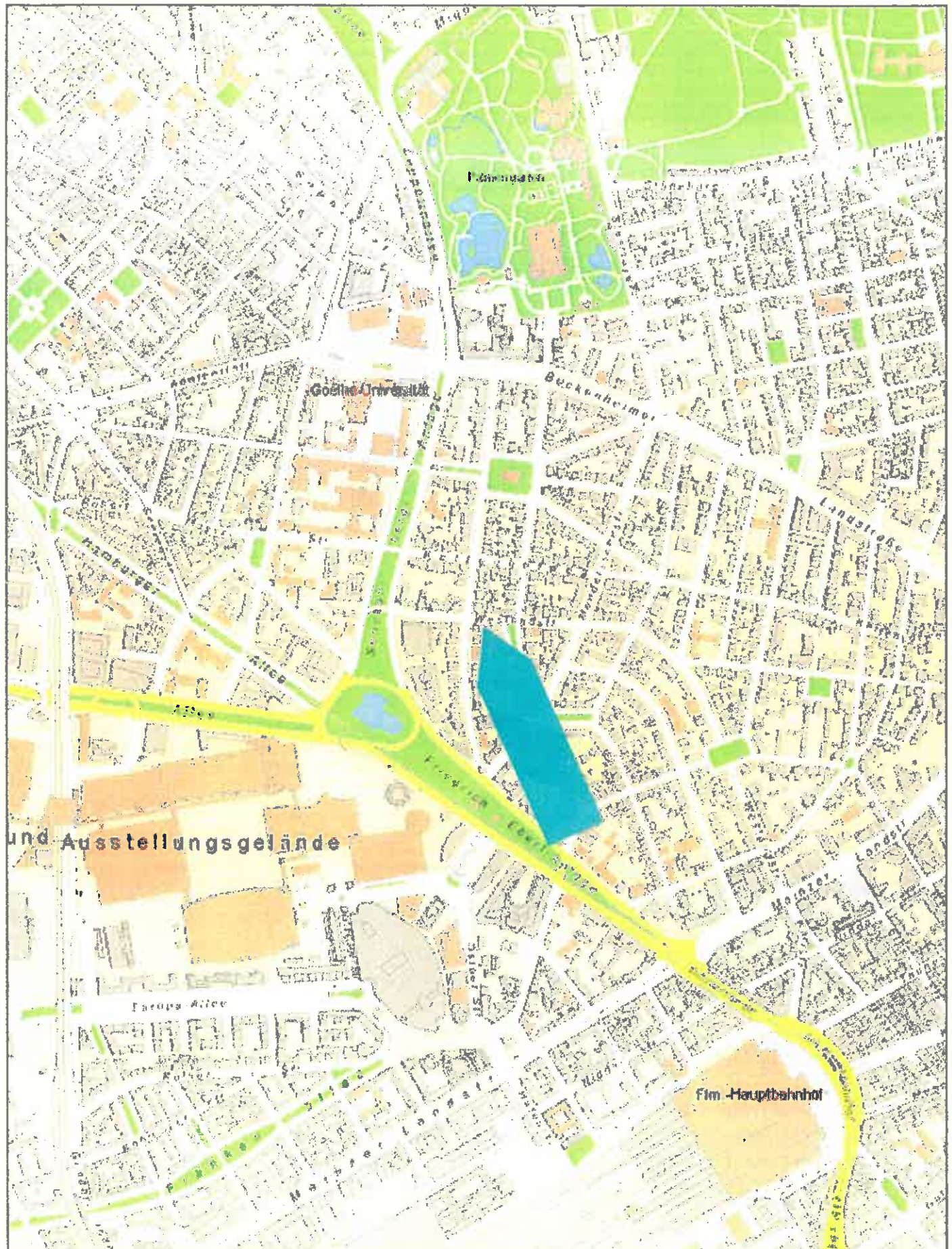
  
Dorothea Schneider

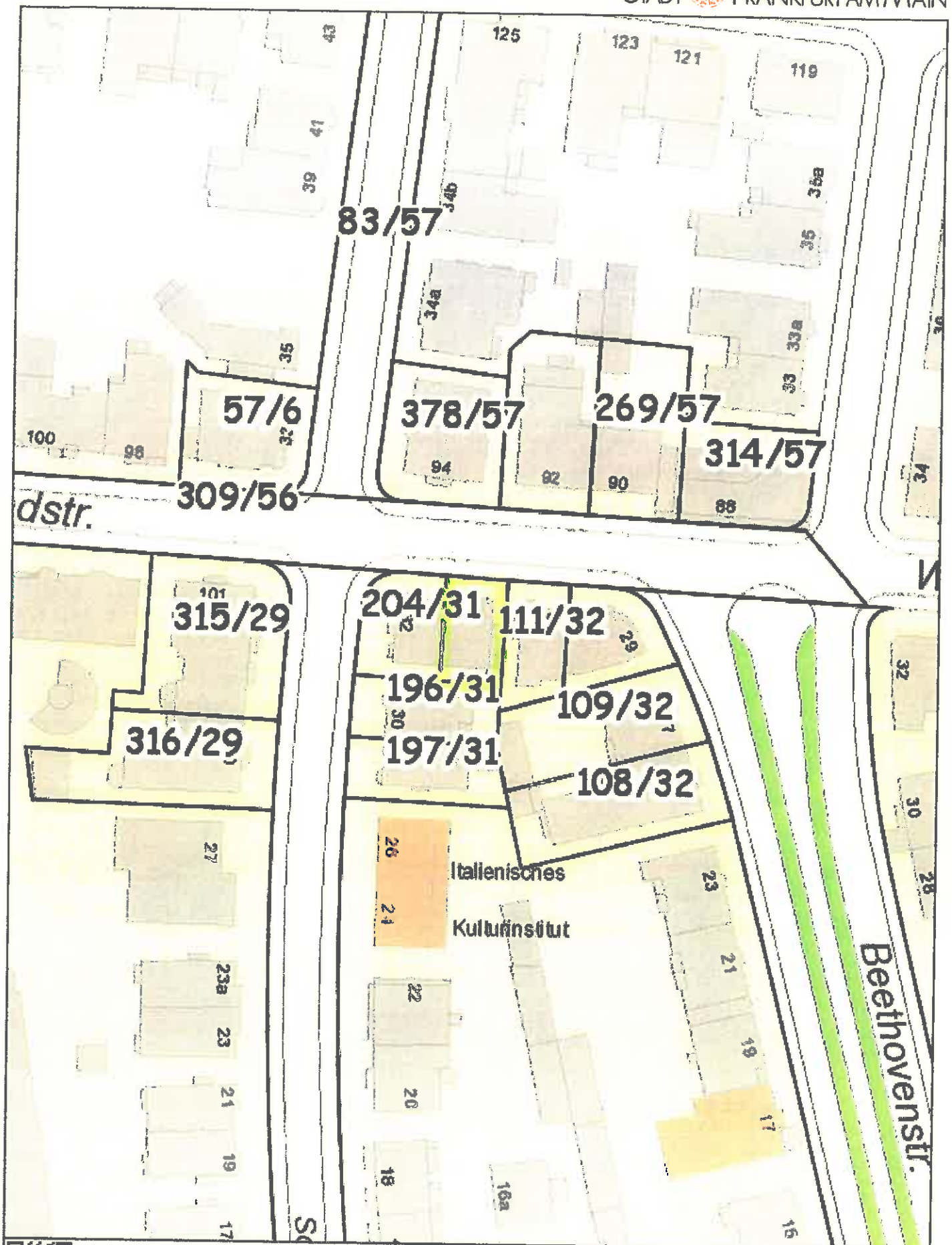
Frankfurt, 05.12.2023

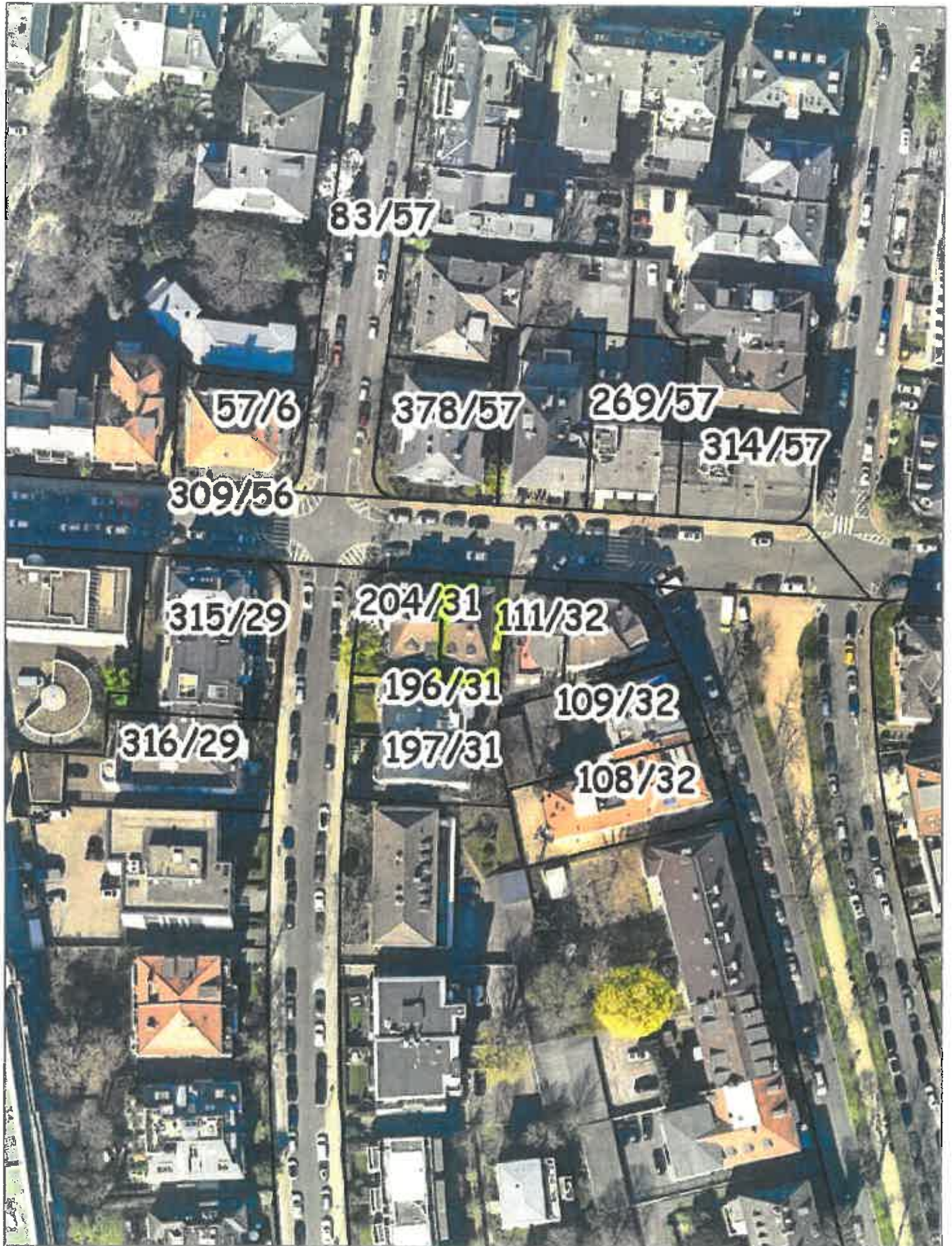
Öffentlich bestellt und vereidigt von  
der Industrie- und Handelskammer  
Sachverständige für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken,  
Mieten und Pachten,  
Hotel- und Gaststättenbetriebe













---

**Bau- und Planungsrecht: Abfrageergebnis**

---

**Adresse:** Westendstraße 97, 60325 Frankfurt am Main

**Lagekoordinaten:** R: 475333.1 / H: 5551513.9

**Ortsbez.:** 2

**Stadtteil:** Westend-Süd

**Flurstück:** Frankfurt Bez 17 469, Flur 238, Flurstücknr. 205/31

---

**Bebauungspläne**

---

B320, rechtsverbindlich

---

**Erhaltungssatzungen**

---

E3, rechtsverbindlich

---

**Stellplatzsatzung**

---

Stellplatzeinschränkung gem. § 3:

Zone I, Herstellungspflicht wird beschränkt auf 70 %

---

**PLANUNGSRECHTLICHE BERATUNG**

---

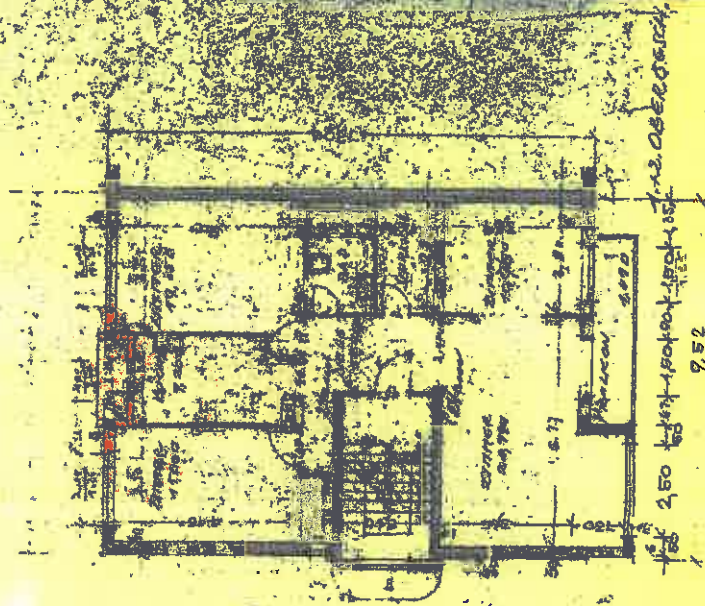
63.41 Christian Rudowski, B 415, (069) 212-33757

Schumannstraße

\* WIEN BAUFELD DES LC. JULES. FRI, WESTERDAETROESE NR. 97. \*

1765: 10 100

VERBODEN TOEGANG



ederschlag  
Frankfurt/M., den 2. d.  
Der Magistrat  
Beauftragter

ALLE ITASSE SIND AUF DER ABW-  
STELLE ZU ÜBERPRÜFEN. —

ALLE TATSACHEN SIND AUF DER  
STELLE ZU VEREINEN.

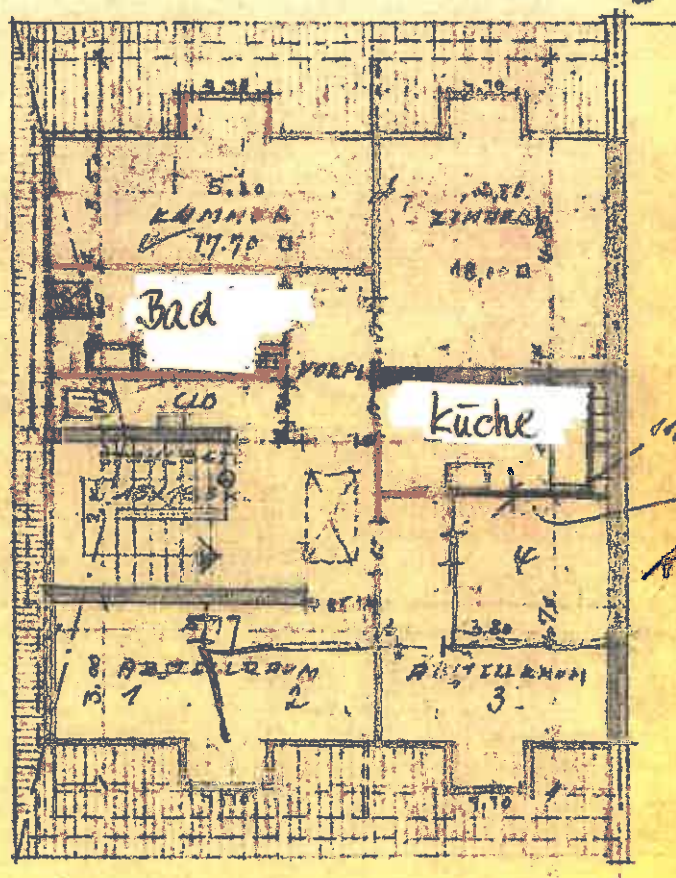
1870-1871

[illegible]

Wm. H. Burroughs

Archiv  
POURDAN  
FRANKFURTAM  
DUSS-DOHNEN STR. 24

11/11/11



DACHGESCHOSS:

