

# FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



ROST\_WOLF PartG mbB

Gluckstraße 27 H, 60318 Frankfurt am Main

Telefon: +49 69 130 238 71, Telefax: +49 69 506 967 87, E-Mail: [info@rost-wolf.de](mailto:info@rost-wolf.de); [rost-wolf.de](http://rost-wolf.de)

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch



|                             |   |            |
|-----------------------------|---|------------|
| Zweck                       | Feststellung des Verkehrswerts in der<br>Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der<br>Aufhebung der Gemeinschaft |            |
| Objektart                   | Wohn- und Geschäftshaus   |            |
| Adresse                     | Friesengasse 3, 60487 Frankfurt am Main   |            |
| Auftraggeber                | Amtsgericht Frankfurt am Main, 842 K 27/21  |            |
| Projektnummer /<br>Stichtag | 24022_FRI03   | 10.07.2024 |
| Verkehrswert                | <u>1.400.000, -- EUR</u>  |            |

Ausfertigung Nr.: **Onlineversion**

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten inkl. 30 Anlagen mit insgesamt 14  
Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für  
meine Unterlagen.



---

**Zusammenfassung der Ergebnisse**

|   |   |
|---|---|
| <b>Auftraggeber</b>                       | Amtsgericht Frankfurt am Main   |
| <b>Zweck der Bewertung</b>                | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft |
| <b>Stichtag der Wertermittlung</b>        | 10.07.2024 (Ortsbesichtigung)   |
| <b>Liegenschaft</b>                       | <b>Friesengasse 3, 60487 Frankfurt am Main</b>  |
| <b>Bewertungsgegenstand</b>               | Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus   |
| <b>Objektart</b>                          | <b>Wohn- und Geschäftshaus</b>  |
| <b>Katasterangaben / Grundstücksgröße</b> | Gemeinde Frankfurt am Main, Gemarkung Bockenheim, Flur 2, Flurstück 112/1; <b>397 m<sup>2</sup></b>       |
| <b>Baulasten</b>                          | Eintragungen vorhanden  |
| <b>Denkmalschutz</b>                      | Keine Eintragungen  |
| <b>Altflächenkataster</b>                 | Altstandort (ehemalige Gewerbebetriebe)   |
| <b>Baujahr</b>                            | Ca. 1900 (lt. Institut für Stadtgeschichte)   |
| <b>Endenergieverbrauchs-Kennwert</b>      | kWh / (m <sup>2</sup> * a) (nicht bekannt)<br>Kein Energieausweis vorliegend                              |
| <b>Bruttogrundfläche</b>                  | Ca. 876,00 m <sup>2</sup> (laut Geoportal)  |
| <b>Wohnfläche</b>                         | Ca. 410,68 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)  |
| <b>Gewerbliche Nutzfläche</b>             | Ca. 59,79 m <sup>2</sup> (laut Bauakte)   |
| <b>Wohn-/Nutzfläche</b>                   | <b>Ca. 470,47 m<sup>2</sup> (laut Bauakte)</b>  |
| <b>Anzahl der Einheiten</b>               | 6 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit  |
| <b>Vermietungssituation</b>               | 6 Wohnungen vermietet, 1 Gewerbeeinheit vermietet   |
| <b>Werte</b>                              | Siehe nachfolgende Tabelle  |

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

| Grundbuch<br>von<br>Bockenheim<br>Blatt | Lfd.<br>Nr. | Größe<br>[m <sup>2</sup> ] | Bodenwert | Markt-<br>angepasster<br>vorläufiger<br>Ertragswert | Besondere objekt-<br>spezifische Grund-<br>stücks-merkmale | Ertragswert | Zu- / Abschlag<br>zur Rundung | Verkehrswert       |
|---|-------------|----------------------------|-----------|---|--|-------------|-------------------------------|--------------------|
| 5511                                    | 2           | 397                        | 969.000 € | 1.386.771 €   | -700 €   | 1.390.000 € | 10.000 €                      | <u>1.400.000 €</u> |



## Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Allgemeine Angaben .....</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1      | Angaben zum Bewertungsobjekt .....   | 6         |
| 1.2      | Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                                   | 7         |
| 1.3      | Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren.....   | 9         |
| 1.4      | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....                                 | 9         |
| <b>2</b> | <b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>  | <b>10</b> |
| 2.1      | Lage.....  | 10        |
| 2.1.1    | Großräumige Lage .....   | 10        |
| 2.1.2    | Kleinräumige Lage.....   | 10        |
| 2.2      | Gestalt und Form .....   | 11        |
| 2.3      | Erschließung .....   | 11        |
| 2.4      | Bodenverhältnisse, Altlasten .....   | 12        |
| 2.5      | Zivilrechtliche Situation.....   | 12        |
| 2.5.1    | Grundbuchlich gesicherte Belastungen .....   | 12        |
| 2.5.2    | Überbau.....   | 12        |
| 2.6      | Öffentlich-rechtliche Situation.....   | 13        |
| 2.6.1    | Baulasten und Denkmalschutz .....  | 13        |
| 2.6.2    | Bauplanungsrecht .....   | 13        |
| 2.6.3    | Bauordnungsrecht .....   | 14        |
| 2.7      | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....  | 15        |
| 2.8      | Vermietungssituation / Mieteinnahmen .....   | 15        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>   | <b>16</b> |
| 3.1      | Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....   | 16        |
| 3.2      | Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung .....  | 17        |
| 3.3      | Gebäude .....  | 18        |
| 3.3.1    | Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....   | 18        |
| 3.3.2    | Wohn-/ Nutzfläche.....   | 18        |
| 3.3.3    | Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach).....  | 20        |
| 3.3.4    | Grundrissgestaltung .....  | 21        |
| 3.3.5    | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....  | 21        |
| 3.3.6    | Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen .....  | 21        |
| 3.3.7    | Fenster und Türen.....   | 23        |
| 3.3.8    | Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftungsinstallation ..... | 23        |
| 3.3.9    | Energetische Eigenschaften .....   | 24        |
| 3.3.10   | Zubehör .....  | 25        |
| 3.3.11   | Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes .....   | 25        |
| 3.4      | Außenanlagen .....   | 26        |
| 3.4.1    | Außenanlagen .....   | 26        |
| 3.4.2    | Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen .....                                       | 26        |
| <b>4</b> | <b>Marktsituation .....</b>  | <b>27</b> |
| <b>5</b> | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>   | <b>29</b> |
| 5.1      | Grundstücksdaten.....  | 29        |
| 5.2      | Verfahrenswahl mit Begründung.....   | 29        |
| 5.3      | Bodenwertermittlung .....  | 30        |
| 5.3.1    | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....                              | 30        |
| 5.3.2    | Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....  | 30        |
| 5.3.3    | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....  | 30        |
| 5.3.4    | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....  | 31        |
| 5.4      | Ertragswertermittlung .....  | 32        |
| 5.4.1    | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....                             | 32        |
| 5.4.2    | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....                     | 33        |



|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 5.4.3    | Ertragswertermittlung .....   | 35        |
| 5.4.4    | Erläuterung zur Ertragswertermittlung .....   | 37        |
| 5.4.5    | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....                                     | 41        |
| 5.4.6    | Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebädefaktor .....                                      | 45        |
| 5.5      | Verkehrswert .....  | 46        |
| 5.6      | Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck .....             | 48        |
| <b>6</b> | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....</b>                                       | <b>49</b> |
| 6.1      | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....   | 49        |
| 6.2      | Verwendete Wertermittlungsliteratur .....   | 51        |
| <b>7</b> | <b>Anlagen .....</b>  | <b>52</b> |
| 7.1      | Bauzeichnungen .....  | 52        |
| 7.1.1    | Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....  | 52        |
| 7.1.2    | Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....  | 53        |
| 7.1.3    | Grundriss Kellergeschoss .....  | 54        |
| 7.1.4    | Grundriss Erdgeschoss .....   | 55        |
| 7.1.5    | Grundriss 1. Obergeschoss .....   | 56        |
| 7.1.6    | Grundriss 2. Obergeschoss .....   | 57        |
| 7.1.7    | Grundriss Dachgeschoss .....  | 58        |
| 7.1.8    | Ansicht Gartenfassade und Ansicht Straßenseite .....                                      | 59        |
| 7.1.9    | Gebäudeschnitt A - A .....  | 60        |
| 7.2      | Baulastauskunft .....   | 61        |
| 7.2.1    | Grundriss (Aktenzeichen BL 2015-432-2) .....  | 61        |
| 7.3      | Fotos .....   | 62        |
| 7.3.1    | Straßenansicht, Blick von der Leipziger Straße Ecke Basaltstraße Richtung Westen .....    | 62        |
| 7.3.2    | Straßenansicht, Blick von der Friesengasse Richtung Osten .....                           | 62        |
| 7.3.3    | Straßenansicht, Blick von der Leipziger Straße Ecke Basaltstraße Richtung Südosten .....  | 62        |
| 7.3.4    | Straßenansicht, Blick von der Friesengasse Richtung Südosten .....                        | 62        |
| 7.3.5    | Blick vom Dachgeschoss Richtung Nordosten, Nachbarbebauung .....                          | 62        |
| 7.3.6    | Blick vom Dachgeschoss Richtung Südosten, Nachbarbebauung .....                           | 62        |
| 7.3.7    | Straßenansicht, Blick von der Friesengasse Richtung Südosten .....                        | 63        |
| 7.3.8    | Straßenansicht, Blick von der Friesengasse Richtung Südosten .....                        | 63        |
| 7.3.9    | Straßenfassade, Nordansicht, Blick Richtung Süden .....                                   | 63        |
| 7.3.10   | Gartenfassade, Blick Richtung Nordwesten .....  | 63        |
| 7.3.11   | Garten und Gartenfassade, Blick vom Garten Richtung Norden .....                          | 64        |
| 7.3.12   | Garten in südöstlichen Grundstücksbereich, Blick von der Fassade Richtung Südosten .....  | 64        |
| 7.3.13   | Südost- und Südwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten .....                  | 64        |
| 7.3.14   | Südwest- und Nordostfassaden zum Innenhof, Blick vom Dachgeschoss Richtung Südosten ..... | 64        |
| 7.3.15   | Innenhof, Blick vom Obergeschoss Richtung Nordwesten .....                                | 64        |
| 7.3.16   | Innenhof, Blick vom Obergeschoss Richtung Südosten .....                                  | 64        |
| 7.3.17   | Treppenhaus und Zugang zum Innenhof .....   | 65        |
| 7.3.18   | Treppenhaus / Geschosseingang .....   | 65        |
| 7.3.19   | Außentür zum Innenhof .....   | 65        |
| 7.3.20   | Hauseingangstür und Resturanteingang zur Friesengasse .....                               | 65        |



# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Friesengasse 3, 60487 Frankfurt am Main

Grundbuchangaben: Grundbuch von Bockenheim, Blatt 5511,  
Bestandsverzeichnis  
lfd. Nr. 2, Gemarkung 34, Flur 2, Flurstück 112/1, Gebäude- und Freifläche,  
Friesengasse 3, 397 m<sup>2</sup>.

### Abteilung I:

#### Eigentümer:

- *Hier anonymisiert* -

### Abteilung II:

#### Lasten und Beschränkungen:

Lfd. Nr. 10 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Benutzerbeschränkung) für die Stadt Frankfurt am Main) gemäß § 5 Abs. 9 des Modernisierungsvertrages vom 28.06.1983; gleichrangig mit Recht Abt. II Nr. 11, eingetragen am 19.08.1983.

- *hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 11 zu 2

Reallast (Mietherauszahlungsverpflichtung) für die Stadt Frankfurt am Main) gemäß § 5 Abs. 9 des Modernisierungsvertrages vom 28.06.1983; gleichrangig mit Recht Abt. II Nr. 10, eingetragen am 19.08.1983.

- *hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 13 zu 2

Nießbrauch für (...), löschar bei Todesnachweis; gleicher Rang mit Abt. II Nr. 14, 15; gemäß Bewilligung vom 21.12.1995, eingetragen am 05.06.1996.

- *hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 14 zu 2

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für (...); gleicher Rang mit Abt. II Nr. 13, 15; gemäß Bewilligung vom 21.12.1995 eingetragen am 05.06.1996.

- *hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 15 zu 2

Aufassungsvormerkung für (...); löschar bei Todesnachweis; gleicher Rang mit Abt. II Nr. 13, 14 gemäß Bewilligung vom 21.12.1995 eingetragen am 05.06.1996.

- *hier nicht bewertet* -

Lfd. Nr. 16 zu 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (...); eingetragen am 25.01.2024.

### Abteilung III:

#### Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- *Eintragungen nicht erhoben, hier nicht wertbeeinflussend.* -



## 1.2 Zweck / Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|   |  |
|---|--|
| Zweck der Gutachtenerstellung:                          | Feststellung des Verkehrswerts in der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft  |
| Auftraggeber:   | Amtsgericht Frankfurt am Main<br>60256 Frankfurt am Main   |
| Aktenzeichen:   | <b>842 K 27/21</b>   |
| Grundlage:  | Auftrag vom 08.05.2024, Beschluss vom 23.09.2021 und vom 18.01.2024  |
| Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag:          | 10.07.2024   |
| Ortsbesichtigung:                                       | 10.07.2024   |
| Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Grundbuch von <b>Bockenheim, Blatt 5511</b> , vom 25.01.2024 (Quelle: Auftraggeber)<br>Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.08.2024 (Quelle: <a href="http://www.gds.hessen.de">www.gds.hessen.de</a> )<br>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main vom 14.08.2024<br>(Quelle: <a href="https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufer-und-verfahren/baulasten">https://www.bauaufsicht-frankfurt.de/bauberatung/ablaeufer-und-verfahren/baulasten</a> )<br>Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt am Main (Quelle: <a href="http://www.geoportal.frankfurt.de">www.geoportal.frankfurt.de</a> ) Stand 01.01.2024<br>Akteneinsicht in die Bauakten der Bauaufsicht Frankfurt am Main vom 11.06.2024<br>Internet-Auskunft der Landesdenkmalbehörde über Denkmalschutz (Quelle: <a href="http://www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de">www.denkXweb.denkmalpflege-hessen.de</a> ) vom 14.08.2024<br>Auskunft über die bauplanungsrechtliche Situation vom Internetportal des Stadtplanungsamts Frankfurt (Quelle: <a href="http://www.PlanAs-frankfurt.de">www.PlanAs-frankfurt.de</a> ) vom 14.08.2024<br>Bescheinigung des Amts für Straßenbau und Erschließung Frankfurt am Main über Erschließungsbeiträge vom 12.06.2024<br>Schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts der Stadt Frankfurt am Main vom 26.06.2024<br>Gewerbemieten: Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <a href="https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540">https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540</a> ), Mietangaben aus Auskünften aus der Kaufpreissammlung (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte |



Frankfurt am Main); Angebotsmieten von Immobilienportalen (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de)); eigene Mietpreissammlung

Angebotskaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser (Quelle: [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de))

Demografische Kennziffern: Demografie-Bericht der Bertelsmann-Stiftung der Kommune Frankfurt am Main (Quelle: [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)),

Gewerbemarktbericht 2023 IHK Frankfurt am Main (Quelle: <https://www.frankfurt-main.ihk.de/branchenthemen/bau-und-immobilienwirtschaft/gremienarbeit-politikberatung/frankfurter-immobilienboerse/publikationen-der-frankfurter-immobilienboerse/gewerbemarktbericht-5326540>)

HLNUG Lärmviewer Hessen (Quelle: [www.laerm-hessen.de](http://www.laerm-hessen.de))

German Real Estate Index (GREIX) (Quelle: [www.greix.de](http://www.greix.de))

VDP-Immobilienpreisindex (Quelle: <https://www.pfandbrief.de>)

Immobilienmarktbericht Frankfurt a. M. 2024 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte Frankfurt a. M. (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/immobilienmarktbericht-frankfurt-am-main>)

Vergleichskaufpreise: Auszüge aus der Kaufpreissammlung vom 12.07.2024 (Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte der Stadt Frankfurt am Main)

Faktoren nach dem Bewertungsgesetz, Gutachterausschuss Frankfurt am Main 2024 (Quelle: <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/verwaltung/aemter-und-institutionen/stadtvermessungsamt/gutachterausschuss-fuer-immobilienwerte/erbschafts---schenkungssteuer>)

Sonstige Auskünfte des Gutachterausschusses Frankfurt am Main

Eigene Erhebungen

Von der  
Antragstellerseite  
übergebene  
Unterlagen:

E-Mails vom 12.06.2024 und vom 19.06.2024 nebst Anlagen  
Lageplan, Grundrisse KG bis DG, Ansichten, Schnitt  
Pachtvertrag gewerbliche Betriebe  
Mietvertrag EG Wohnen und Gewerbe  
Mietvertrag 2.OG, links  
Mietvertrag 2.OG, rechts  
Mietvertrag DG, links  
Mietvertrag DG, rechts  
Mietzusammenstellung (im Schreiben vom 12.06.2024)

Von der  
Antragsgegnerseite  
übergebene  
Unterlagen:

Datenträger mit Bauakten  
B-1982-1212-3  
B-1984-115-5



---

### 1.3 Beteiligte im Zwangsversteigerungsverfahren

Beteiligte: Hier anonymisiert

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Anonymisierung: Auftragsgemäß werden Angaben über Personen und Beteiligte in der Internet-Fassung des Gutachtens anonymisiert. Aus datenschutzrechtlichen Gründen sind die personenbezogenen Daten dem Gericht in einem gesonderten Begleitschreiben übermittelt worden.

Zutritt: Der Zutritt zum Gebäude wurde ermöglicht.

Zubehör: Zubehör (verpachtete Einrichtungen zum Betrieb der gewerblichen Einheit – Gastronomie -) ist vorhanden, jedoch zum Stichtag abgeschrieben und nicht mehr werthaltig. Wertanteile für Zubehör sind im Verkehrswert nicht enthalten.

Fiktiv unbelasteter Verkehrswert: Die im Grundbuch eingetragenen Belastungen sind in der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht bewertet worden und nicht im Wert enthalten.

**Der ermittelte Wert ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert.**



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

|  |   |
|--|---|
| Bundesland:  | Hessen  |
| Ort:   | Frankfurt am Main   |
| Zentrumsfunktion:  | Oberzentrum   |
| Einwohnerzahl:   | Frankfurt: rd. 770.166 (Stand: 12/2023, <a href="http://www.frankfurt.de">www.frankfurt.de</a> )<br>Einwohner im Bockenheim: 43.121 (Stand: 31.12.2022, <a href="http://www.frankfurt-Statistik-Portal.de">www.frankfurt Statistik Portal.de</a> )  |
| Überörtliche Anbindung<br>/ Entfernungen:  | Rd. 150 km (Luftlinie) nördlich von Stuttgart<br>Rd. 150 km (Luftlinie) südöstlich von Köln<br>Rd. 35 km (Luftlinie) nordöstlich von der Landeshauptstadt Wiesbaden   |
| Wirtschaftliche und<br>demografische<br>Entwicklungen des<br>Gebiets:<br><small>(wegweiser-kommune.de:<br/>Demografie-Bericht,<br/>Sozialbericht;<br/>statistik.arbeitsagentur.de)</small> | Demografie-Typ 7 „Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“<br>Bevölkerungsentwicklung seit 2011: + 14,3 % (2022)<br>Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre: +3,5 % (Stand: 2022)<br>Durchschnittsalter: 41,0 Jahre<br>Arbeitslosenquote 6,4 % (06/2024, <a href="http://statistik.arbeitsagentur.de">statistik.arbeitsagentur.de</a> )<br>Kaufkraftindex: 110,3 (Stand: 2023)<br>Einzelhandelszentralität: 106,8 (2023)<br>Gewerbesteuerhebesatz: 460 % (2023) |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|                     |   |
|---------------------|---|
| Innerörtliche Lage: | <b>Stadtteil Bockenheim</b><br>Rd. 8,5 km (Luftlinie) nordöstlich vom Frankfurter Flughafen<br>Rd. 3,3 km (Luftlinie) nordwestlich von der Frankfurter Innenstadt<br>Rd. 3,3 km (Luftlinie) östlich der Autobahn A 5<br>Rd. 1,5 km (Luftlinie) östlich vom Brentanopark<br>Rd. 1,0 km (Luftlinie) südlich von der Autobahn A 66<br>Rd. 900 m westlich vom Palmengarten<br>Rd. 1,3 km (Luftlinie) westlich vom Grüneburgpark<br>Straßenlage Friesengasse |
| Lageklassifikation: | Einfache Lage (Zone 4540) laut Bodenrichtwertkarte Frankfurt 2024<br>Mittlere und zentrale Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Mietspiegels Frankfurt 2024   |
| Infrastruktur:      | Umkreis von ca. 500 m (Luftlinie):<br>Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule, Gymnasium, Hotels, Kirchen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, U-Bahnhof, Wochenmarkt<br><br>Umkreis von ca. 1.000 m (Luftlinie):<br>Universität, Kino, Freibäder, Krankenhaus, Museum   |
| Verkehrsanbindung:  | <b>KFZ:</b><br>Rd. 3,0 km (Luftlinie) zur Bundesautobahn A 5 (Basel - Frankfurt - Kassel)<br>Anschlussstelle „Westkreuz Frankfurt“  |



Rd. 1,4 km zur Bundesautobahn A 648 (Frankfurt – Westkreuz - Eschborner Dreieck)  
Anschlussstelle „Frankfurt a. M. Katharinen-Kreisel“

**ÖPNV:**

Rd. 587 m (9 Minuten) Fußweg zum „Frankfurt (Main) Westbahnhof“, von hier rd. 6 Minuten Fahrzeit mit der S-Bahn zum Hauptbahnhof, im 5 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten  
Gesamtreisedauer beträgt: ca. 15 Minuten

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Geschlossene, vorwiegend 3- bis 5-geschossige Bebauung der Entstehungszeit des 19. Jahrhunderts, Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts sowie Ende des 20. und vereinzelt Anfang des 21. Jahrhunderts  
Überwiegend Wohnnutzungen, teilweise gewerbliche Nutzungen (im Erdgeschoss)

Beeinträchtigungen: (HLNUG Lärmviewer Hessen) Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 40-44 [dB(A)]  
gartenseitig  
Gemäß Lärmviewer Hessen Lärmkartierung 2022 LDEN: 60-64 [dB(A)]  
straßenseitig

**Vergleichswerte für „Allgemeines Wohngebiet“**

**(Tag / Nacht):**

Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm<sup>1</sup>: 60 / 45 [dB(A)]  
Immissionsgrenzwerte nach Bundesimmissionsschutzverordnung: 64 / 54 [dB(A)]

Topografie: Annähernd eben

## 2.2 Gestalt und Form

Grundstückszuschnitt: Trapezförmig

Oberfläche: Annähernd eben

Mittlere Grundstücksbreite: Laut Liegenschaftskarte ca. 53,0 m

Mittlere Grundstückstiefe: Laut Liegenschaftskarte ca. 7,5 m

Straßenfront: Laut Liegenschaftskarte ca. 8,0 m

Grundstücksfläche: Laut Grundbucheintrag **397 m²**

## 2.3 Erschließung

Öffentliche Erschließung: Öffentliche Erschließung von der Friesengasse

Straßenart: Nebenstraße

<sup>1</sup> TA-Lärm = Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm



|   |   |
|---|---|
| Straßenausbau:  | Ausgebaut als Straße mit Einbahnverkehr, asphaltiert, 2-seitig gepflasterter Gehweg, Parkplätze teilweise 1-seitig, 2-seitig Metallpoller |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Angeschlossen an Energieversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen, Gas                                       |

## 2.4 Bodenverhältnisse, Altlasten

Bodenverhältnisse: Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird von normal tragfähigem Boden ausgegangen.

Altlasten: Die schriftliche Altlasten-Auskunft des Umweltamts hat folgenden Inhalt:

(...) „die angefragte Liegenschaft ist nicht als Altlast oder altlastenverdächtige Fläche erfasst.

In unserer Altstandort-Datenbank, die auf einer Auswertung des Frankfurter Gewerberegisters basiert, sind für das Grundstück Friesengasse 3 ehemalige Gewerbebetriebe registriert. Ein Datenbankauszug ist in der **Anlage** beigefügt.

Aus historischen Karten geht hervor, dass während des gesamten Betriebszeitraumes keine Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden waren, die auf eine intensive gewerbliche Tätigkeit hindeuten könnten; aufgrund der Bau- und Nutzungsstruktur (Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal) ist daher davon auszugehen, dass es sich bei den abgemeldeten Betrieben lediglich um Büroadressen oder um Kleinbetriebe innerhalb der Wohnbebauung gehandelt hat. Eine Altlastenrelevanz sehen wir hier nicht.

Hinweise auf Altablagerungen oder Verfüllungen von ehemaligen Gruben liegen uns nicht vor. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen sind uns von dem Grundstück derzeit nicht bekannt. (...)

## 2.5 Zivilrechtliche Situation

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Belastungen

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Siehe 1.1     |
| Nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Nicht bekannt |

### 2.5.2 Überbau

Überbau: Soweit ersichtlich, besteht im Bereich der Straßenfassade ein geringfügiger Überbau in den öffentlichen Raum: leichte Eingangsüberdachung (Gastronomie). Von der Gastronomie wird im öffentlichen Raum eine Fläche von ca. 6,00 x 2,00 m als Außensitzplatz genutzt. Weitere Überbauungen waren zum Ortstermin nicht ersichtlich.



## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten: Laut der Internet-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Frankfurt am Main bestehen für das Bewertungsgrundstück **folgende Baulasteintragungen:**

#### Aktenzeichen BL 2015-432-2

#### Baulastenverzeichnis, Band 34, Blatt 80

Inhalt der Eintragung

Der/die jeweilige/n Eigentümer/in des/der unter Punkt 2 genannten Grundstücke/s gestattet/n im Bereich seines nicht bebauten Grundstücksteils eine Grenzbebauung bis zu maximal 4,50m Höhe auf dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Bockenheim, Flur 2, Flurstück 92/5, bis zu einer Gesamtlänge von maximal 65% seiner nicht bebauten Grundstücksgrenze.  
Eingetragen [...] 04.09.2015

*Anmerkung: Es handelt sich um eine belastende Grenzbebauungsbaulast.*

#### Aktenzeichen BL 2018-405-2

#### Baulastenverzeichnis, Band 34, Blatt 129

Inhalt der Eintragung

Die in der Anlage zur Verpflichtungserklärung zur Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main mit Nr. A - Q und Q - U gekennzeichneten Kfz-Einstellplätze werden den in Ziffer 7 der Verpflichtungserklärung benannten Grundstücken zur Nutzung bereitgestellt.  
Eingetragen [...] 30.10.2018

*Anmerkung: Es handelt sich um eine begünstigende Stellplatzbaulast.  
Zugeordnet sind die zwei **Stellplätze Nr. 31 + 32** in der Tiefgarage auf dem westlichen Nachbargrundstück Friesengasse 5 – 9 / Kleine Seestraße 2 – 8 (Darstellung siehe Ziff. 7.2.)*

Denkmalschutz: Laut der Internet-Auskunft der Denkmalbehörde steht das Bewertungsgrundstück **nicht unter Denkmalschutz.**

### 2.6.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Gemäß der Internetauskunft ist das Bewertungsgrundstück im regionalen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche-Bestand“ dargestellt.

Bebauungsplan: Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts Frankfurt befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des einfachen **Bebauungsplans (Fluchtlinienplan) F 1719** vom 18.02.1957 (BauNVO 1990).

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Titel:      | Ohne Titel               |
| Status:     | <b>rechtsverbindlich</b> |
| Ortsbezirk: | 2                        |
| Stadtteil:  | Bockenheim               |

Grundstückseigenschaften: Das Grundstück besitzt folgende Eigenschaften:

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Art der baulichen Nutzung: | Gemischte Baufläche (Wohn- und Geschäftshaus) |
| Maß der baulichen Nutzung: | k. A  |
| Baugrenze:                 | k. A  |



|                            |                                  |                       |
|----------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ):    | GRZ <sup>2</sup> hier vorhanden: | 0,4                   |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | GFZ <sup>3</sup> hier vorhanden: | 1,3                   |
| Zahl der Vollgeschosse:    | hier vorhanden:                  | 3-geschossig          |
| Bauweise:                  | hier vorhanden:                  | geschlossene Bauweise |

Gemäß der Internet-Auskunft des Stadtplanungsamts ist das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Frankfurt am Main gelegen:

|   |   |   |
|---|---|---|
| Erhaltungssatzung<br>E 47<br>zur Erhaltung der<br>Zusammensetzung der<br>Wohnbevölkerung (gemäß<br>§172 (1) Nr. 2 BauGB): | Inkrafttreten:                                | 19.05.2015  |
|   | Titel:  | Bockenheim I  |
|   | Status:                                       | rechtsverbindlich   |
|   | Ortsbezirk:                                   | 2   |
|   | <b>Stadtteil:</b>                             | <b>Bockenheim</b>   |
| Stellplatzsatzung:  | Inkrafttreten:                                | 20.02.2020  |
|   | Titel:  | Stellplatzsatzung 2020  |
|   | Status:                                       | rechtsverbindlich   |
|   | Stellplatzeinschränkung gem. § 3:<br>Zone III | Bereiche mit guter ÖV-Erschließung<br>Beschränkung auf 30 % des Richtwertes |
| Freiraumsatzung:  | Inkrafttreten:                                | 10.05.2023  |
|   | Titel:  | Gestaltungssatzung Freiraum und Klima                                       |
|   | Status:                                       | rechtsverbindlich   |
|   | Ortsbezirk:                                   | alle  |
|   | Stadtteil:                                    | alle  |
| Vorgartensatzung:   | <b>Vorgartensatzung VG002</b>                 |   |
|   | Inkrafttreten:                                | 04.04.1979  |
|   | Titel:  | Satzung über die gärtnerische Gestaltung von Vorgärten (Vorgartensatzung)   |
|   | Status:                                       | rechtsverbindlich   |
|   | Ortsbezirk:                                   | alle  |
|   | Stadtteil:                                    | alle  |

### 2.6.3 Bauordnungsrecht

Genehmigungsstand: Nachfolgender Genehmigungsstand wurde von der Bauaufsicht mitgeteilt:

| Aktenzeichen  | Inhalt                                     |
|---------------|--|
| B-1982-1212-3 | Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen |
| B-1984-115-5  | Sanierung einer Schornsteinanlage          |

Anmerkung: Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind, genehmigungskonform errichtet wurden und dass bei der Errichtung der baulichen Anlagen sämtliche öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Vorgaben eingehalten wurden. Es wird davon ausgegangen, dass das Objekt den einschlägigen Vorschriften

<sup>2</sup> GRZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2

<sup>3</sup> GFZ i. S. d. BauNVO 1990, siehe hierzu Ziff. 3.2



entspricht und dass einer der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung der baulichen Anlagen nichts entgegensteht.  
 Stellplätze: Auf dem Grundstück befinden sich keine KFZ-Stellplätze.  
 Laut Bauakte sind 4 erforderliche KFZ-Stellplätze nachgewiesen worden.  
 Per Baulast sind zwei Tiefgaragenstellplätze auf dem Nachbargrundstück zugeordnet.

## 2.7 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand Baureifes Land  
 (Grundstücksqualität):  
 Beitragsrechtliche Beitragsfrei  
 Situation:

## 2.8 Vermietungssituation / Mieteinnahmen

Vermietungssituation: Das Gebäude ist vollständig vermietet. Die nachfolgende Mietaufstellung basiert auf den von der Antragstellerseite überreichten Mietverträgen sowie Mietzusammenstellung für die Gewerbeeinheit und die Wohnungen.

FRI03

### Mietzusammenstellung

(Grundlage: Mietverträge EG, 2. OG links, 2. OG rechts, DG links, DG rechts sowie Mietzusammenstellung vom 12.06.2024; Quelle: Antragsstellerin)

| Lfd. Nr.                 | Miet-gegenstand | Geschoss | Lage        | Mietbeginn | Nettokaltmiete p. M. [EUR] gemäß Mietvertrag | Zusatzvereinbarungen   | Miet-erhöhung per | Nettokaltmiete p. M. [EUR] zum Stichtag gem. Mietzusammenstellung |
|--------------------------|-----------------|----------|-------------|------------|--|--|-------------------|---|
| 1                        | Gewerbe         | EG       | VH          |            |  | Mietgegenstand: A) VH: Bistro mit Gastraum, Küche, WC-Anlagen; B) HH: Wohnung sowie Personalraum, C) Lagerraum im KG |                   |   |
| 2                        | Wohnung         | EG       | HH          |            |  |  |                   |   |
| 3                        | Wohnung         | 1. OG    |             |            |  |  |                   |   |
| 4                        | Wohnung         | 2. OG    | links (VH)  |            |  |  |                   |   |
| 5                        | Wohnung         | 2. OG    | rechts (HH) |            |  |  |                   |   |
| 6                        | Wohnung         | DG       | links (VH)  |            |  |  |                   |   |
| 7                        | Wohnung         | DG       | rechts (HH) |            |  |  |                   |   |
| Miete p. M.              |                 |          |             |            | 4.905,11                                     |  |                   | 6.325,00  |
| <b>Gesamtmiete p. a.</b> |                 |          |             |            |  |  |                   | <b>75.900,00</b>  |

Sonstiges: Von der Antragstellerseite wurde ebenfalls ein Pachtvertrag für gewerbliche Betriebe überreicht:  
 Gegenstand: Einrichtungen und Einbauten der Bistroräume

- für den Zeitraum vom 01.01.2004 bis 31.12.2005
- verlängert sich jeweils um 6 Monate
- Pachtzins 402,12 € netto (ohne Umsatzsteuer) monatlich



## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

**Vorbemerkungen:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

**Es wird explizit auf das Risiko von möglicherweise vorhandenen, auch baualtersbedingten Bauschäden hingewiesen, die ohne zerstörende Untersuchung auf der Grundlage der Inaugenscheinnahme der sichtbaren Teilbereiche nicht gesichtet und nicht beurteilt werden können. Der Zustand der Baukonstruktion ist überwiegend nicht bekannt.**



### 3.2 Bruttogrundfläche und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche: Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Bruttogrundfläche wurde auf der Grundlage der Bauakte ermittelt.

Maß der baulichen Nutzung: Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf Grund der ermittelten BGF nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 berechnet. Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) wurde gem. ImmoWertV 2021 berechnet.

Berechnung: Siehe nachfolgende Tabelle

FRI03

#### Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) und des Maßes der baulichen Nutzung

Grundlage: Geoportal Hessen, Loggien ergänzt um Maße der Bauakte, Balkon (keine Baugenehmigung) nach Fotos

| Büro- und Geschäftshaus | Geschoss bzw. Gebäudeteil | BGF- [m <sup>2</sup> ] | Geschosse * Anzahl | Bruttogrundfläche (ohne Loggien, Balkone + Terrassen) [m <sup>2</sup> ] | Bruttogrundfläche (Loggien) [m <sup>2</sup> ] | Bruttogrundfläche Balkone + Terrassen [m <sup>2</sup> ] |     |
|-------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------|---|---|---|-----|
|                         | KG                        | 175,10                 | 1,00               | 175,1   |   |   |     |
|                         |                           | 6,99                   | 1,00               | 7,0   |   |   |     |
|                         | EG                        | 175,10                 | 1,00               | 175,1   |   |   |     |
|                         |                           |                        |                    |   |   |   |     |
|                         | 1.OG                      | 175,10                 | 1,00               | 175,1   |   |   |     |
|                         |                           | Loggia                 | 3,41               | -1,00   | -3,4  | 3,4   |     |
|                         |                           | Balkon                 | 1,50               | 1,00  |   |   | 1,5 |
|                         | 2.OG                      | 175,10                 | 1,00               | 175,1   |   |   |     |
|                         |                           | Loggia                 | 3,41               | -1,00   | -3,4  | 3,4   |     |
|                         | DG                        | 175,10                 | 1,00               | 175,1   |   |   |     |

|  |              |            |            |
|--|--------------|------------|------------|
| <b>Bruttogrundfläche oberirdisch (EG bis DG)</b> | <b>693,6</b> | <b>6,8</b> | <b>1,5</b> |
|--|--------------|------------|------------|

|                                 |              |            |            |
|---------------------------------|--------------|------------|------------|
| <b>Bruttogrundfläche gesamt</b> | <b>875,7</b> | <b>6,8</b> | <b>1,5</b> |
|---------------------------------|--------------|------------|------------|

|                    |                           |            |
|--------------------|---------------------------|------------|
| GRZ-relevante BGF  | EG und Balkon             | 176,6      |
| GFZ-relevante BGF  | EG-2.OG ohne DG           | 518,5      |
| WGfZ-relevante BGF | EG bis 2.OG mit DG * 0,75 | 649,8      |
| Grundstücksfläche  | Grundbuch                 | 397,0      |
| <b>GRZ</b>         | BauNVO 1990               | <b>0,4</b> |
| <b>GFZ</b>         | BauNVO 1990               | <b>1,3</b> |
| <b>WGfZ</b>        | ImmoWertV 2021            | <b>1,6</b> |



### 3.3 Gebäude

#### 3.3.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

|   |  |
|---|--|
| Art des / der Gebäude/s:                                    | 2- seitig angebautes, 3-geschossiges <b>Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss (Wohn- und Geschäftshaus)</b> zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses und eines Kellergeschosses   |
| Baujahr:  | Ca. <b>1900</b> (bis 1910) (lt. Institut für Stadtgeschichte)  |
| Modernisierungen:<br>(laut Bauakte und soweit ersichtlich): | Ca. 2010er Jahre bis 2022: Erneuerung der Gasthermen (bis auf 1. OG und DG rechts)<br>Ca. 2000er/2010er Jahre: Teil-/Erneuerung der Elektro-Installation<br>Ca. 2000er Jahre: Einbau isolierverglaster Kunststofffenster in Teilbereichen<br>Ca. 1984: Einbau isolierverglaster Holzfenster<br>Ca. 1984: Erneuerung der Bäder<br>Ca.1984: Modernisierung des Innenausbaus<br>Zeitpunkt nicht bekannt (ca. 1980er Jahre): Erneuerung der Dachdeckung  |
| Außenansicht:   | <b>Straßenfassade:</b> massive Außenwände, horizontales Gesims oberhalb des Erdgeschosses, Loggien mit dreieckigem Grundriss mit blau gestrichenem Metallgeländer, eingefasst durch vertikale, hellgrau verputzte Fassadenverzierungen; Erdgeschoss und Sockel mit weißen und blauen Mosaikfliesen, Obergeschosse mit Glattputz mit hellgrauem Anstrich, Fensterbänke und Leibungen in profiliertem Naturstein mit hellgrauem Anstrich<br><b>Hof- und Gartenfassaden:</b> massive Außenwände, Glattputz mit cremeweißem Anstrich, Fensterbänke und Leibungen in Naturstein, hellgrau gestrichen; teilweise Holzklapppläden mit blauem Anstrich; Außensteg und Außen-Spindeltreppe in Metallbauweise und Gitterrostflächen und -Stufen im 1. OG zum Garten<br><b>Dach:</b> Satteldächer (Vorder- und Hinterhaus) mit Gauben sowie Pultdach (Seitenbau), graue Faserzementschindeldeckung, Faserzementschindelbekleidung der Gauben<br><b>Türen:</b> 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise, blau, mit Drahtverglasung, drahtverglastes Oberlicht, 1-flügelige Hoftüren in Holzbauweise mit drahtverglasten Feldern und Oberlichtern<br><b>Fenster:</b> blaue 1- bis mehr flügelige Holzfenster mit blauem Anstrich sowie weiße Kunststofffenster; Metallkonstruktionen in blau mit verglasten Schaufensteröffnungen und verglasten Oberlichtern im Erdgeschoss; Dachflächenfenster in Holz im Dachgeschoss |

#### 3.3.2 Wohn-/ Nutzfläche

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Wohn-/ Nutzfläche:</b> | Es wurde kein örtliches Aufmaß durchgeführt. Die Wohn-/Nutzfläche <sup>4</sup> wird aus der in der Bauakte <sup>5</sup> dargestellten Wohn- und Nutzflächenberechnung entnommen und der Wertermittlung zu Grunde gelegt (siehe nachfolgende Zusammenstellung). Die Flächen sind ausschließlich für diese Wertermittlung verwendbar. |
|---------------------------|---|

<sup>4</sup> Die Bezeichnung erfolgt hier nach der in der Bauakte dargestellten Nutzung als „Wohnfläche“ bzw. als „Wohnung“ etc., auch wenn ggf. für diese Räume die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Wohnräume derzeit nicht erfüllt sind.

<sup>5</sup> Flächenberechnung vom 14.06.1982; Quelle: Bauakte B-1982-1212-3 1891096



## Flächenberechnung Wohnhaus Friesengasse 3 / S.1

Bauaufsichtsbehörde  
09. JULI 2022  
- Zusammenstellung -

### 1. Wohnfläche

B 82-1212

|     |  |                      |                       |
|-----|--|----------------------|-----------------------|
| 1.1 | Erdgeschoss Hinterhaus                     |                      | 44,75 m <sup>2</sup>  |
| 1.2 | 1. Obergeschoss Vorderhaus<br>+ Hinterhaus |                      | 130,29 m <sup>2</sup> |
| 1.3 | 2. Obergeschoss Vorderhaus                 | 72,50 m <sup>2</sup> |                       |
| 1.4 | 2. Obergeschoss Hinterhaus                 | 54,58 m <sup>2</sup> | 127,08 m <sup>2</sup> |
| 1.5 | Dachgeschoss Vorderhaus                    | 61,71 m <sup>2</sup> |                       |
| 1.6 | Dachgeschoss Hinterhaus                    | 46,85 m <sup>2</sup> | 108,56 m <sup>2</sup> |

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| $\Sigma$ Wohnfläche insgesamt | 410,68 m <sup>2</sup> |
|-------------------------------|-----------------------|

### 2. Nutzfläche

|   |                      |
|---|----------------------|
| 2.1 Ladenlokale/Speiselokal<br>Erdgeschoss Vorderhaus | 59,79 m <sup>2</sup> |
|---|----------------------|

3.3.2.1 Berechnung der Wohn-/ Nutzfläche aus der Bauakte



### 3.3.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)

|   |  |
|---|--|
| Konstruktionsart:                               | Massivbauweise   |
| Fundamente:<br>(Annahme)                        | Naturstein, Beton bzw. Ziegel  |
| Kellerwände:<br>(laut Bauakte)                  | Außenwände: Mauerwerk d = ca. 39 cm bzw. ca. 58 cm<br>Innenwände tragend: Mauerwerk d = ca. 39 cm, ca. 52 cm, ca. 65 cm, ca. 71 cm |
| Umfassungswände:<br>(laut Bauakte)              | Außenwände: Mauerwerk, d = ca. 25 cm bzw. ca. 39 cm  |
| Treppenhaustrennwände:<br>(laut Bauakte)        | Mauerwerkswände, d = ca. 25 cm   |
| Sonstige tragende Innenwände:<br>(laut Bauakte) | Mauerwerkswände, ca. 25 cm bzw. ca. 39 cm  |
| Nicht tragende Innenwände:<br>(laut Bauakte)    | Mauerwerkswände bzw. leichte Trennwände, d = ca. 13 cm   |
| Decke über Kellergeschoss:                      | Flachdecken, Beton / Stahlträger (mit Anstrich)  |
| Geschossdecken:<br>(soweit ersichtlich)         | Holzbalkendecken   |
| Kellertreppe:                                   | 1-läufige, ¼-gewendelte Treppe in massiver Ausführung  |
| Geschosstreppen:                                | 1-läufige, ½-gewendelte Treppe in Holzkonstruktion   |
| Aufzug:   | Nicht vorhanden  |
| Dachkonstruktion:                               | Holzkonstruktionen   |
| Dachform:                                       | Vorder- und Hinterhaus: Satteldach, Neigung ca. 45°<br>Seitenbau: Pultdach, Neigung ca. 45 °                                       |
| Dacheindeckung:                                 | Faserzementschindeldeckung   |
| Kamin/e:  | Mauerwerkskamin/e  |
| Gaube/n:  | Mehrere Schleppgauben in Holzkonstruktion  |
| Dachrinnen und Fallrohre, Schneefanggitter:     | Metall   |



### 3.3.4 Grundrissgestaltung

Grundrissgestaltung: C-förmiger Grundriss der oberirdischen Geschosse, einen Lichthof umschließend  
Vorder- und Hinterhaus verbunden mit einem grenzseitigen Verbindungsbau  
Treppenhaus mit 1- bis 2-Spanner-Erschließung im Verbindungsbau  
Gewerbereinheit im Erdgeschoss mit Zugang von der Straße  
Wohnung im Erdgeschoss mit Zugang vom Treppenhaus-Flur  
Wohnungen in den Obergeschossen mit Zugängen vom Treppenhaus-Flur

Belichtung und  
Besonnung: Überwiegend 2-seitig

### 3.3.5 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: Kellerräume, Technikräume, Lagerräume  
Tief-Hof

Erdgeschoss: Gewerbereinheit (Gastronomie) mit ca. 35 Sitzplätzen im Gastraum sowie  
(Angaben der Gastronomie- Außensitzplatz mit ca. 18 Sitzplätzen (im öffentlichen Raum)  
Pächterin)

1 Wohnung (gemeinsam mit Gastronomie vermietet)

1. Obergeschoss: 1 Wohnung

2. Obergeschoss: 2 Wohnungen

Dachgeschoss: 2 Wohnungen

Gesamt: **1 Gewerbereinheit**  
**6 Wohnungen**

### 3.3.6 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

#### Kellergeschoss:

Bodenbeläge: Estrich gestrichen

Wandbekleidungen: Mauerwerk bzw. Putz gestrichen  
Mauerwerk unverputzt

Deckenbekleidung: Putz gestrichen bzw. Anstrich

#### Treppenhaus:

Bodenbeläge: Fliesenbeläge im Eingangsflur  
Treppenstufen und Podeste mit PVC-Belag

Wandbekleidungen: Holzbekleidungen im Sockelbereich, Schrammbord, gestrichen  
Putz gestrichen

Deckenbekleidungen: Gipskartonbekleidung, gespachtelt und gestrichen



---

**Gastraum**

**Erdgeschoss:**

Bodenbeläge: Laminat

Wandbekleidungen: Wandpaneele, gestrichen  
Sockelbekleidung in Holz, gestrichen  
Mauerwerk mit Anstrich

Deckenbekleidung: Abhangdecken, Deckenpaneele

**Bistro-Küche**

**Erdgeschoss:**

Bodenbeläge: Rutschhemmende Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen bis ca. 2,00 m bzw. raumhoch

Deckenbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen

**Sanitärräume**

**Erdgeschoss:**

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen bis ca. 2,00 m  
Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Abhangdecke bzw. Putz oder Tapete gestrichen

**Wohnräume / Flure**

**Wohnungen EG-DG:**

Bodenbeläge: Sperrholzplatten mit PVC-Beschichtung, PVC, Parkett

Wandbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen  
Fensterbänke mit kassettierten Holzpaneelen

Deckenbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen  
bzw. Abhangdecke

**Küchen Wohnungen 1.**

**1. OG-DG:**

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesenspiegel, Putz bzw. Tapete gestrichen

Deckenbekleidungen: Putz bzw. Tapete gestrichen

**Bäder / WC'S**

**Wohnungen EG-DG:**



---

|                     |  |
|---------------------|--|
| Bodenbeläge:        | Fliesen<br>Teilweise PVC                           |
| Wandbekleidungen:   | Fliesen bis ca. 2,00 m<br>Teilweise Putz, Anstrich |
| Deckenbekleidungen: | Putz gestrichen                                    |

### 3.3.7 Fenster und Türen

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Fenster:                    | Ein- und mehrflügelige Fenster mit und ohne Oberlicht aus Holz, blau bzw. Kunststoff, weiß, mit Isolierverglasung<br>Dreh- bzw. Dreh-/Kippbeschläge<br>Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung |
| Hauseingangstüren:          | 1-flügelige Hauseingangstür in Metallbauweise mit Drahtverglasung, drahtverglastes Oberlicht<br>1-flügelige Hoftüren in Holzbauweise mit drahtverglasten Feldern und Oberlichtern                        |
| Kellertüren:                | Metalltüren, Metallzargen<br>Holzverschlag-Türen   |
| Wohnungs-<br>Eingangstüren: | 1-flügelige teilverglaste Holztüren mit verglasten Oberlichtern und Metallbeschlägen   |
| Zimmertüren:                | Kassettierte Holztüren mit profilierten Holzzargen sowie Röhrenspantüren<br>Vereinzelt mit Oberlicht   |
| Balkontüren:                | Einflügelige Fenstertüren aus Holz, blau, mit Isolierverglasung<br>Drehbeschläge   |

### 3.3.8 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung, Lüftungsinstallation

|   |  |
|---|--|
| Elektroinstallation:                      | Je Raum ein bis mehrere Lichtauslässe und mehrere Steckdosen, Installation unter Putz, Sicherungen und einheitsweise Unterverteilungen<br>Klingel-/Sprechanlage<br>Rauchwarnmelder               |
| Heizung und<br>Warmwasser-<br>versorgung: | Gasetagenheizung (einheitsweise)<br>Warmwasserbereitung über Gasthermen<br>Gaszähler im Keller<br>Röhrenheizkörper<br>Röhrenheizkörper (Handtuchrockner) in Bädern<br>Heizungsleitungen auf Putz |
| Sanitäre Installation:                    | <b>KG</b><br>Wasseranschluss   |

#### **Restaurant (1) EG**

Küche mit Spülen-/Spülmaschinen-Anschlüssen und Gastraum mit Theken-Anschluss  
WC (Herren) mit 1 WC, 2 Urinalen, 1 Waschbecken  
WC (Damen) mit 1 WC, 1 Waschbecken

#### **Wohnung (2) EG**



WC mit WC, Waschbecken  
Bad mit Waschtisch, Waschmaschinen-Anschluss sowie Dusche und Waschbecken

**Wohnung (3) 1.OG**

Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC  
Bad mit Dusche, Waschbecken  
WC mit Waschbecken, WC  
Küche mit Spülen-/Spülmaschinen-Anschlüssen

**Wohnung (4) 2. OG (Vorderhaus)**

Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken  
Küche mit Spülen-/Spülmaschinen-Anschluss

**Wohnung (5) 2. OG (Hinterhaus)**

Bad mit Dusche und Waschbecken  
WC mit WC und Waschbecken  
Küche mit Spülen-/Spülmaschinen-Anschluss

**Wohnung (6) DG (Vorderhaus)**

Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken  
Küche mit Spülen-/Spülmaschinen-Anschluss

**Wohnung (7) DG (Hinterhaus)**

Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken  
Küche mit Spülen-/Spülmaschinen-Anschluss

Installationen überwiegend auf Putz

Lüftungsinstallation: ---

**3.3.9 Energetische Eigenschaften**

|  |  |
|--|--|
| Dämmung der Decke über dem obersten Aufenthaltsraum bzw. des Daches: | Wärmedämmung nicht bekannt   |
| Leitungsämmung in unbeheizten Räumen:                                | Wärmedämmung teilweise vorhanden   |
| Dämmung der Außenwände:  | Wärmedämmung nicht vorhanden   |
| Baujahr der Fenster: (soweit ersichtlich)                            | Ca. 1984   |
| Baujahr des / der Wärmeerzeuger / s: (Annahme)                       | Verschiedene Baujahre<br>Ca. 2010er Jahre bis 2022<br>Älteren Datums (1. OG, 2. OG rechts)             |
| Endenergiebedarfs-Kennwert:  | Energiebedarf des Gebäudes: kWh / (m <sup>2</sup> * a) nicht bekannt<br>Kein Energieausweis vorliegend |



### 3.3.10 Zubehör

Zubehör: Einrichtungen zum Betrieb der gewerblichen Nutzung (Gastronomie)  
Möblierungen, Geräte, technische Anlagen etc.

Nach Angaben der Mieterin befinden sich folgende Einrichtungen

**Im Mietereigentum:**

Stühle, Küchengeräte

*Ein Wertanteil für Zubehör im Mietereigentum ist im Verkehrswert nicht enthalten.*

**Im Vermietereigentum:**

Tische, Theke

Mit gesondertem Pachtvertrag verpachtet sind vertragsgemäß (siehe Ziff. 2.8):  
„12 Tische, 29 Stühle, 6 Barhocker, Kaffee-Maschine, Eismaschine, Kühlfächer,  
Kühlschrank, Kaffeemühle, Umluftgewerbe-Kühlschrank, 2 weitere Kühlschränke,  
Wandschränke, Arbeitstisch, Gasherd, Wandregal, Mikrowelle, Dunstabzugshaube,  
Geschirrspülmaschine, Spülkombination, Handwaschausguss, Wandvertäfelung,  
Brandschutz B1 Decken + Wände: freie Maltechnik, Gläserspülmaschine, Markise im  
Außenbereich“

### 3.3.11 Baumängel und Bauschäden, Zustand des Gebäudes

Bauschäden und  
Baumängel<sup>6</sup>  
(soweit ersichtlich) /  
Zustand:

**Keller:** teilweise einlaufendes Wasser, großflächige Putzabplatzungen und  
Verfärbungen im Deckenbereich, großflächige Putzabplatzungen in Wandbereichen,  
Verschmutzung der Oberflächen; Feuchtigkeit in erdberührten Bauteilen

**Fassade:** Verschmutzungen, Putz- und Farbabplatzungen in verschiedenen  
Bereichen; Putzauswölbungen im Innenhof, Farbanstriche der Holzfenster und -Türen  
überaltert, defekte Fensterbank (EG, Gartenseite), großflächige  
Wandputzabplatzungen im Innenhof (KG)

**Dach:** Dachdeckung mit Moosbewuchs; punktuell fehlende Dachziegel, Dachrinne mit  
einwachsenden Pflanzen; Traufschalung mit Verfärbungen und Farbabplatzungen

**Haustechnik:** keine Rauchwarnmelder im Treppenhaus; Gastherme 1. OG ggf.

modernisierungsbedürftig, Elektro-Installation (KG) teilweise nicht zeitgemäß

**Gewerblichkeit EG:** Farbabplatzungen an den Aufputz-Leitungen in den  
Sanitärbereichen, Wand- und Bodenfliesen in der Küche punktuell schadhaft

**Wohnung EG:** ausgewölbter PVC-Belag im WC

**Wohnung 1. OG:** umfänglich renovierungsbedürftig, teilweise großflächige  
Verfärbungen im Wandbereich; teilweise großflächige Putzauswölbungen im  
Wandbereich des Bads; offenliegende Holzdeckenbalken mit Rissbildung in  
Längsrichtung

**Wohnung 2. OG rechts:** ---

**Wohnung 2. OG links:** Bodenbeläge mit großflächigen Abnutzungsspuren, Wände  
verfärbt, renovierungsbedürftig

**Wohnung DG rechts:** teilweise gelöste Wandtapete, Verfärbungen im Wandbereich

**Wohnung DG links:** teilweise großflächige Verfärbungen im Decken- und oberen  
Wandbereich, teilweise lose Tapete (ehemaliger Wassereintritt vor zwei Jahren nach  
Angaben des Mieters); Bodenbelag mit Abnutzungsspuren, Türblatt verschmutzt und  
schadhafte Oberfläche; Sanitärobjekte sowie Fliesen mit starken Verschmutzungen;  
umfänglich renovierungsbedürftig

**Treppenhaus:** defekte Deckenbekleidung (Wassereintritt), Treppenstufen teilweise

<sup>6</sup> siehe diesbezüglich die Vorbemerkungen



defekt, Treppenwange schadhaft, Treppenbelag umfänglich überaltert und defekt, Putz- und Farbabplatzungen an den Innenseiten der Außenwände; Treppenunterseite mit Abplatzungen und Verfärbungen, Bodenfeuchtigkeit im Treppenhaus; Anstriche der Holzbauteile überaltert und schadhaft, Fliesenbelag EG mit Rissbildung  
**Sonstiges:** großflächige Wandverfärbungen und Putzabplatzungen im Durchgang vom Innenhof zum Garten

Beurteilung des  
Gesamtzustands:

Das Gebäude ist teilweise, insgesamt jedoch nicht wesentlich modernisiert. Soweit ersichtlich, befindet sich das Gebäude in baujahresadäquatem, unterdurchschnittlich gepflegtem Gesamtzustand mit Instandsetzungs- und Renovierungsbedarf.

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen

Straßenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: keine (Grenzbebauung)

Hofseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: keine (Grenzbebauung)  
Befestigte Grundstücksbereiche: Fliesenbelag, Gitterrostbelag  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: keine

Gartenseitiger Bereich: Grundstückseinfriedungen: Mauern  
Befestigte Grundstücksbereiche: mit Ziegelsteinen befestigte Wege und Flächen  
Unbefestigte Grundstücksbereiche: Pflanzbeet, Büsche, Bäume, Gestrüpp, Wildwuchs  
Sonstiges: Außentreppe (EG-1.OG) als Spindeltreppe in Metallkonstruktion

#### 3.4.2 Baumängel und Bauschäden, Zustand der Außenanlagen

Baumängel und Bauschäden / Zustand: Stehendes Wasser im Innenhof  
Wildwuchs im Garten  
Soweit ersichtlich, befinden sich die Außenanlagen in unterdurchschnittlich gepflegtem Zustand.



## 4 Marktsituation

Stärken / Chancen: Folgende Umstände bezüglich des bebauten Grundstücks können als **Stärken bzw. Chancen** identifiziert werden:

Frankfurt am Main als eine der hochpreisigen Metropolen Deutschlands (+)  
 Demografische Entwicklung des Gebiets (Ø +)  
 Standortattraktivität: Lage des Grundstücks in Wirtschaftszentrum und damit verbundener Arbeitsplatzzentralität und Nachfrage nach Wohn-/Geschäftsraum (Ø +)  
 Frankfurt am Main als „Großstadt und Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“ laut Demografie-Bericht (Ø)  
 Frankfurt am Main als Stadt mit überdurchschnittlichem Kaufkraftindex, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Ø +)  
 Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität (Ø +)  
 Verfügbares Einkommen: Überdurchschnittlich hohes Einkommen je Einwohner (Ø +)  
 Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung: Unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote (+)  
 Infrastrukturelle Erschließung: Gute Erreichbarkeit und Erschließung durch öffentlichen Personennahverkehr, motorisierten Individualverkehr, Flugverkehr, Schiffsverkehr (ICE-Bahnhof Frankfurt, Regionalbahn, S-Bahn, Autobahn, Flughafen, Hafen) (++)  
 Zentrale Lage des Objekts in Frankfurt am Main (+)  
 Zentrale Gewerbelage (Einzelhandel, Gastronomie) (Ø +)  
 Einkaufsstraße Mikrolage des Objekts am westlichen Ende der Leipziger Straße als zentrale Einkaufsstraße (Ø +)  
 Einzelhandels-/Gastronomie-Lage mit hoher Passantenfrequenz (+)  
 Infrastrukturangebot und Branchenmix in der näheren Umgebung (Ø +)  
 Begrenztes Kaufangebot an Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Mehrfamilienhäusern in 1 km Radius (+)  
 Hoher Anteil an Wohnnutzung im Gebäude (Ø +)  
 Aktuelle Mieteinnahmen (Ø +)  
 Mittlerer Gebäudestandard (Ø)  
 Vorwiegend 2-Spänner-Erschließung des Gebäudes (Ø)  
 Grundrissgestaltung: Gastraumfläche im EG, bezogen auf die Schaufensterbreite (Ø)  
 Loggien in zwei Geschossen vorhanden (Ø)  
 Begünstigende Stellplatzbaulast (Ø +)

Schwächen / Risiken: Folgende Umstände können als **Schwächen bzw. Risiken** identifiziert werden:

Aktuelle geopolitische Situation in Europa und damit verbundene gesamtwirtschaftliche Risiken (-)  
 Abgeschwächte Konjunktur (-)  
 Kaufkraftschwund, gestiegene Hypothekenzinsen, gestiegene Baukosten, Lieferengpässe (-)  
 Restriktivere Kreditbedingungen (-)  
 Zurückhaltende Nachfrage nach Wohn- und Geschäftshäusern als Bestandsgebäude zum Kauf in Frankfurt am Main (-)  
 Geringe Zahl an Transaktionen von Mehrfamilienhäusern mit gemischter Nutzung in Frankfurt am Main (Ø)  
 Breites Mietangebot von Gastronomieflächen in Frankfurt am Main (Ø -)  
 Frankfurt am Main 2023-2024 (-)  
 Breites Mietangebot an Wohnungen in 1 km Radius (Ø -)



Lage des Grundstücks im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung) damit verbundene mögliche bauliche Auflagen, Erschwernisse und Genehmigungsrisiken (Ø -)  
Lage des Grundstücks außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und damit verbundene planungsrechtliche Risiken (Ø-)  
Belastende Grenzbebauungsbaulast (Ø)  
Realisierte planungsrechtliche Grundstücksausnutzung (Ø -)  
Altstandort (ehemalige Gewerbebetriebe) (Ø)  
Gastronomie im Erdgeschoss mit straßenseitigem Außensitzplatz (Öffnungszeiten derzeit dienstags bis sonntags 17-23 Uhr) und damit verbundene mögliche Beeinträchtigung der im Gebäude befindlichen Wohnungen (Ø -)  
Kurze Laufzeit des bestehenden Gewerbemietvertrags (EG) (-)  
Erschließung der Wohnungen ohne Personenaufzug mit Überwindung von Stufen (Ø -)  
1- bis 2-seitige Orientierung der Wohnungen (Ø -)  
Keine Stellplätze auf dem Grundstück und damit verbunden eingeschränkter Besucherverkehr bei Parkplatzknappheit im öffentlichen Raum (--)  
Energetische Eigenschaften des Wohn- und Geschäftshauses (Ø -)  
Modernisierungszustand des Wohn- und Geschäftshauses (Ø -)  
Unterdurchschnittlicher baulicher Zustand des Gebäudes und Renovierungs- und Instandsetzungserfordernis (--)

Legende:

|      |  |
|------|--|
| (++) | = stark überdurchschnittlich Stärken/Chancen               |
| (+)  | = überdurchschnittliche Stärken/Chancen                    |
| (Ø+) | = etwas überdurchschnittliche Stärken/Chancen              |
| (Ø)  | = durchschnittliche Stärken/Chancen bzw. Schwächen/Risiken |
| (Ø-) | = etwas überdurchschnittliche Schwächen/Risiken            |
| (-)  | = überdurchschnittliche Schwächen/Risiken                  |
| (--) | = stark überdurchschnittliche Schwächen/Risiken            |



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 60487 Frankfurt, Friesengasse 3 zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

|            |       |           |                    |
|------------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch  | Blatt | lfd. Nr.  |                    |
| Bockenheim | 5511  | 2         |                    |
| Gemarkung  | Flur  | Flurstück | Fläche             |
| Bockenheim | 2     | 112/1     | 397 m <sup>2</sup> |

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wahl des maßgeblichen Verfahrens: Die Abfrage bei der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschuss hat ergeben, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten zwar verfügbar sind, die Anzahl der Kaufpreise jedoch zu gering ist und die Vergleichsobjekte nicht hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Das maßgebliche Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts ist somit nicht das Vergleichswertverfahren.

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

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Nachrichtlich werden die Nettoanfangsrendite, der Ertragsfaktor und der Gebäudefaktor dargestellt.



### 5.3 Bodenwertermittlung

Bodenwertermittlung: Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 5.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (Zone 4540 (einfache Lage)) **3.300,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) WGH |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)  | = | 2,5                         |
| Grundstücksfläche (f)       | = | keine Angabe                |

#### 5.3.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                             |   |                             |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 10.07.2024                  |
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land              |
| Art der baulichen Nutzung   | = | M (gemischte Baufläche) WGH |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                        |
| Geschossflächenzahl (WGFZ)  | = | 1,6                         |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 397 m <sup>2</sup>          |

#### 5.3.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand      |                             | Erläuterung |
|---|-----------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts                       | = frei                      |             |
| beitragsfreier Bodenrichtwert<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 3.300,00 €/m <sup>2</sup> |             |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts |                     |                      |                  |             |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
|   | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag                                    | 01.01.2024          | 10.07.2024           | × 1,00           |             |



| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen |                             |                             |   |                           |    |
|---|-----------------------------|-----------------------------|---|---------------------------|----|
| Lage  | Zone 4540 (einfache Lage)   | Zone 4540 (einfache Lage)   | × | 1,00                      |    |
| Art der baulichen Nutzung   | M (gemischte Baufläche) WGH | M (gemischte Baufläche) WGH | × | 1,00                      |    |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                       |                             |                             | = | 3.300,00 €/m <sup>2</sup> |    |
| WGfZ  | 2,5                         | 1,6                         | × | 0,74                      | E1 |
| Fläche (m <sup>2</sup> )  | keine Angabe                | 397                         | × | 1,00                      |    |
| Entwicklungsstufe   | baureifes Land              | baureifes Land              | × | 1,00                      |    |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert              |                             |                             | = | 2.442,00 €/m <sup>2</sup> |    |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts                        |   | Erläuterung        |
|--|---|--------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 2.442,00 €/m <sup>2</sup>               |                    |
| Fläche   | ×   | 397 m <sup>2</sup> |
| beitragsfreier Bodenwert                                   | = 969.474,00 €<br>rd. <b>969.000,00 €</b> |                    |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 insgesamt 969.000,00 €.

#### 5.3.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1 - WGfZ-Umrechnung

##### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Immobilienmarktbericht 2024

|                  | WGfZ | Koeffizient |
|------------------|------|-------------|
| Bewertungsobjekt | 1,60 | 1,33        |
| Vergleichsobjekt | 2,50 | 1,81        |

**Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = 0,74**



## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Modell: Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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



## 5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### 5.4.2.1 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Rohertrag:** Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### 5.4.2.2 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

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

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

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

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

### 5.4.2.4 Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

**Liegenschaftszinssatz:** Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit



sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Restnutzungsdauer: Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

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

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

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

Baumängel / Bauschäden: Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.  
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.  
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.  
Die Bewertungssachverständige kann i. d. R. die erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtens notwendig).

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

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

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



### 5.4.3 Ertragswertermittlung

#### 5.4.3.1 Tatsächliche (vertragliche<sup>7</sup>) Nettokaltmiete

| Gebäudebezeichnung         | Mieteinheit |                            | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | tatsächliche Nettokaltmiete           |                  |                 |
|----------------------------|-------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                            | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage               |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> ) bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohn- und<br>Geschäftshaus | 1           | Gastronomie<br>EG VH       | 59,79                       |                   | -                                     | 2.150,00         | 25.800,00       |
|                            | 2           | Wohnung EG<br>HH           | 44,75                       |                   | -                                     | 0,00             | 0,00            |
|                            | 3           | Wohnung 1.<br>OG VH+HH     | 130,29                      |                   | -                                     | 1.300,00         | 15.600,00       |
|                            | 4           | Wohnung 2.<br>OG VH links  | 72,50                       |                   | -                                     | 840,00           | 10.080,00       |
|                            | 5           | Wohnung 2.<br>OG HH rechts | 54,58                       |                   | -                                     | 635,00           | 7.620,00        |
|                            | 6           | Wohnung DG<br>VH links     | 61,71                       |                   | -                                     | 800,00           | 9.600,00        |
|                            | 7           | Wohnung DG<br>HH rechts    | 46,85                       |                   | -                                     | 600,00           | 7.200,00        |
| Summe                      |             |                            | 470,47                      | -                 |                                       | 6.325,00         | 75.900,00       |

#### 5.4.3.2 Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

| Gebäudebezeichnung         | Mieteinheit |                            | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Anzahl<br>(Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete |                  |                 |
|----------------------------|-------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
|                            | lfd. Nr.    | Nutzung/Lage               |                             |                   | (€/m <sup>2</sup> ) bzw.<br>(€/Stck.) | monatlich<br>(€) | jährlich<br>(€) |
| Wohn- und<br>Geschäftshaus | 1           | Gastronomie<br>EG VH       | 59,79                       |                   | -                                     | 2.150,00         | 25.800,00       |
|                            | 2           | Wohnung EG<br>HH           | 44,75                       |                   | -                                     | 0,00             | 0,00            |
|                            | 3           | Wohnung 1.<br>OG VH+HH     | 130,29                      |                   | -                                     | 1.300,00         | 15.600,00       |
|                            | 4           | Wohnung 2.<br>OG VH links  | 72,50                       |                   | -                                     | 840,00           | 10.080,00       |
|                            | 5           | Wohnung 2.<br>OG HH rechts | 54,58                       |                   | -                                     | 635,00           | 7.620,00        |
|                            | 6           | Wohnung DG<br>VH links     | 61,71                       |                   | 11,83                                 | 730,03           | 8.760,36        |
|                            | 7           | Wohnung DG<br>HH rechts    | 46,85                       |                   | -                                     | 600,00           | 7.200,00        |
| Summe                      |             |                            | 470,47                      | -                 |                                       | 6.255,03         | 75.060,36       |

<sup>7</sup> Siehe Ziff. 2.8



### 5.4.3.3 Ertragswertberechnung

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

|   |     |                       |
|---|-----|-----------------------|
| <b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)  |     | <b>75.060,36 €</b>    |
| <b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters)<br>(vgl. Einzelaufstellung)   | –   | <b>11.413,99 €</b>    |
| <b>jährlicher Reinertrag</b>  | =   | <b>63.646,37 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil des Bodens</b><br>3,90 % von 969.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))                               | –   | <b>37.791,00 €</b>    |
| <b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | =   | <b>25.855,37 €</b>    |
| <b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)<br>bei LZ = 3,90 % Liegenschaftszinssatz<br>und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer | ×   | <b>16,158</b>         |
| <b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>  | =   | <b>417.771,07 €</b>   |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)  | +   | <b>969.000,00 €</b>   |
| <b>vorläufiger Ertragswert</b>  | =   | <b>1.386.771,07 €</b> |
| <b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>   | +   | <b>0,00 €</b>         |
| <b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>   | =   | <b>1.386.771,07 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>  | –   | <b>700,00 €</b>       |
| <b>Ertragswert</b>  | =   | <b>1.386.071,07 €</b> |
|   | rd. | <b>1.390.000,00 €</b> |



## 5.4.4 Erläuterung zur Ertragswertermittlung

### 5.4.4.1 Wohn-/Nutz-/Mietflächen

Wohn-/Nutz-  
/Mietflächen:

Die Wohn-/Nutz- und Mietflächen werden der Wertermittlung entsprechend den in der Bauakte vorhandenen Berechnungen zu Grunde gelegt. Sie sind nur für diese Wertermittlung verwendbar.

### 5.4.4.2 Rohertrag

Rohertrag:

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die tatsächlich erzielbare Miete für die gewerbliche Fläche (Gastronomie / Einzelhandel) wurde auf Marktüblichkeit geprüft und als marktüblich bewertet (siehe Mietanalyse auf der nachfolgenden Seite). Hierbei wurde die Miete zur oberirdischen Mietfläche in Beziehung gesetzt und anhand von Mieten aus Marktberichten sowie Abschlussmieten verglichen und innerhalb einer Bandbreite verortet.

Die tatsächlich erzielbare Miete für die Wohnungen wurde auf Marktüblichkeit geprüft und als marktüblich bewertet. Die Wohnraummiete ist regelmäßig höher als die Mietspiegelmiete (modellkonform: Mietspiegel 2022).

Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes wird hier die marktüblich erzielbare Miete auf Basis der tatsächlich erzielbaren Miete bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt.



FRI03

Mietanalyse Gewerbemiete Gastronomie / Einzelhandel

| Quelle   | Lage      | Lageklassifikation                   | Nutzung            | Bezugsgröße (Mietfläche) [m <sup>2</sup> ] oberirdisch | Minimum Miete [€/m <sup>2</sup> ] | Mittelwert Miete [€/m <sup>2</sup> ] <i>(eigene Mittelwertbildung kursiv)</i> | Maximum Miete [€/m <sup>2</sup> ] |
|--|-----------|--------------------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| IHK Gewerbemarktbericht 2023   | Frankfurt | Bockenheim, Hotspot Leipziger Straße | 1a-Lage            | Einzelhandel   |                                   | 35,00   |                                   |
| immobilienscout24 / Auswertung von 3 Angebotsmieten                                  | Frankfurt | Leipziger Straße                     | 1a-Lage            | Einzelhandel / Gastronomie                             | 25,00                             | 48,47   | 85,72                             |
| Auskunft aus der Kaufpreissammlung und eigene Mietpreissammlung / 54 Abschlussmieten | Frankfurt | Bezirke 1-33                         | 1-b- und Nebenlage | Gastronomie / Dienstleistung                           | 6,64                              | 23,08   | 96,93                             |
| Mittelwert   |           |                                      |                    |  | 15,82                             | 35,52   | 91,33                             |
| Untere Grenze  |           |                                      |                    |  | 6,64                              | 23,08   | 85,72                             |
| Obere Grenze   |           |                                      |                    |  | 25,00                             | 48,47   | 96,93                             |

|   |           |                |  |           |       |              |  |
|---|-----------|----------------|--|-----------|-------|--------------|--|
| <b>Tatsächlich (marktüblich) erzielbare Miete Gastronomie</b> | Frankfurt | Friesengasse 3 |  | <b>EG</b> | 59,79 | <b>27,76</b> |  |
|---|-----------|----------------|--|-----------|-------|--------------|--|

5.4.4.3 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten:

Die vermierterseits zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung sind die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt, die in dem Bestimmungsmodell verwendet worden sind, welches der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil            |                               |  |             |
|-----------------------|-------------------------------|--|-------------|
| Verwaltungskosten     |                               |  |             |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.) <sup>8</sup> | 5 Whg. × 351,00 €                              | 1.755,00 €  |
| Gewerbe               |                               | 3,0 % vom Rohertrag                            | 774,00 €    |
| Instandhaltungskosten |                               |  |             |
| Wohnen                | Wohnungen (Whg.)              | 410,68 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup> | 5.667,38 €  |
| Gewerbe               | Gewerbeeinheiten (G)          | 59,79 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>  | 825,10 €    |
| Mietausfallwagnis     |                               |  |             |
| Wohnen                | 2,0 % vom Rohertrag           |  | 985,21 €    |
| Gewerbe               | 4,0 % vom Rohertrag           |  | 1.032,00 €  |
| Betriebskosten        |                               | 0,50   | 375,30 €    |
| Summe                 |                               |  | 11.413,99 € |

<sup>8</sup> Ansatz hier: 5 Wohnungen, Verwaltungskostenansatz für die Wohnung EG ist im Ansatz für die gewerbliche Einheit EG (gemeinsame Vermietung Gewerbeeinheit Nr. 1 und Wohnung Nr. 2) enthalten.



#### 5.4.4.4 Liegenschaftszinssatz

Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für **Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt):**

**Modell zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt):**

|   |   |
|---|---|
| Objektart:  | Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung   |
| Datengrundlage:   | Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe, Daten aus 2023, Stichtag: mittleres Vertragsdatum   |
| Marktüblich erzielbare Miete:                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tatsächliche Miete (i. d. R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt)</li> <li>• Prüfung auf Marktüblichkeit mit jeweils gültigem Frankfurter Mietspiegel (hier: Mietspiegel 2022)</li> <li>• bei niedrigen Ist-Mieten Ansatz der rechtlich zulässigen Mieten erforderlichenfalls unter Anwendung der Mietsteigerungsmöglichkeiten Ermittlung eines entsprechenden „Uderrents“;</li> <li>• Bei Miete um mehr als 20 % oberhalb des Mietspiegels häufig Reduzierung auf Mietspiegelhöhe plus 20%</li> <li>• Bei Marktüblichkeit der überhöhten Miete (beste Lage Stilaltbau oder Ähnliches) auch Ansatz dieser Miete</li> <li>• Keine Beachtung der Mietpreisbremse</li> </ul> |
| Gesamtnutzungsdauer:  | 70 Jahre  |
| Ø Restnutzungsdauer:  | 28 Jahre  |
| Bewirtschaftungskosten:                                     | Anlage 3 ImmoWertV (zzgl. 0,5 % sonstige, nicht umlegbare Kosten)   |
| Ø Jahresreinertrag:   | 47.991 €  |
| Bodenrichtwerte:  | Bodenrichtwerte 01.01.2024  |
| Ø bereinigter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche | 2.248 €/m <sup>2</sup>  |
| Ø Wohn-/Nutzfläche:   | 439 m <sup>2</sup>  |
| Mittleres Vertragsdatum:                                    | 03.06.2023  |
| Liegenschaftszinssatz:                                      | 3,9 %   |
| Minimum:  | 2,5 %   |
| Maximum:  | 5,9 %   |
| Median:   | 3,9 %   |
| Std.AEw.  | 1,2   |

Liegenschaftszinssatz: Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend der Nutzungsart der Bewertungsteilbereiche auf der Grundlage des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 bestimmt zu Grunde gelegt.

Für das **Wohn- und Geschäftshaus** wurde der Liegenschaftszinssatz auf mittlerem Niveau mit **3,9 %** bestimmt und im Ertragswertverfahren angesetzt. Das Bewertungsobjekt in zentraler Lage besitzt höhere relative Mieteinnahmen als das



beschriebene Durchschnittsobjekt. Der Mietvertrag für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss besitzt eine kurzfristige Kündigungsmöglichkeit, jedoch sind die Vermietungsrisiken moderat, da die Einheit am Ende einer zentralen Einkaufsstraße Frankfurts mit hoher Passantenfrequenz liegt und zu einer vergleichbaren, moderaten Anschlussmiete vermietbar ist. Eine Vermietbarkeit der Wohneinheiten zu marktüblichen Konditionen ist gegeben, wenngleich die Mieteinheiten renovierungsbedürftig sind.

#### 5.4.4.5 Gesamtnutzungsdauer

Gesamtnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde liegt. Die Gesamtnutzungsdauer für das gemischt genutzte Mehrfamilienhaus ist dementsprechend mit 70 Jahren zu Grunde gelegt worden.

#### 5.4.4.6 Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer: Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden bzw. wenn das Objekt sich in einer wirtschaftlichen Lage mit künftigen Renditeerwartungen befindet.

Gemäß ImmoWertV21 wird das Modell angewandt, welches auch der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zu Grunde liegt.

#### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus**

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer für das um 1900 errichtete Gebäude werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:



| Modernisierungsmaßnahmen<br>(vorrangig in den letzten 20 Jahren)  | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte     |                        | Begründung |
|---|-----------------|-------------------------|------------------------|------------|
|   |                 | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen |            |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung            | 4               | 1,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren                         | 2               | 1,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2               | 1,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung der Heizungsanlage                                 | 2               | 1,5                     | 0,0                    |            |
| Wärmedämmung der Außenwände                                       | 4               | 0,0                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung von Bädern   | 2               | 0,5                     | 0,0                    |            |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen   | 2               | 1,0                     | 0,0                    |            |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung                  | 2               | 1,0                     | 0,0                    |            |
| Summe   |                 | 7,0                     | 0,0                    |            |

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1900 = 124 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 124 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren.

#### 5.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG):

Hier werden die Grundstücksmerkmale und Besonderheiten des Objekts berücksichtigt, die in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens nicht enthalten sind.



### 5.4.5.1 Mietabweichungen

Mietabweichungen: Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 839,64 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Die tatsächliche Miete für die Wohnungen ist beim Bewertungsobjekt regelmäßig höher als die Mietspiegelmiete (modellkonform: Mietspiegel Frankfurt 2022).

In den Einheiten Nr. 1 bis Nr. 5 sowie Nr. 7 entspricht die tatsächliche Miete der marktüblich erzielbaren Miete.

In der Einheit Nr. 6 ist die tatsächliche Miete höher als die Mietspiegelmiete plus 20 %. Modellkonform wurde hier im Ertragswertverfahren als marktüblich erzielbare Miete die Miete in Höhe von Mietspiegelmiete plus 20% angesetzt. Der darüberhinausgehende Betrag wurde als „Overrent“ (Mehrmiete) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Höhe von rd. **2.300 €** berücksichtigt (siehe nachfolgende Berechnung).

FRI03

#### Mietabweichungen

| Wohn- und Geschäftshaus                      | Wohnung Nr. 6 (DG rechts Vorderhaus, 61,71 m <sup>2</sup> ) |                          |   |                 |   |                             |  |                 |
|--|---|--------------------------|---|-----------------|---|-----------------------------|--|-----------------|
|  | Wohnraum-<br>mietep. M.                                     | Wohnraum-<br>miete p. a. | Markt-üblich<br>erzielbare<br>Miete p. a. | Differenz p. a. | Barwertfaktor<br>zur<br>Kapitalisierung<br>(3 J. 3,9 %) | Kapitalisierte<br>Differenz | Ab-zinsungs-<br>faktor gem.<br>Anl. (x J., 3,9<br>%) | Barwert         |
| Nettokaltmiete zum Stichtag                  | 800,00  | 9.600,00                 | 8.760,36                                  | 839,64          | 2,78366   | 2.337,27                    | 1,00000  | 2.337,27        |
| <i>Annahme: Vertragsfortbestand: 3 Jahre</i> |   |                          |   |                 |   |                             |  |                 |
| <b>Mietsituation</b>                         | <b>Nr. 6</b>  |                          |   |                 |   |                             |  | <b>2.337,27</b> |

### 5.4.5.2 Baumängel / Bauschäden

Baumängel / Bauschäden: Betreffend Baumängel und Bauschäden wird auf Ziff. 3.3.11, Ziff. 3.4.2 sowie Ziff. 5.4.2.6.1 verwiesen.

Eine Wertminderung wegen des baulichen Zustands stellt lediglich einen marktüblichen Einfluss auf den ermittelten vorläufigen Ertragswert dar und ist nicht gleichzusetzen mit Kosten für die Beseitigung von Baumängeln und / oder Bauschäden.

Für das Instandsetzungserfordernis (Mindest-Instandsetzung) in Teilbereichen des Gebäudes und der Außenanlagen wird ein mittlerer Wertabschlag auf Grund einer pauschalen Schätzung (Erfahrungswerte) in Höhe von rd. **-50.000 €** für angemessen erachtet und im Ertragswertverfahren angesetzt.

Dieser entspricht rd. 100,00 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche.

### 5.4.5.3 Belastende Grenzbebauungsbaulast



Grenzbebauungsbaulast: Aufgrund der belastenden Grenzbebauungsbaulast besteht zum Stichtag kein Werteeinfluss.  
Durch das an der nicht bebauten Grenze angebaute Nachbargebäude bestehen weder Vorteile noch Nachteile für das Bewertungsgrundstück.

#### 5.4.5.4 Begünstigende Stellplatzbaulast

Stellplatzbaulast: Aufgrund der begünstigenden Stellplatzbaulast (siehe Ziff. 2.6.1) besteht ein Vorteil für den jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks.

Der Wertzuschlag für die Baulast aufgrund der zur Nutzung zur Verfügung gestellten Tiefgaragen-Stellplätze<sup>9</sup> wird über eine kapitalisierte Mehrmiete abzüglich Bewirtschaftungskosten mit rd. **47.000 €** bemessen und im Ertragswertverfahren angesetzt.

FRI03

#### Wertermittlung Baulast PKW-Abstellplätze

| Ertragswertermittlung             |  | Marktüblich erzielbare Nettokaltmiete [EUR] p. M. | Betrag [EUR] p. a. | Anzahl | Betrag [EUR]     |
|-----------------------------------|--|---|--------------------|--------|------------------|
| Jahresrohertrag                   | Stellplatz (Angebotsmieten)                | 90,00   | 1.080,00           | 2,00   | 2.160,00         |
| Abzügl. Bewirtschaftungskosten    | (ImmoWertV)                                |   |                    |        | -343,20          |
|                                   | Verwaltungskosten                          |   | 46,00              | 2,00   |                  |
|                                   | Instandhaltungskosten                      |   | 104,00             | 2,00   |                  |
|                                   | Mietausfallwagnis 2 % des Jahresrohertrags |   | 43,20              |        |                  |
| Jahresreinertrag                  | jährlich                                   |   |                    |        | 1.816,80         |
| Barwertfaktor zur Kapitalisierung | ∞ Jahre, 3,9 % (ImmoWertV)                 |   |                    |        | 25,641           |
| Barwert                           |  |   |                    |        | 46.584,57        |
| Baulast                           |  |   |                    |        | <b>47.000,00</b> |

#### 5.4.5.5 Zubehör Gastronomie

Zubehör: Durch den Pachtvertrag (siehe auch Ziff. 2.8) für den gewerblichen Betrieb (Gastronomie) und die verpachteten Einrichtungsgegenstände bestehen weder Vorteile noch Nachteile für das Bewertungsgrundstück.

Die Küchen- und Gastraum-Einrichtungen aus dem Baujahr 2004 sind zum Stichtag abgeschrieben und teilweise durch die Mieterin bereits ersetzt. Die verpachteten Gegenstände besitzen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer und damit keinen Restwert.

<sup>9</sup> Der Zutritt zur Tiefgarage und zu den Stellplätzen war zum Ortstermin nicht möglich.



FRI03

**Wertermittlung Zubehör Gastronomie**

| Ertragswertermittlung             |   | Vertraglich erzielbare Pacht [EUR] p. M. | Betrag [EUR] p. a. | Anzahl | Betrag [EUR] |
|-----------------------------------|---|--|--------------------|--------|--------------|
| Jahresrohertrag                   | Pachtvertrag Einrichtungen und Möblierung | 402,12                                   | 4.825,44           | 1,00   | 4.825,44     |
| Barwertfaktor zur Kapitalisierung | 0 Jahre, 3,9 % (ImmoWertV)                |  |                    |        | 0,000        |
| Barwert                           |   |  |                    |        | 0,00         |

|                     |      |
|---------------------|------|
| Zubehör Gastronomie | 0,00 |
|---------------------|------|

**5.4.5.6 Zusammenfassung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Mietabweichungen                                | 2.300,00 €              |
| * Nr. 1, Gastronomie EG VH                      | 0,00 €                  |
| * Nr. 2, Wohnung EG HH                          | 0,00 €                  |
| * Nr. 3, Wohnung 1. OG VH+HH                    | 0,00 €                  |
| * Nr. 4, Wohnung 2. OG VH links                 | 0,00 €                  |
| * Nr. 5, Wohnung 2. OG HH rechts                | 0,00 €                  |
| * Nr. 6, Wohnung DG VH links                    | 2.300,00 €              |
| * Nr. 7, Wohnung DG HH rechts                   | 0,00 €                  |
| Bauschäden                                      | -50.000,00 €            |
| * Wertabschlag Instandsetzungserfordernis       | -50.000,00 €            |
| Weitere Besonderheiten                          | 47.000,00 €             |
| * Belastende Grenzbebauungsbaulast              | 0,00 €                  |
| * Begünstigende Stellplatzbaulast               | 47.000,00 €             |
| Summe   | -700,00 €               |



#### 5.4.6 Renditekennziffer, Ertragsfaktor, Gebäudefaktor

Rein nachrichtlich werden die nachfolgenden Vergleichskennziffern dargestellt.

FRI03

| <b>Nettoanfangsrendite (NAR)</b>  |          |            |   |
|---|----------|------------|---|
| NAR   | =        | 100        | x $\frac{\text{Marktübl. erzielbarer Reinertrag [EUR]}}{\text{Ertragswert [EUR] zuzüglich Erwerbsnebenkosten}}$ |
| Jahresreinertrag [EUR]  |          |            | <b>63.646</b>   |
| Ertragswert [EUR]   |          |            | <b>1.390.000</b>  |
| Erwerbsnebenkosten  |          |            | 11,00%  |
| <b>NAR</b>  | <b>=</b> | <b>100</b> | <b>x <math>\frac{63.646}{1.542.900} = 4,1 \%</math></b>   |
| NAR Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzt, einfache Lage, Zeitraum 2024 (mittleres Vertragsdatum: 30.05.2023) <span style="float: right;">3,8 %<br/>(2,5 - 6,5 %)</span>   |          |            |   |
| NAR Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzt, einfache Lage, Zeitraum 2. Halbjahr 2024 (mittleres Vertragsdatum: 25.07.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) <span style="float: right;">6,1 %<br/>(3,9 - 7,9 %)</span> |          |            |   |

| <b>Ertragsfaktor (Jahresrohertragsvervielfältiger)</b>  |          |                  |   |
|---|----------|------------------|---|
| Jahresrohertrag [EUR]   |          |                  | <b>75.060</b>   |
| Ertragsfaktor   | =        |                  | $\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Marktübl. erzielbarer Jahresrohertrag [EUR]}}$ |
| <b>Ertragsfaktor</b>  | <b>=</b> | <b>1.390.000</b> | <b>= 18,5</b>   |
| <b>75.060</b>   |          |                  |   |
| Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt), Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, Zeitraum 2023 (mittleres Vertragsdatum: 11.07.2023) <span style="float: right;">21,8<br/>(14,3 - 29,7)</span>   |          |                  |   |
| Ertragsfaktor Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt), Restnutzungsdauer 25 Jahre und länger, Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 21.09.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) <span style="float: right;">21,7<br/>(14,8 - 29,6)</span> |          |                  |   |

| <b>Gebäudefaktor (relativer Kaufpreis)</b>   |          |                  |   |
|--|----------|------------------|---|
| Gebäudefaktor  | =        |                  | $\frac{\text{Ertragswert [EUR]}}{\text{Wohn-/Nutzfläche [m}^2\text{]}}$ |
| Wohn-/Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]   |          |                  | 470,47  |
| <b>Gebäudefaktor [EUR/m<sup>2</sup> WF]</b>  | <b>=</b> | <b>1.390.000</b> | <b>= 2.954</b>  |
| <b>470,47</b>  |          |                  |   |
| Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser nach Baujahren, Baujahr vor 1919 Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 03.10.2023) <span style="float: right;">2.685<br/>(1.261 - 5.485)</span>   |          |                  |   |
| Gebäudefaktor für Mehrfamilienhäuser nach Lagen, einfache Lage, Zeitraum 2. Halbjahr 2023 (mittleres Vertragsdatum: 11.07.2023) (Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2024) <span style="float: right;">2.309<br/>(1.729 - 3.076)</span> |          |                  |   |



## 5.5 Verkehrswert

Für das gegenständliche, zu Renditezwecken prädestinierte Bewertungsgrundstück in Frankfurt am Main, Stadtteil „Bockenheim“, wird von einer zurückhaltenden Nachfrage durch Kaufinteressierte bei einem begrenzten Angebot ausgegangen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren. Die Verfahren haben folgende Ergebnisse:

| Grundbuch von Bockenheim Blatt | Lfd. Nr. | Größe [m <sup>2</sup> ] | Bodenwert | Markt-angepasster vorläufiger Ertragswert | Besondere objekt-spezifische Grundstücks-merkmale | Ertragswert | Zu- / Abschlag zur Rundung | Verkehrswert       |
|--------------------------------|----------|-------------------------|-----------|---|---|-------------|----------------------------|--------------------|
| 5511                           | 2        | 397                     | 969.000 € | 1.386.771 €                               | -700 €  | 1.390.000 € | 10.000 €                   | <u>1.400.000 €</u> |

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.390.000,00 €** ermittelt.

Aus einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind mir zehn Kaufpreise für Grundstücke

- aus ähnlichen, in etwa vergleichbaren, zentralen Lagen in Frankfurt am Main Bockenheim sowie Grundbuch-Bezirke 1, 19, 20, 21, 23, 24,
- die mit Wohn- und Geschäftshäusern
- des Baujahrs 1905 (Bandbreite 1880 bis 1939)
- der Wohn-/Nutzfläche 588 m<sup>2</sup> (180 – 1.595 m<sup>2</sup>) bebaut sind und
- in den Jahren 2022 bis 2024
- zu einem mittleren Kaufpreis von **3.142 €/m<sup>2</sup>** (Wohn-/Nutzfläche)
- 1,0-fache Standardabweichung 1.007,31 €/m<sup>2</sup>
- in einer Bandbreite von 1.554 bis 5.127 €/m<sup>2</sup> veräußert worden sind.

Der aus dem maßgeblichen Verfahren (Ertragswertverfahren) abgeleitete Wert für das Bewertungsobjekt ergibt einen relativen Wert des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks von **2.954 €/m<sup>2</sup>** (bei 470,47 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche laut Bauakte).

Der ermittelte Wert ist innerhalb der Bandbreite der genannten, realisierten Kaufpreise aus den Jahren 2022 bis 2024 im mittleren Bereich unterhalb des Mittelwerts gelegen. Der Wert entspricht der Marktsituation zum angegebenen Stichtag.

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiere ich mich an den ermittelten Werten und halte (ohne Lasten und Beschränkungen laut Grundbuch) nach einem Zuschlag zur Rundung folgende Werte für die Bewertung zum Stichtag, dem 10.07.2024, für angemessen:

Fortsetzung auf der nachfolgenden Seite



---

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in  
60487 Frankfurt, Friesengasse 3

|                         |               |                    |
|-------------------------|---------------|--------------------|
| Grundbuch<br>Bockenheim | Blatt<br>5511 | lfd. Nr.<br>2      |
| Gemarkung<br>Bockenheim | Flur<br>2     | Flurstück<br>112/1 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 mit rd.

**1.400.000 €**

in Worten: eine Million vierhunderttausend Euro

geschätzt.

---

Die Sachverständige

---

Frankfurt am Main, den 02.09.2024

Dipl.-Ing. Franziska Rost-Wolf



---

## 5.6 Hinweise zur Wertermittlung, zum Urheberschutz und zum Verwendungszweck

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Imponderabilien ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich die Gutachterin zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte eine der aufgestellten Bedingungen sich als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Dieses Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann ausschließlich von der Sachverständigen und ausschließlich für den Auftraggeber fortgeschrieben werden.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außer für den Auftraggeber ist es nicht gestattet, die durch das Gutachten bekannt gewordenen Daten und Informationen zu erheben, zu erfassen, zu organisieren, zu ordnen, zu speichern, anzupassen oder zu verändern, auszulesen, abzufragen, zu verwenden, offenzulegen, zu übermitteln zu verbreiten, abzugleichen, zu verknüpfen, eingeschränkt weiter zu verwenden, zu verarbeiten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder einzelner Abschnitte oder Informationen, die dem Gutachten entnommen wurden bzw. durch das Gutachten bekannt geworden sind, durch Dritte ist nicht gestattet. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung der gerichtlichen Sachverständigen.



---

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV–Anwendungshinweise – ImmoWertA)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

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

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen



**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**HBO:**

Hessische Bauordnung

**HDSchG:**

Hessisches Denkmalschutzgesetz



---

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
- [2] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Essen, 2020
- [3] Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken, Werner-Verlag Wolters Kluwer Deutschland GmbH Köln, 6. Auflage 2012
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023



## 7 Anlagen

### 7.1 Bauzeichnungen



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

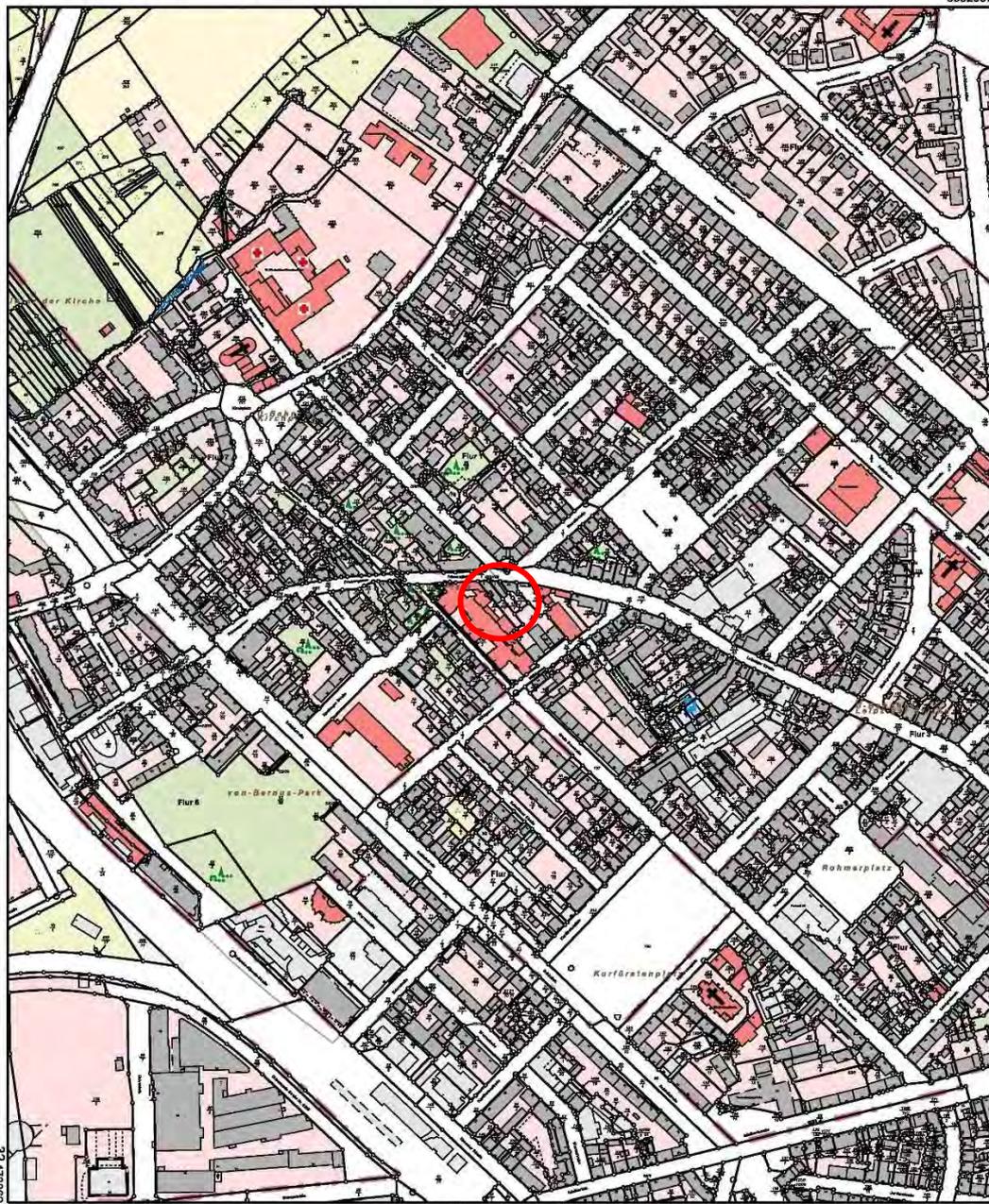
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte  
Hessen

Erstellt am 12.08.2024  
Antrag: 202638992-2

Flurstück: 112/1  
Flur: 2  
Gemarkung: Bockenheim

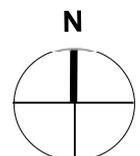
Gemeinde: Frankfurt am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

#### 7.1.1 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)





HESSEN



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11  
65552 Limburg a. d. Lahn

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

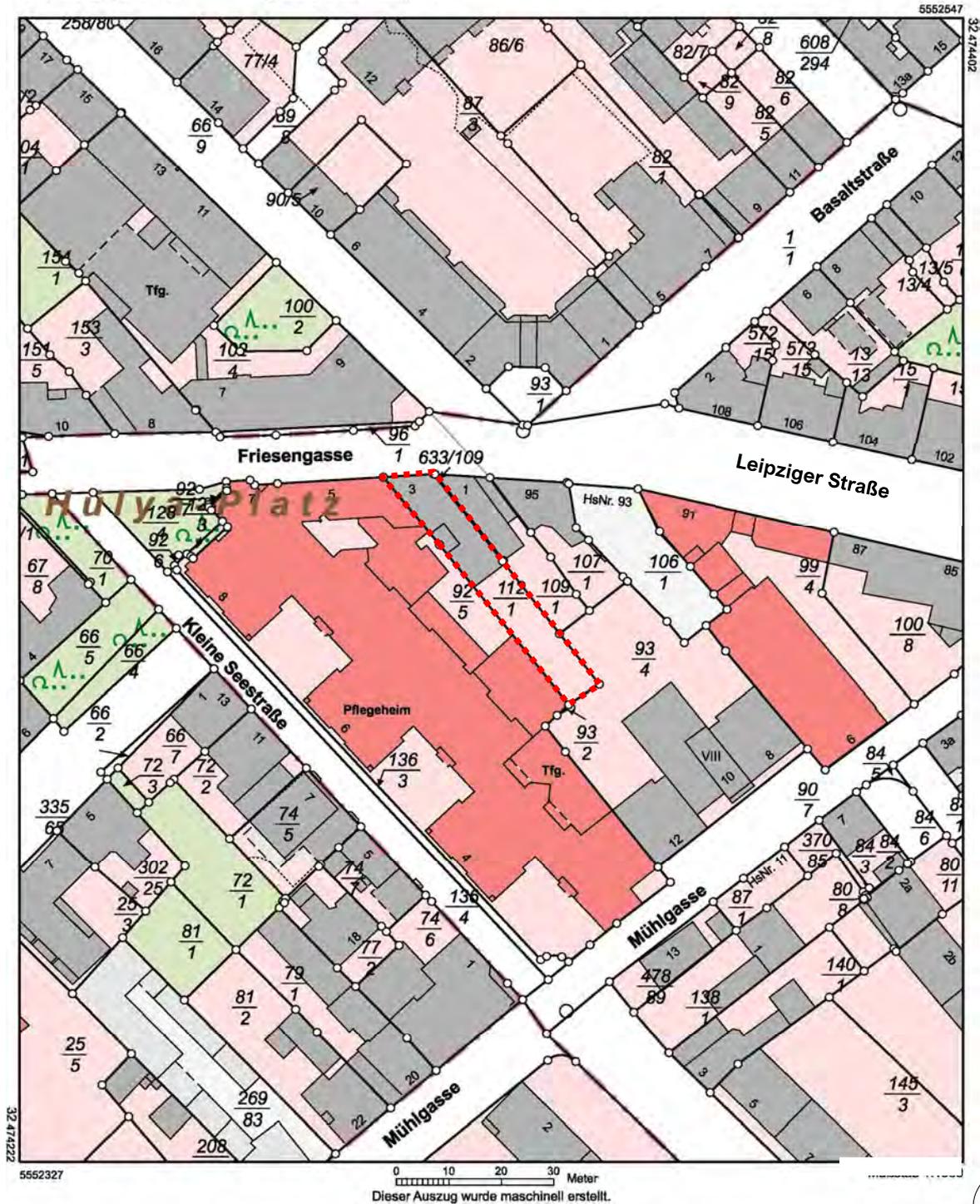
Hessen

Erstellt am 12.08.2024

Antrag: 202638992-1

Flurstück: 112/1  
Flur: 2  
Gemarkung: Bockenheim

Gemeinde: Frankfurt am Main  
Kreis: Kreisfreie Stadt Frankfurt am Main  
Regierungsbezirk: Darmstadt



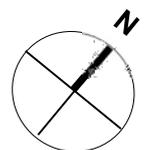
### 7.1.2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

(Quelle: Geodaten online)

**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.1.3 Grundriss Kellergeschoss**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## FRANZISKA ROST-WOLF

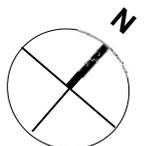
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.1.4 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



## FRANZISKA ROST-WOLF

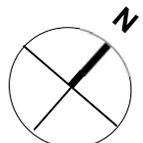
Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.1.5 Grundriss 1. Obergeschoss

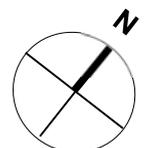
(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



**FRANZISKA ROST-WOLF**

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



**7.1.6 Grundriss 2. Obergeschoss**

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.1.7 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.1.8 Ansicht Gartenfassade und Ansicht Straßenfassade

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)

## FRANZISKA ROST-WOLF

Dipl.-Ing. Architektin

Von der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



### 7.1.9 Gebäudeschnitt A - A

(Quelle: Bauakte. Darstellung weicht ggf. in Teilen ab. Keine Veröffentlichung im Internet.)



---

## 7.2 Baulastauskunft

### 7.2.1 Grundriss (Aktenzeichen BL 2015-432-2)

(Quelle: Stadt Frankfurt am Main - Bauaufsicht. Keine Veröffentlichung im Internet.)





## 7.3 Fotos



7.3.1 Straßenansicht, Blick von der Leipziger Straße  
Ecke Basaltstraße Richtung Westen



7.3.2 Straßenansicht, Blick von der Friesengasse  
Richtung Osten



7.3.3 Straßenansicht, Blick von der Leipziger Straße  
Ecke Basaltstraße Richtung Südosten



7.3.4 Straßenansicht, Blick von der Friesengasse  
Richtung Südosten



7.3.5 Blick vom Dachgeschoss Richtung Nordosten,  
Nachbarbebauung



7.3.6 Blick vom Dachgeschoss Richtung Südosten,  
Nachbarbebauung



7.3.7 Straßenansicht, Blick von der Friesengasse  
Richtung Südosten



7.3.8 Straßenansicht, Blick von der Friesengasse  
Richtung Südosten



7.3.9 Straßenfassade, Nordansicht, Blick Richtung  
Süden



7.3.10 Gartenfassade, Blick Richtung Nordwesten



7.3.11 Garten und Gartenfassade, Blick vom Garten Richtung Norden



7.3.12 Garten in südöstlichen Grundstücksbereich, Blick von der Fassade Richtung Südosten



7.3.13 Südost- und Südwestfassade zum Innenhof, Blick Richtung Nordwesten



7.3.14 Südwest- und Nordostfassaden zum Innenhof, Blick vom Dachgeschoss Richtung Südosten



7.3.15 Innenhof, Blick vom Obergeschoss Richtung Nordwesten



7.3.16 Innenhof, Blick vom Obergeschoss Richtung Südosten



7.3.17 Treppenhaus und Zugang zum Innenhof



7.3.18 Treppenhaus / Geschosseingang



7.3.19 Außentür zum Innenhof



7.3.20 Hauseingangstür und Restauranteingang zur Friesengasse