



Verkehrs-/Marktwertgutachten

für das
Amtsgericht Frankfurt am Main
Heiligkreuzgasse 34
60313 Frankfurt am Main

Auftrag: Bewertung des bebauten Grundstückes

Objektart: Eigentumswohnung mit Kellerraum

Anschrift: Hoherodskopfstraße 8-12

PLZ Ort 60435 Frankfurt am Main

Land/Bundesland Deutschland / Hessen

Wertermittlungsstichtag: 10.10.2023

Qualitätsstichtag: 10.10.2023

Besichtigt am: 10.10.2023

Aktenzeichen 842 K 32/23



Verkehrswert (Marktwert) 120.000 €

Bodenwert anteilig 15,97 / 1000 52.276 €

Ertragswert 120.000 €

Vergleichswert - Verkehrswert 120.000 €

Verkehrswert insgesamt je m² Wohnfläche 4.866 €/m²

Neu-Isenburg, den 30.10.2023



Alexander Gräfe MRICS & Partner

öffentliche bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Inhaltsverzeichnis

Ergebnisübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	
1.1 Objekt	4
1.2 Auftrag	4
1.3 Gutachtenerstellung	4
1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen	5
1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte	5
1.6 Ortsbesichtigung	5
1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung	5
1.8 Wertermittlungsgrundlage und Haftungsausschlüsse	6
1.9 Allgemeine Unterlagen	7
1.10 Bewertungsgrundsätze	9
2. Grundstück	
2.1 Grundbuchsituations	12
2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	15
2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstücks	16
2.5 Standortanalyse	17
3. Bauliche Anlagen	
3.1 Gebäudebeschreibung	21
3.2 Baulicher Zustand	22
3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)	22
3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer	23
3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung	24
3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit und Gesamteindruck	25
4. Wertermittlung	
4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
4.2 Bodenwertermittlung	27
4.3 Vermietungssituation	29
4.4 Marktsituation	30
4.5 Ansätze	32
4.6 Ertragswertermittlung	35
4.7 Vergleichswertermittlung	36
5. Verkehrswert	
5.1 Ermittelte (gerundete) Werte	37
5.2 Feststellung des Verkehrswertes	37
Anlagen	
Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	38
Anlage 2: Grundrissplan	39
Anlage 3: Fotodokumentation	40

Ergebnisübersicht

Wertermittlungsstichtag	10.10.2023	
Art der Nutzung	Fremdnutzung / Vermietung / Wohnen	
Grundstücksgröße	1.259,00 m ²	
	davon anteilig	15,97 / 1.000 20,11 m ²
Objektart	Eigentumswohnung mit Kellerraum	
Baujahr	1960	
Sanierung	nach Bedarf	
fiktives Baujahr	1973	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	30 Jahre	
Wohnfläche gesamt	24,66 m ²	
Verkehrswert	120.000 €	
Bodenwert	anteilig	52.276 €

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objekt

Objektart	Eigentumswohnung mit Kellerraum
Objektlage	Hoherodskopfstraße 8-12 60435 Frankfurt am Main
Nutzung	Fremdnutzung / Vermietung / Wohnen

Laut Klingelschild ist die Wohnung vermutlich vermietet. Es gibt jedoch keine weiteren Informationen über Miet- oder sonstige Nutzungsverhältnisse. Da Angaben über eine von einem möglichen Mieter gezahlte Mietsicherheit nicht vorliegen, wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein möglicher neuer Eigentümer in die Verpflichtung gegenüber einem möglichen Mieter auf Rückzahlung der Mietsicherheit eintreten muss. Der mögliche Zahlungsanspruch eines Mieters wurde in dem vorliegenden Gutachten nicht berücksichtigt.

1.2 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Frankfurt am Main Heiligkreuzgasse 34 60313 Frankfurt am Main
Aktenzeichen:	842 K 32/23
Auftrag vom	18.09.2023
Auftragszweck	Feststellung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftragsinhalt	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB

Das vorliegende Gutachten ist nur für o.g. Auftraggeber und Zweck bestimmt. Änderungen, Fortschreibung, Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens oder dessen Inhalte sind nur mit Zustimmung des Verfassers gestattet.

1.3 Gutachtenerstellung

Das Gutachten wurde erstellt von:

Alexander Gräfe MRICS | Partner

von der AKH öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Ingenieur Architekt
CIS HypZert (F)
RICS Registered Valuer
Recognised European Valuer (REV)
Immobilienökonom (IRE|BS)

Gräfe | Augustini | Partner - Sachverständige für Immobilienbewertung

Frankfurter Straße 181a
63263 Neu-Isenburg
06102 57 97 420
sekretariat@gri-online.de

unter Mitarbeit von

Sabina Vowinckel (Juniorgutachterin)
Dipl.-Ing. Architektin, Immobilienökonomin (IRE|BS)

1.4 Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 8733 vom 30.08.2023 mit letzter Änderung vom 30.08.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 11.08.2023
- Auftraggeberseitige Informationen zum Bewertungsobjekt vom 10.10.2023
- Wirtschaftsplan 2019 vom 24.05.2018
- Teilungserklärung vom 19.06.2002
- Amtsgericht Beschlussausfertigung vom 28.08.2023

Der Sachverständige geht in dieser gutachterlichen Wertermittlung auftragsgemäß, ungeprüft davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

1.5 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses
- Marktberichte des Gutachterausschusses und örtlicher Marktteilnehmer
- Internetrecherche bzgl. Angebotsmieten und -kaufpreise

Die nachfolgende Wertermittlung stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objekt- und Marktdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Die Richtigkeit und die Vollständigkeit nicht verifizierbarer Angaben wird auftragsgemäß vorausgesetzt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

1.6 Ortsbesichtigung

Datum 10.10.2023

Teilnehmer Alexander Gräfe (Sachverständiger)

Da der Eigentümer/Schuldner am Besichtigungstermin, den 10.10.2023, nicht angetroffen wurde, konnte lediglich eine Außenbesichtigung stattfinden. Die Besichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird daher hilfsweise das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung im Inneren als Prämisse zugrunde gelegt. Einige während der Objektbesichtigung gefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in der Anlage beigefügt.

1.7 Besonderheiten dieser Wertermittlung

Unter Berücksichtigung dessen wurde das Gutachten auftragsgemäß nach dem äußeren Eindruck erarbeitet.

Die Beschreibung des Objekts erfolgte auf den möglichen Feststellungen des Ortstermins. Zur Ermittlung des Sachwertes wurde die Ausstattung des Gebäudes baujahrestypisch in Ansatz gebracht. Daneben finden teilweise auch Erfahrungen aus Bewertungen im näheren Umfeld Berücksichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die vorliegende Wertermittlung bzw. der ermittelte Verkehrswert infolge der oben angeführten Umstände mit erheblichen Unsicherheiten behaftet ist

Bei der gegebenen Sachlage kann der verantwortliche Sachverständige keine Haftung für nicht auszuschließende Wertabweichungen in Bezug auf die ermittelten Werte nach Würdigung der benannten Unterlagen zu einem späteren Zeitpunkt übernehmen.

1.8 Wertermittlungsgrundlage

Der Auftraggeber beauftragte den Sachverständigen am 18.09.2023 zur Erstellung dieser schriftlichen Wertermittlung.

Die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gemäß § 194 BauGB erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV ist vorrangig für die modelltheoretischen Ableitungen der für die Wertermittlung benötigten Daten (Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze usw.) durch die Gutachterausschüsse bestimmt.

Zum 01.01.2022 trat die novellierte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Kraft. Die zum Stichtag vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse wurden auf Grundlage der bis zum 31.12.2021 gültigen Fassung der ImmoWertV ermittelt.

Unter Beachtung dessen wird von der Übergangsregelung § 53, Abs. 2 der ImmoWertV 2021 Gebrauch gemacht (Inhalt: Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 kann bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 1 festgelegt sowie die Restnutzungsdauer abweichend von § 12 Absatz 5 Satz 1 und Anlage 2 ermittelt werden).

Die vorliegende Wertermittlung erfolgt daher in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 (ImmoWertV, BGBl. 2010 I Nr. 25). Ein Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert (Marktwert) besteht durch die Novellierung der ImmoWertV nicht.

Bestandteile des Auftrages sind die Grundlagen der Wertermittlung, der Stichtag, der Zweck dieser Wertermittlung, die Methodik, der Wertbegriff sowie die Voraussetzungen und besonderen Umstände.

Der Wertermittlungsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 10.10.2023.

Diese ist maßgebend für die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, insbesondere für die Gesamtheit der für die Preisbildung von Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Qualitätsstichtag, auf den sich diese Wertermittlung bezieht, ist der 10.10.2023.

Dieser ist maßgebend für den Zustand des Wertermittlungsgegenstandes insbesondere für die Gesamtheit seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale.

Alle Feststellungen in dieser Wertermittlung zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen, erfolgen ausschließlich auf Grund vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen, die der Wertermittlung ungeprüft bzw. nur auf Plausibilität überprüft zugrunde gelegt werden, sowie auf Grund der durch den Sachverständigen durchgeföhrten Ortsbesichtigung.

Bodenbeschaffenheit, Untergrundverhältnisse, eventuelle Altlasten und eventuelle unterirdische Leitungen zu untersuchen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eventuell vorhandene Altlasten im Boden sind in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für diese Wertermittlung wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass keine besonders wertbeeinflussenden Boden- und Baugrundverhältnisse, insbesondere keine Kontaminationen bzw. Altlasten, vorliegen.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht durch den Sachverständigen. In diesem Gutachten wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass diese Bestimmungen eingehalten wurden.

Zum Wertermittlungsstichtag waren Angabe gemäß sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere Auskünfte, können nach der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte in dieser Wertermittlung kann der Sachverständige keine Gewährleistung übernehmen.

Zur Ermittlung von Mietflächen, Bauzahlen u.ä. mehr wurden die vom Auftraggeber überreichten Unterlagen und vom Sachverständigen beschafften Unterlagen zugrunde gelegt. Aufmaße konnten naturgemäß nicht erstellt werden, weitere Überprüfungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Die angegebene Flächengrößen wurden anhand überschlägiger Berechnungen oder anderer geeigneter Kontrollen plausibilisiert.

Die im vorliegenden Gutachten ausgewiesenen Werte werden zur besseren Lesbarkeit ohne/mit wenigen Nachkommastellen dargestellt. Interne Folgeberechnungen erfolgen dagegen mit allen verfügbaren Nachkommastellen. Daraus folgt, dass die im Gutachten dargestellten Werte nicht in allen Fällen rechnerisch exakt nachvollzogen werden können.

1.9 Allgemeine Unterlagen

BauGB, BauNVO, ImmoWertV

Ernst - Zinkahn - Bielenberg - Krautzberger: "Baugesetzbuch - Kommentar, einschließlich Kommentar zur Baunutzungsverordnung und Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung", Loseblattausgabe neuester Stand, Berlin / Bonn

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44).

DIN

DIN 276-1 :2006-11 Kosten im Bauwesen - Teil 1: Hochbau, Dezember 2012 und DIN 277-1:2016-01 Grundflächen und Rauminhalt im Bauwesen

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Wiesbaden. "Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

BetrKV

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

1.10 Bewertungsgrundsätze

Wertbegriffe

Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch

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

Objektivierter Wert

Der Verkehrswert oder Marktwert wird nur von objektiven rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten des Wertermittlungsgegenstandes in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt. Er ist unabhängig von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr

Freier Wettbewerb

Es ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wettbewerbsbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis für bebaute und unbebaute Grundstücke bildet sich somit auf einem freien Grundstücksmarkt. Dabei wird er wesentlich von der Nutzenschätzung von Käufern und Verkäufern und dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Bewertungsmethoden

Die Wahl der Bewertungsmethode wird von den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den Umständen des Einzelfalles bestimmt. Die Wertermittlungsverfahren werden in Anlehnung an die Grundsätze der Wertermittlungsverordnung mit den Wertermittlungsrichtlinien angewendet.

Ertragswertverfahren

Regelmäßig steht ein marktorientiertes Ertragswertverfahren im Mittelpunkt der Immobilienbewertung. Der Ertragswert ergibt sich als Barwert künftiger Ertragsüberschüsse (Zukunftserfolge) infolge der Bewirtschaftung der Immobilie, besonders zu berücksichtigende Umstände der Bewirtschaftung werden in Sonderwerten erfasst.

Sachwertverfahren

Bei Immobilien des individuellen Wohnungsbaues mit am Grundstücksmarkt regelmäßig dominierender Eigennutzungsnachfrage gelangt regelmäßig ein Sachwertverfahren (Substanzwertverfahren) zur Anwendung. Der Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich als Rekonstruktions- oder Wiederbeschaffungswert mit Berücksichtigung des Alters durch Abschläge, die sich aus dem Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer ergeben. Einem ermittelten Rekonstruktionszeitwert der baulichen Anlagen fehlt regelmäßig der Bezug zum Grundstücksmarkt, weshalb der Sachwert in der Regel durch besondere Zu-/ Abschläge an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden muss.

Vergleichswertverfahren

Beim Vergleichswertverfahren wird aus Kaufpreisen unmittelbar oder mittelbar vergleichbarer Immobilien ein Vergleichswert abgeleitet. Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen der Bewertungsmobilie werden durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt. Eine Variante ist der Vergleich über Multiplikatoren, Ertragsfaktoren oder Gebäudefaktoren. Vergleichsfaktoren werden häufig zur Plausibilisierung von ermittelten Ertragswerten oder Sachwerten verwendet.

Bemessung des Verkehrswertes (Marktwert)

Ableitung des Verkehrswertes

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert von Grundstücken, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, üblicherweise aus dem Sachwert abgeleitet, da hier in der Regel die Eigennutzung im Vordergrund steht und Ertragsgesichtspunkte eine untergeordnete Rolle spielen. Sofern ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen, kann außerdem ein Vergleichswert ermittelt werden. Für die Verkehrswertableitung ist der direkte Marktbezug des Vergleichswertes vorteilhaft, insbesondere, wenn vom zuständigen Gutachterausschuss keine ausreichend differenzierten Marktanpassungsfaktoren für das Bewertungsobjekt ausgewiesen werden.

Im vorliegenden Fall standen nicht genügend, hinreichend vergleichbare Vergleichskaufpreise zur Verfügung, so dass der Verkehrswert nachfolgend aus dem Sachwert gemäß Ziffer 4.3 abgeleitet wird.

Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt

Die besonders zu berücksichtigende Lage auf dem Immobilienmarkt wird gekennzeichnet durch die Gesamtheit der für die Preisbildung des Bewertungsgegenstandes im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie allgemeine Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Fungibilität, Risiko-Rendite-Profil u.v.a.m. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht.

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

können im Einzelfall die Preisbildung auf dem Grundstücksmarkt beeinflussen. Sie bleiben jedoch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr außer Betracht. Entsprechendes gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

Weitere Begriffsdefinitionen

NHK 2010

Die NHK 2010 (Normalherstellungskosten 2010) enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/Quadratmeter Brutto-Grundfläche ($\text{€}/\text{m}^2$ BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant sind, wie z. B. Schallschutz oder Aufzugsanlagen in Mehrfamilienhäusern von Bedeutung. Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern (Gebäudearten Nummer 1.01 bis 3.33) enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

2. Grundstück

2.1 Grundbuchsituuation

Eigentumswohnung

Die Daten wurden dem Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 8733 vom 30.08.2023 mit letzter Änderung vom 30.08.2023 entnommen. Laut Angabe des Auftraggebers sind gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen gegenüber dem Bewertungstichtag eingetreten und es bestanden keine unerledigten Eintragungsanträge.

Amtsgericht Frankfurt am Main
Grundbuch von Eckenheim
Blatt 8733

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Eckenheim	10	10/69	Gebäude- und Freifläche Hoherodskopfstraße 8-12	1.259 m ²

Gesamtgrundstücksfläche 1.259 m²

Miteigentumsanteile

Blatt	Sondereigentum	Miteigentumsanteil
8733	verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 26 gekennzeichneten Wohnung.	15,97 / 1.000
	Miteigentumsanteil gesamt	15,97 / 1.000

Bewertungsrelevante Gesamtgrundstücksfläche 20,11 m²

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Nr. 8708 bis Nr. 8734). Die hier eingetragenen Miteigentumsanteile sind durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Herrschvermerke

Lfd. Nr. 2/ zu 1: Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum (im Aufteilungsplan mit Nr. 18 bezeichnet).

Abteilung I

Lfd. Nr. 3. siehe Grundbuchauszug/Datenblatt

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankfurt am Main), 842 K 32/23); eingetragen am 30.08.2023.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

Bewertung für das Ergebnis

Aus den oben genannten Eintragungen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt und die derzeitige Nutzung kein Werteinfluss. Es handelt sich um übliche Versorgungs- und Erschließungsdienstbarkeiten im städtischen Raum. Zudem ist der Verkehrswert gem. ZVG lastenfrei auszuweisen. Die Eintragungen in Abt. II der Grundbücher haben auf die Bebauung des Bewertungsgrundstückes keinen gesondert zu berücksichtigenden Werteinfluss.

2.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Flächennutzungsplan

Das Wertermittlungsobjekt liegt gemäß nach Flächennutzungsplan (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 FrankfurtRheinMain) in einer Fläche, die als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.



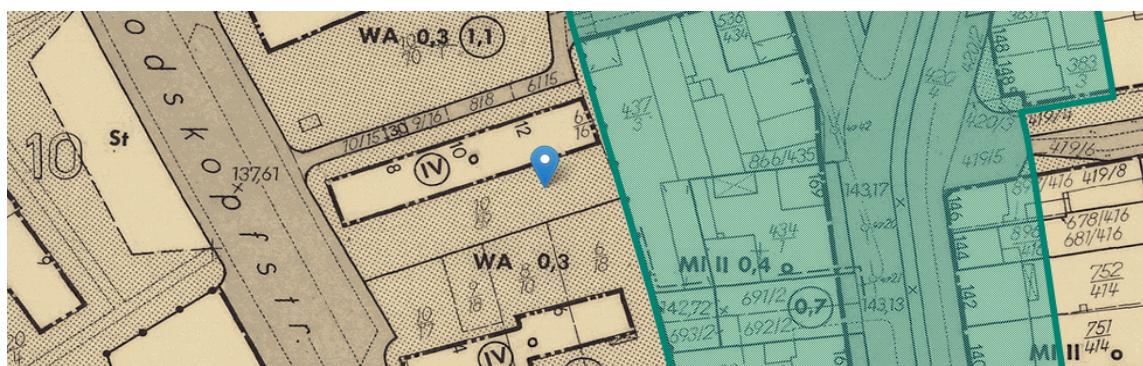
Bebauungsplan

Für den Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, existiert gemäß Internetpräsenz der Stadt Frankfurt am Main der Bebauungsplan "NO 81c Nr. 2 "Preungesheim Süd", mit folgenden Festsetzungen:

- Zahl der Vollgeschoss als Höchstgrenze IV
- Allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschoßflächenzahl 1,0

Stellplatzbeschränkung gem. § 3: Zone I

Herstellungspflicht der Stellplätze wird auf 70% beschränkt.



Entwicklungszustand / Erschließung

Es handelt sich um baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV ("Baureifes Land im Sinne des § 3 ImmoWertV sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind."). Das Grundstück ist verkehrsmäßig (Erschließungsstraße) und technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten lagen nicht vor. Es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung liegt nicht vor. Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Sollten sich diesbezüglich andere Erkenntnisse ergeben ist das vorliegende Gutachten entsprechend anzupassen.

Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

2.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen ohne Grundbuch

Baulasten

Auftragsgemäß wurde seitens des Unterzeichnenden keine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis eingeholt. Es wird von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des Auftraggebers und dem Onlineauftritt des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

Altlasten

Es liegt keine Auskunft aus dem Bodenbelastungskataster vor. Aufgrund der bisherigen bekannten Objektnutzungen ergibt sich kein grundsätzlicher Altlastenverdacht. Gem. Auskunft des Auftraggebers sind keine Altlasten bekannt. Auch aus der durchgeföhrten Objektbesichtigung ergaben sich diesbezüglich keine Verdachtsmomente. Der Altlastenverdacht wird zum derzeitigen Kenntnisstand als unwahrscheinlich eingestuft. Für die Wertermittlung wird insofern von einem altlastenfreien Zustand ausgegangen.

Sonstige Lasten und Beschränkungen

Aus den weiteren vorliegenden Unterlagen und den erhaltenen Auskünften gehen keine sonstigen wertrelevanten Rechte, Belastungen, Beschränkungen oder Ähnliches hervor.

Bewertung für das Ergebnis

In dieser Wertermittlung ergeben sich aufgrund der Grundstücksmerkmale keine wertbeeinflussenden Umstände, die außerhalb der jeweils herangezogenen Verfahren gesondert zu berücksichtigen wären. Die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale sowie die Marktanpassung erfolgt bei der Ermittlung des Verkehrswertes.

2.4 Beschaffenheitsmerkmale des Grundstückes (§ 6 Abs. 5 ImmoWertV)

Größe

Die Fläche des Gesamtgrundstückes beträgt 1.259 m².

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einem Flurstück mit regelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte verwiesen.

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist nahezu eben.

Verkehrliche Erschließung

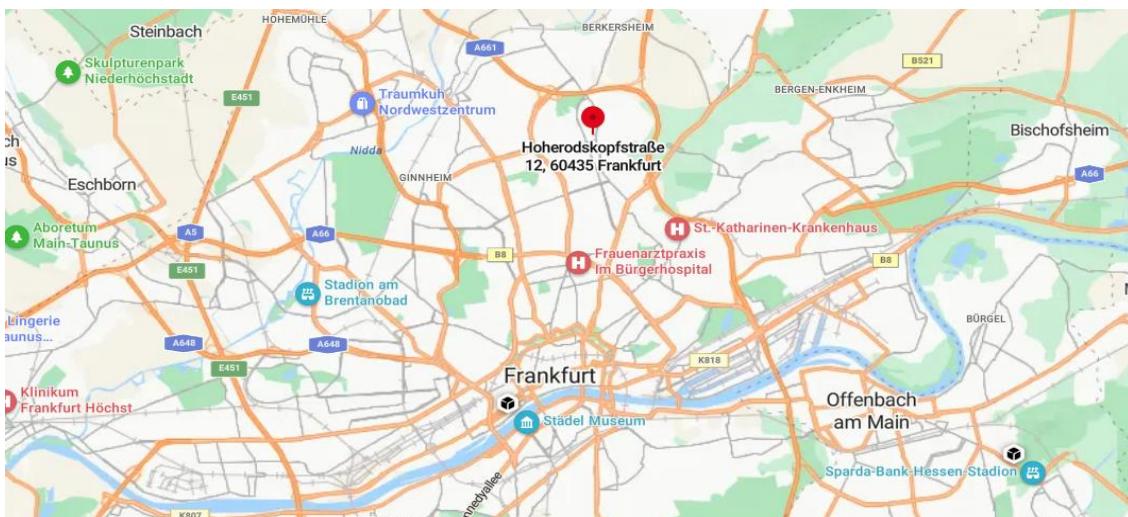
Die Zufahrt erfolgt über die westlich verlaufende Hohenrodskopfstraße.

Ver- und Entsorgung

Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden.

2.5 Standortanalyse

Makrolage



Allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 ImmoWertV)

Wirtschaftslage

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch geopolitische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukrainekrieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich im zukünftigen Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breitgetragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich. Gegenwärtig ist jedoch weiterhin von einem Verkäufermarkt auszugehen, wobei sich die zuletzt deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen dämpfend auf das Marktgeschehen auswirken (können).

Die Europäische Zentralbank hat den Leitzins am 14.09.2023 um weitere 0,25 Prozentpunkte, auf 4,5% angehoben. Es ist die zehnte Zinserhöhung der Euro-Zentralbank seit dem 21. Juli 2022. Grund ist die hohe Inflationsrate im Euroraum.

Im 2. Quartal 2023 ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber dem Vorquartal saison- und kalenderbereinigt um 1,9 Prozent gestiegen. Der Anstieg ist allerdings auf den Anstieg der Preise zurückzuführen. Preis-, saison- und kalenderbereinigt ist das BIP im 2. Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal stagniert, d.h. nahezu unverändert geblieben. Im Vergleich mit dem gleichen Quartal des Vorjahres ist das BIP preisbereinigt um 0,6 Prozent gesunken. . Die schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit weiterhin anhaltenden Lieferengpässen, weiter steigenden Preisen und dem Krieg in der Ukraine beeinflusst die Wirtschaftsleistung noch weiter.

Wirtschaftliche und demographische Entwicklung des Makrostandorts

Die Europastadt Frankfurt am Main ist mit ca. 746.000 Einwohnern (Stand 2019) die fünftgrößte Stadt Deutschlands und die größte Stadt in Hessen. Sie ist ein bedeutendes Industrie-, Dienstleistungs- und Messezentrum und einer der wichtigsten internationalen Finanzplätze. Hier sitzen große Banken wie die Europäische Zentralbank, die Deutsche Bundesbank, die Frankfurter Wertpapierbörsen und zahlreiche Finanzinstitute wie die Deutsche Bank, Commerzbank, KfW und viele weitere. Zudem ist Frankfurt bedeutender Verkehrsknotenpunkt in Europa mit einem der größten Flughäfen der Welt, dem Hauptbahnhof Frankfurt als zentralen Bahnknotenpunkt, sowie dem Frankfurter Kreuz als einem der meistbefahrenen Straßenknotenpunkte und dem DE-CIX - der gemessen am Durchsatz - als weltweit größter Internet-Knoten gilt.

Frankfurt besitzt zwei Universitäten, zwei Kunsthochschulen sowie mehrere Fachhochschulen und außerdem 140 allgemeinbildende Schulen. An weiterführenden Schulen bestehen zudem 14 städtische Gesamtschulen, 16 Realschulen und 12 Hauptschulen. Unter den 26 berufsbildenden Schulen in Frankfurt bestehen 16 in städtischer und 10 in privater Trägerschaft. Hierzu zählen auch der Mediacampus Frankfurt des Börsenvereins des deutschen Buchhandels und die Academy of Visual Arts. Es existieren in Frankfurt die Max-Planck-Institute für europäische Rechtsgeschichte, Biophysik und Hirnforschung, das Frankfurt Institut for Advanced Studies, das Leibniz-Institut für Bildungsforschung und Bildungsinformation DIPF.

Strukturdaten

Die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main beträgt (Stand September 2023) 5,9 % und liegt damit über dem aktuellen Bundesdurchschnitt der bei 5,7 % liegt. Hessen liegt bei 5,3 %.

Folgende Kennwerte wurden durch den Sachverständigen für Frankfurt am Main recherchiert:

Kaufkraft 2023:

Volumen in Mio. €: 21.588,76
Volumen pro Kopf in €: 28.435,30
Kaufkraft-Index (D=100): 109,89

Einzelhandelsumsatz 2023:

In Mio. €: 7.285,19
Pro Kopf in €: 9.595,57
Umsatzkennziffer (D=100): 130,25

Demographietyp

Gemäß Auskunft der Bertelsmann Stiftung "Wegweiser Kommune" wird Frankfurt am Main als Typ 7 "Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik" Kommune charakterisiert.

"Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Der leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen, die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke sowie eines vielfältigen Wohnraumangebots, die Integration von Zuwander:innen sowie die Verhinderung sozialer Segregation. Zwar sind die Kommunen im Typ 7 durch das vergleichsweise geringste Medianalter über alle Typen hinweg gekennzeichnet, doch aufgrund der hohen Einwohnerdichte und des großen Anteils an Einpersonen-Haushalten ergeben sich große Herausforderungen in Bezug auf die Infrastruktur."

Mikrolage



Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Frankfurt am Main, im Stadtteil Eckenheim, nördlich der Frankfurter Innenstadt, in einem Wohngebiet.

Ortslage

In Luftlinie ca. 1 km nördlich des Frankfurter Hauptfriedhofs und ca. 5 km der Innenstadt II gelegen. Eckenheim grenzt im Norden an Frankfurter Berg, im Osten an Preungesheim, im Westen an Eschersheim und im Süden an Nordend-West (Innenstadt III).

Verkehrslage

ÖPNV

Der öffentliche Personennahverkehr wird in Frankfurt Eckenheim über Bus- und U-Bahn abgewickelt. Die U-Bahn- und Bushaltestelle "Ronneburgstraße" (U5, 39, N5) sind ca. 200 m fußläufig entfernt gelegen und bieten Verbindungen zu den umliegenden Stadtteilen. Der Frankfurter Hauptbahnhof ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 20 min. erreichbar.

Individualverkehr

Bei der Hoherodskopfstraße handelt es sich um eine voll ausgebauten, in beide Richtungen befahrbare Wohnstraße, die dem Anliegerverkehr dient. Für den Individualverkehr besteht über die nördlich verlaufende, vom Bewertungsobjekt aus gut erreichbare (ca. 8 min.) A 661 eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz mit Anschluss an A 3 und die A 5.

Parkierungssituation

Entlang der Hoherodskopfstraße befinden sich freie Stellplätze zur Verfügung.

Infrastruktur

Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs sind im fußläufig erreichbaren Umfeld vorhanden.

Umgebungsbebauung

Die Nachbarbebauung wird zum Großteil durch mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren vier- und fünfgeschossigen Wohnhausbebauungen bestimmt. In der Umgebung sind Reihenhäuser, Ein- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Immissionen

Am Tag der Ortsbesichtigung konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen (Verkehrs- und Fluglärm) festgestellt werden.

Abschließende Lagebeurteilung

Unter Berücksichtigung der Infrastruktur, des Standortumfelds und der benachbarten Bebauungen sowie der Lage mit guter Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als gut beurteilt werden.

3. Bauliche Anlagen

3.1 Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteinfluss haben.

Die Innenbesichtigung wurde trotz vorheriger schriftlicher Ankündigung bei den Verfahrensbeteiligten durch den Eigentümer/Schuldner nicht ermöglicht. Für die Bewertung wird das äußere Erscheinungsbild und eine baujahrestypische Ausstattung als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

Struktur

Bewertungsgegenstand ist die Eigentumswohnung im Dachgeschoss links eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses (Hausnummer 8-12) mit Kellergeschoss. Das Gebäude ist im Jahr ca. 1960 errichtet, verfügt über 3 Treppenhäuser und insgesamt 26 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss bis 4.Obergeschoss sind jeweils 2 Wohnungen pro Treppenhaus und Etage erschlossen. Im Dachgeschoss befinden sich nur 2 Wohnungen (Haus Nr. 8 - rechts und im Haus Nr. 12 links). Das Gebäude ist giebelseitig an die östliche Grundstücksgrenze gebaut. Die Zuwegung und Erschließung erfolgt vom Norden. Die zu bewertende 1-Zimmer Wohnung verfügt über gesamt ca. 24,66 m².

Konstruktion und Ausstattung

Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Aufgrund der nicht gewährten Innenbesichtigung basieren die Angaben auf dem äußeren Erscheinungsbild und einer baujahrestypischen Ausstattung:

Das Mehrfamilienhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Die Dachflächen sind als Satteldach ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und farblich gestaltet. Die Fenster sind isolierverglaste Kunststoffrahmenfenster mit manuell betriebenen, außenliegenden Rollläden.

Die Wohnung wird über eine Gas-zentralheizung und weiterführend über Heizkörper mit Wärme versorgt. Auch die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral. Alle Innenwände und Decken sind verputzt, gestrichen und tapeziert. Die Innentüren sind aus Holz. In der Wohnung bestehen die Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat. Das Wannenbad verfügt über einen Fliesenspiegel. Die Ausstattung kann als durchschnittlich bezeichnet werden.

Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzfassade, gestrichen
Decken:	Stahlbetondecken
Treppen:	Unbekannt, zweiläufige Stahlbetontreppe (unterstellt)
Dach:	Satteldach mit Dachflächenfenstern. Eindeckung mit Ziegeln.
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster
Rollläden:	Außenrolladen

Böden:	Unbekannt Wohn- und Schlafzimmer einfache Bodenbeläge, Bäder und Küche gefliest (unterstellt)
Wände:	Massivwände Tapeten oder Putzflächen gestrichen (unterstellt)
Türen:	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitten.
Bad/Sanitär:	Unbekannt Standardobjekte (unterstellt)
Heizung:	Gaszentralheizung
Sonstiges:	
Außenanlage:	Im Bereich der Grünanlage überwiegend Rasenfläche mit Baumbestand. Die Zuwege sind befestigt.
Gesamturteil	Die Liegenschaft zeigte sich äußerlich in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist funktional und baujahrestypisch.

3.2 Baulicher Zustand

Soweit ohne Zugang zum Grundstück bzw. von der Straße aus sichtbar (Besichtigung wurde seitens des Eigentümers nicht ermöglicht), waren keine wertbeeinflusstenende Schäden und Mängel erkennbar. Das Wohnhaus befindet sich augenscheinlich in einem leicht unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand. Da die Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, wird für die Bewertung ein entsprechender Unterhaltungszustand als Prämisse auch im Innern zugrunde gelegt.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Die obige Aufstellung erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellt keine bautechnische Gebäude- oder Schadensuntersuchung dar. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auftragsgemäß keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Ebenso wurde keine Prüfung der Standsicherheit, der Einhaltung der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der Energieeinsparverordnung bzw. hinsichtlich daraus ggf. resultierender Nachrüstpflichten durchgeführt.

3.3 Nachhaltigkeit / ESG (Environmental – Social – Governance)

Die zunehmende Bedeutung von Nachhaltigkeits-/ESG-Kriterien in der öffentlichen und politischen Diskussion sowie im europäischen Rechtsrahmen hat vielfältige Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Die wertbestimmenden Eigenschaften von Immobilien können in unterschiedlicher Weise berührt sein (z. B. Ertragskraft, Marktgängigkeit, Finanzierbarkeit, CAPEX).

Für eine sachgerechte Beurteilung in Bezug auf ESG-Kriterien wurden entsprechende Scoring-Modelle entwickelt (z. B. GRESB, ECORE). Ein ESG-Scoring liegt zu dieser Wertermittlung nicht vor.

Ergänzend können Energieausweise bzw. EPC (Energy Performance Certificates) und Nachhaltigkeitszertifikate herangezogen werden.

Im Rahmen der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens standen keine Informationen über die energetischen Eigenschaften des Gebäudes zur Verfügung. Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) lag nicht vor.

In dem vorliegenden Gutachten werden keine Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudes berücksichtigt.

Mögliche Auswirkungen von Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Kriterien auf den Verkehrswert/Marktwert von Immobilien überlagern sich mit anderen Einflüssen und können in der Regel nicht isoliert betrachtet oder quantifiziert werden. Sie spiegeln sich auch in den Ansätzen für die Wertermittlung wider (z.B. marktüblich erzielbarer Mietzins, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer) und werden somit implizit berücksichtigt.

3.4 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird am oberen Rande der in Anlage der ImmoWertV genannten Bandbreiten von 80 Jahren gewählt. Die Restnutzungsdauer gibt den Zeitraum an, den die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Abweichend vom tatsächlichen Baujahr kann dabei je nach erfolgten bzw. unterlassenen Instandsetzungen, Modernisierungen etc. ein fiktives Baujahr entsprechend dem baulichen Zustand angesetzt werden.

Baujahr	1960
Sanierung	nach Bedarf
Fiktives Baujahr	1973
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30 Jahre

3.5 Flächenangaben und Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche gesamtes Mehrfamilienhaus

Die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277 ist die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen inkl. deren konstruktiver Umschließung. Nachfolgend wird nur die BGF der überwiegend vollständig umbauten Bereiche berücksichtigt (z.B. inkl. eingerückter Loggien und exkl. vorspringender Balkone oder Dachterrassen). Eine Flächenermittlung lag nicht vor. Nachfolgend werden die Flächen aus dem Lageplan grob überschlägig ausgemessen und mit hinreichender Genauigkeit der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Sie stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

EG	ca.	487 m ²
1. OG	ca.	487 m ²
2. OG	ca.	487 m ²
3. OG	ca.	487 m ²
DG	ca.	487 m ²
<u>Oberirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	2.435 m²
KG	ca.	487 m ²
<u>Unterirdische Bruttogrundfläche</u>	ca.	487 m²
<u>Gesamte Bruttogrundfläche</u>	ca.	2.921 m²

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche	ca.	487 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche / Grundstücksfläche	ca. 0,39

Die Geschossfläche gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche	ca.	1.948 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 1,55

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit dem Nachweis nach der Baunutzungsverordnung identisch.

Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen oberirdischen Geschossen mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen zu ermitteln. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorliegen ist die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschoßes pauschal mit 75 % seiner Fläche zu berechnen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen.

wertrelevante Geschossfläche	ca.	2.313 m ²
WGFZ	wertrelev. Geschossfläche / Grundstücksfläche	ca. 1,84

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der auftraggeberseitig vorgelegten Wohnflächenermittlung entnommen, anhand der vorliegenden Unterlagen grob plausibilisiert und der Wertermittlung als richtig vorausgesetzt zugrunde gelegt.

Dachgeschoss rechts	Wohnung Nr. 26	24,66 m ²
Wohnfläche gesamt	ca.	24,66 m²

Flächenermittlungen sind nicht Teil des Auftrags. Die aus den Unterlagen übernommenen bzw. aus den Plänen oder Verhältniswerten näherungsweise ermittelten Daten wurden soweit möglich auf Plausibilität geprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße genommen, alle Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme.

3.6 Vermietbarkeit, Verkäuflichkeit, Gesamteindruck

Vermietbarkeit	Zu angemessenen Mietwerten nachhaltig gegeben
Verkäuflichkeit	Zu angemessenen Verkaufspreisen nachhaltig sichergestellt
Funktionalität	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung mit Kellerraum in guter Lage mit durchschnittlichen Ausstattung und guter Verkehrsanbindung. Das Objekt befindet sich augenscheinlich in einem durchschnittlichen Instandhaltungszustand. Die Grundrisskonzeption ist funktional und baujahrestypisch.

4. Wertermittlung

4.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Gemäß ImmoWertV ist das bzw. sind die, der Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde zu legende(n) Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und den zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Grundsätzlich stehen das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Marktwert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren ermittelt, sofern es sich um Objekte handelt, die üblicherweise der Eigennutzung dienen und ausreichend geeignete Vergleichspreise vorliegen. Der Wert typischer Mietwohnungen kann außerdem aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet werden, da diese in erster Linie als Kapitalanlage dienen und deshalb am Markt nach Ertragsgesichtspunkten gehandelt werden. Für wirtschaftlich handelnde Investoren steht dabei die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, also die erzielbare Rendite im Vordergrund. Auf das Sachwertverfahren wird verzichtet, da sich die Preisfindung von Eigentumswohnungen am Markt in der Regel nicht am Sachwert orientiert.

4.2 Bodenwertermittlung

Sowohl die Sach- als auch die Ertragswertermittlung erfordern die separate Ermittlung des Bodenwertes. Dieser wird gemäß ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen und vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Da im vorliegenden Fall keine direkten Vergleichspreise unbebauter Grundstücke in ausreichender Anzahl und Qualität zur Verfügung stehen, wird auf den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert zurückgegriffen.

Dieser wird zum Stichtag 01.01.2022 wie folgt ausgewiesen und bezieht sich auf Grundstücke mit den folgenden Eigenschaften:

1.800 €/m²

- Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser
 - erschließungsbeitragsfrei
 - baureifes Land
 - Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) 1,00

Das Bewertungsgrundstück entspricht bis auf die WGFZ den Eigenschaften des Richtwertgrundstückes. Im Folgenden wird daher der Bodenrichtwert entsprechend angepasst und mit 2.600 €/m² der nachfolgenden Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

WGFZ Bewertungsgrundstück	1,8	Koeffizient	1,444
WGFZ Richtwertgrundstück	1,0	Koeffizient	1,0
1.800 €/m ²	x	1,444 /	1 = 2.599 €/m ²

an die WGFZ angepasster Bodenwert ca. 2.600 €/m²

Bodenwert	1.259 m ²	x	2.600 €/m ²	=	3.273.400 €
Rundung					-3.400 €
Bodenwert des Grundstücks		fertig erschlossen und baureif			3.270.000 €
Bodenwert anteilig	15,97 / 1000				52.276 €

Plausibilitätskontrollen

Bodenwertanteil an der Wohnfläche	2.120 €/m ²
Bodenwertanteil am Verkehrswert	43,56%

Der Bodenwert steht unter der Prämisse eines altlastenfreien Grundstücks. Die Untersuchung und Bewertung des Bodens hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten ist nicht Bestandteil des Gutachtenauftrages und wurde nicht vorgenommen.

Es wurden in der Bemessung des Bodenwertes ebenso normale Gründungs- und Grundwasserverhältnisse angenommen, diesbezügliche Bodengutachten bzw. anderslautende Erkenntnisse lagen nicht vor.

Angaben über ggfs. noch anfallende Erschließungsbeiträge lagen nicht vor, im Folgenden wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

4.3 Vermietungssituation

4.3.1 Vermietbarkeit und Vermarktungsfähigkeit

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung in einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus mit Kellerraum in Frankfurt am Main, Stadtteil Eckenheim. Es handelt sich um eine Immobilie mit ‚normalem‘ Risiko. Das Objekt ist nach derzeitiger Beurteilung des Sachverständigen drittverwendungsfähig. Die Ausstattung ist durchschnittlich, der Grundriss ist funktional und baujahrestypisch und entspricht den marktüblichen Anforderungen. Das Wertermittlungsobjekt weist eine ‚normale‘ Marktgängigkeit zu einem marktüblichen Preisniveau auf.

4.3.2 Aktuelle Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt war zum Wertermittlungsstichtag vermutlich vermietet. Die Angabe zur Miethöhe hat nicht vorgelegen.

4.4 Marktsituation

Marktdaten wurden u.a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Tendenzen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

Allgemeine Rahmenbedingungen

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Die steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukrainekrieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die aktuellen Marktgegebenheiten führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt.

Grundstücksmarkt Angebotspreise



Gemäß Auswertung des IIB wird die Lage des Wertermittlungsobjektes als gute Wohnlage angegeben. Für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1960 wird ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche (25 m^2) von ca. $5.409 \text{ €}/\text{m}^2$ für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Kaufpreisspanne wird mit rund $3.548 \text{ €}/\text{m}^2$ bis rund $10.679 \text{ €}/\text{m}^2$ angegeben.

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022 werden durchschnittliche Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand in Frankfurt am Main Stadt mit dem Wohnwert "gut" mit $5.000 \text{ €}/\text{m}^2$ und mit Wohnwert "mittel" mit $3.800 \text{ €}/\text{m}^2$ benannt. Eigentumswohnungen im Bestand im Umland von Frankfurt am Main mit einem Wohnwert "gut" werden mit $3.500 \text{ €}/\text{m}^2$ und mit einem Wohnwert "mittel" mit $2.800 \text{ €}/\text{m}^2$ benannt.

Im Preisatlas von Homeday (Abruf am 16.10.2023) wird für Wohnungen in dieser Lage ein durchschnittlicher Kaufpreis von $4.950 \text{ €}/\text{m}^2$ genannt. Der Preistrend über die vergangenen 12 Monate wird mit - 18 % angegeben.

Gemäß Capital Immobilien-Kompass (Abruf am 16.10.2023) werden Eigentumswohnungen aus dem Bestand unter Beachtung der gegebenen Bewertungsparameter in Frankfurt Eckenheim zurzeit im Schnitt für 4.450 €/m² zum Kauf angeboten.

Grundstücksmarkt Vergleichspreise

Frankfurts wachsende Wirtschaft und Bevölkerungszuwachs treiben die Wohnkosten in fast allen Stadtteilen deutlich in die Höhe, insbesondere in begehrten Innenstadtgebieten. Die Stadt reagiert mit verstärktem Baulandausbau und steigenden Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser. Aktuell liegt der Schwerpunkt der Bauaktivitäten im Ostend und dem Lyoner Quartier, wo ungenutzte Büros in Micro-Apartments umgewandelt werden, speziell für Pendler und Studenten. Zudem dominieren Wohnhochhäuser den Wohnungsmarkt, da ihr Image sich von unattraktiv zu attraktiv gewandelt hat. Zahlreiche Hochhausprojekte sind bereits abgeschlossen, in Bau oder in Planung, darunter das "FOUR" in der Frankfurter Innenstadt, ein Ensemble aus vier gemischt genutzten Hochhäusern.

Gemäß Immobilienmarktbericht Frankfurt wurden in Sindlingen im 2. Halbjahr 2022 56 Eigentumswohnungen mit einem mittleren Preis von 4.330 €/m² veräußert. Im 1. Halbjahr 2022 waren es 34 Eigentumswohnungen mit einem mittleren Preis von 5.120 €/m².

Im ganz Frankfurt wurden im Jahr 2022 Angabe gemäß 3.127 Eigentumswohnungen mit einem Umsatz von 1.418,4 Mio. € veräußert. Im Jahr 2021 waren es 3.507 mit einem Umsatz von 1.914,4 Mio. €.

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Kaufpreise für Eigentumswohnungen (in den Jahren 2021-2022) am Standort (ganz Frankfurt am Main) und der Ursprungsbaujahresklasse zwischen 3.100 €/m² bis 6.500 €/m², als Mittelwert 5.200 €/m².

Mietmarkt Angebotsmieten

Gemäß Auswertung des IIB wird für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr von 1960 ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche (25 m²) von ca. 14,90 €/m² für den Standort des Bewertungsobjektes genannt. Die Mietpreisspanne wird mit rund 11,90 €/m² bis rund 23,90 €/m² angegeben.

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022 werden durchschnittliche Wohnungsmieten für Eigentumswohnungen im Bestand in Frankfurt am Main Stadt mit dem Wohnwert "gut" mit 13,25 €/m² und mit Wohnwert "mittel" mit 10,55 €/m² benannt. Mieten für Eigentumswohnungen im Bestand im Umland von Frankfurt am Main mit einem Wohnwert "gut" werden mit 10,00 €/m² und mit einem Wohnwert "mittel" mit 9,00 €/m² benannt.

Mietmarkt Vergleichsmieten

Eine Auswertung der Datenbank des Sachverständigen ergab Mieten für Eigentumswohnungen (in den Jahren 2022-2023) am Standort (ganz Frankfurt am Main) zwischen 7,78 €/m² bis 27,12 €/m², als Mittelwert 14,73 €/m².

4.5 Wesentliche Ansätze der Wertermittlung

4.5.1 Marktüblich erzielbare Erträge

In Würdigung der gegebenen Größe der Einheiten, des Ausstattungsstandards, der Lage der Flächen im Objekt, aber auch unter Berücksichtigung aktueller Tendenzen zum Wertermittlungsstichtag, der Veröffentlichungen gemäß Marktberichten und den Angaben aus dem Mietspiegel werden unten stehende, marktüblich erzielbare Mietansätze in Ansatz gebracht.

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um, aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete sowie unter Berücksichtigung der anhaltenden Preissteigerungen, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer. Die durchschnittlichen gewichteten Monatsmieten je Nutzungsart sehen wie folgt aus:

zum Stichtag	10.10.2023	
Wohnen	ca.	15,00 €/m ²
Gesamt-Jahres-Soll/Istertrag (siehe 4.3) Marktüblicher Jahresrohertrag	k. A. 4.439 €	

4.5.2 Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf marktüblichen Vergleichsansätzen und in Anlehnung an die Anlage 1 der Ertragswertrichtlinie sowie der II. BV.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die Anzahl der Mieter im Objekt und unter Berücksichtigung der absoluten Höhe werden eigentümerseitige Verwaltungskosten in marktüblicher Höhe von marktüblicher Höhe von 350 € pro Wohnung und Jahr berücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes und der Nutzungsart wie folgt angesetzt:

Wohnen	24,66 m ²	11,00 €/m ²	271,26 €
			271,26 €

Instandhaltungskostenanteil an den Herstellungskosten	0,01%
---	-------

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Für das Mietausfallwagnis sind bei wohnwirtschaftlich genutzten Grundstücken Erfahrungswerte von durchschnittlich 2,00 % in der Wertermittlungsliteratur (Kleiber) angegeben. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein Mietausfallwagnis von 2,00 % zugrunde gelegt.

Betriebskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes werden die Betriebskosten größtenteils durch die Mieter neben der Miete getragen.

Entsprechend auftraggeberseitiger Mitteilung verbleiben beim Eigentümer keine Betriebskosten.

Bewirtschaftungskostenanteil am Jahresrohertrag	16,00%
---	--------

4.5.3 Gesamt- /wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Gesamt-/ Restnutzungsdauer wird ausschließlich von der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit bestimmt. Ausgehend von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes von 80 Jahren wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren (in Abstimmung mit den sonstigen Bewertungsparametern) angenommen.

4.5.4 Liegenschafts- / Kapitalisierungszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (analog § 14 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist unter anderem abhängig vom Reinertrag der Bebauung, der Nutzungsart, der Lagequalität des Objektes, der Marktgütekennung des Objektes sowie der Marktlage zum Stichtag der Wertermittlung. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko.

Vom zuständigen Gutachterausschuss werden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum in den "anderen Stadtlagen" (außerhalb der zentralen Lagen) in mittlerer, einfacher und sehr einfacher Lage und einem Baujahr von 1950 - 1977 mit einem Ø Zinssatz von 0,6 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,9 veröffentlicht. In den "anderen Stadtlagen" (außerhalb der zentralen Lagen) in sehr guter und gehobener Lage und einem Baujahr von 1950 - 1977 wird ein Ø Zinssatz von 1,4 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,0 veröffentlicht.

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objektqualitäten des Bewertungsobjektes sowie der Objektart wird der Wertermittlung ein Liegenschaftszinssatz von 1,50 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite.

Bei marktüblichen Mieten und objekttypischen Bewirtschaftungskosten ergibt sich bezogen auf den ermittelten Ertragswert eine Bruttorendite von rund 3,70 %, eine Nettorendite von rund 3,11 % und ein nutzflächenbezogener Orientierungswert von rund 4.866 €/m² und einem Ertragsfaktor von 27,03.

4.6 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren gemäß § 17 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Rohertrag p.a. bei Vollvermietung **4.439 €**

In Abzug kommen die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten	0,0% des Rohertrags	0 €
Verwaltungskosten	7,9% des Rohertrags	350 €
Mietausfallwagnis	2,0% des Rohertrags	89 €
Instandhaltungskosten (s.o.)	6,1% des Rohertrags	271 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	16,0% des Rohertrags	-710 €

Reinertrag p.a. **3.729 €**

In Abzug kommt die angemessene Verzinsung des Bodenwertes:

Bodenwertverzinsung p.a. bei 1,50% Liegenschaftszinssatz **-784 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen p.a. **2.945 €**

Kapitalisierung zum Barwertfaktor nach ImmoWertV bei

1,50% Liegenschaftszinssatz und
30 Jahre Restnutzungsdauer

Ertragswert der baulichen Anlagen 24,02 x 2.945 € **70.733 €**

zzgl. Bodenwert gemäß Ziffer 13.2 Anteilig 52.276 €

vorläufiger Ertragswert **123.009 €**

Rundung **-3.009 €**

Ertragswert **120.000 €**

Plausibilitätskontrollen bezogen auf den vorläufigen Ertragswert

Ertragswert je m² Mietfläche 4.866 €/m²

Ertragsfaktor (Ertragswert / Rohertrag) 27,03

Bruttorendite (Rohertrag / Ertragswert) 3,70%

Nettorendite (Reinertrag / Ertragswert) 3,11%

4.7 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ableitung des Vergleichswertes aus einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Merkmale aufweisen und nachhaltig erzielbar sind.

Der sich ergebende Vergleichswert versteht sich vor ggf. erforderlicher objektspezifischer Zu- oder Abschläge. Diese werden aufgrund von Kontroll- bzw. Vergleichszwecken erst im Rahmen der Verkehrswertableitung vorgenommen.

Eckdaten des Bewertungsobjektes

Mietfläche	24,66 m ²
Baujahr	1960
Stichtag	10.10.2023



Im Hinblick auf die Lage- und Objektqualitäten des Bewertungsobjektes wird der Wertermittlung ein Vergleichswert von 4.800 €/m² pro m² Wohnfläche zugrunde gelegt.

Bandbreite und Mittelwert Wohnung

Minimum	24,66 m ²	x	3.100 €/m ²	76.446 €
Maximum	24,66 m ²	x	6.500 €/m ²	160.290 €
Sachverständiger Ansatz	24,66 m ²	x	4.800 €/m ²	118.368 €
Rundung				1.632 €
Vergleichswert - Verkehrswert				120.000 €

5. Verkehrswert

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

5.1 Ermittelte (gerundete) Werte

Bodenwertermittlung	(siehe Nr. 4.2 dieser Wertermittlung)		
	Flurstück	10/69	3.270.000 €
	anteilig	15,97 / 1000	52.276 €
Ertragswertermittlung			120.000 €
(siehe Nr. 4.6 dieser Wertermittlung)			
Vergleichswertermittlung			120.000 €
(siehe Nr. 4.7 dieser Wertermittlung)			

5.2 Feststellung des Verkehrswertes

Für die Ermittlung des Verkehrswertes bildet im vorliegenden Fall ausschließlich der Vergleichswert die Grundlage.

Vergleichswert		118.368 €
Rundungsbetrag		1.632 €
Verkehrswert insgesamt	per 10.10.2023	120.000 €
in Worten:	hundertzwanzigtausend Euro	

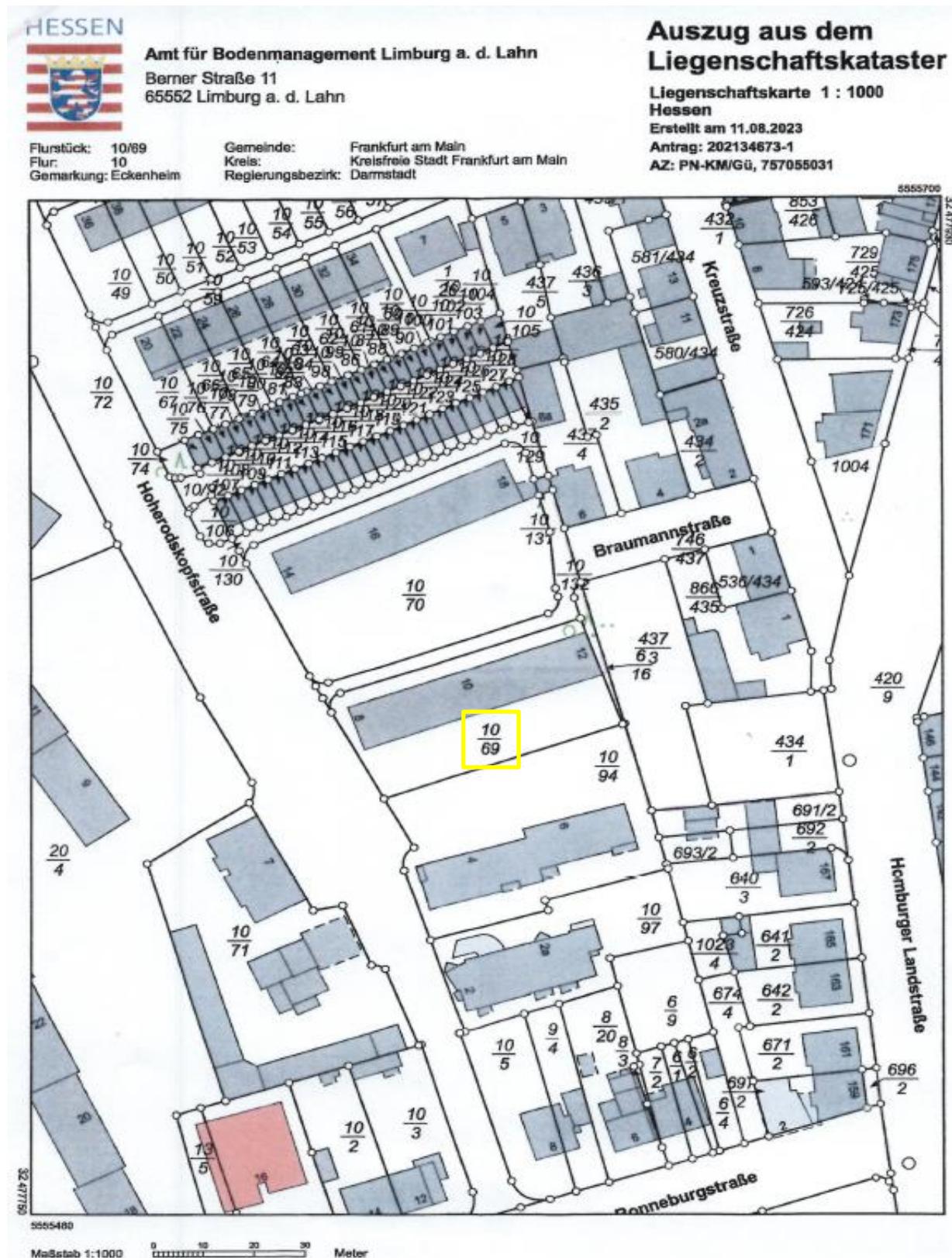
Plausibilitätskontrollen bezogen auf den Marktwert

Verkehrswert insgesamt je m ² Wohnfläche	4.866 €/m ²
Auftragsgemäß werden die Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke für das Zwangsversteigerungsverfahren getrennt ausgewiesen.	

Verkehrswert	per 10.10.2023	120.000 €
---------------------	-----------------------	------------------

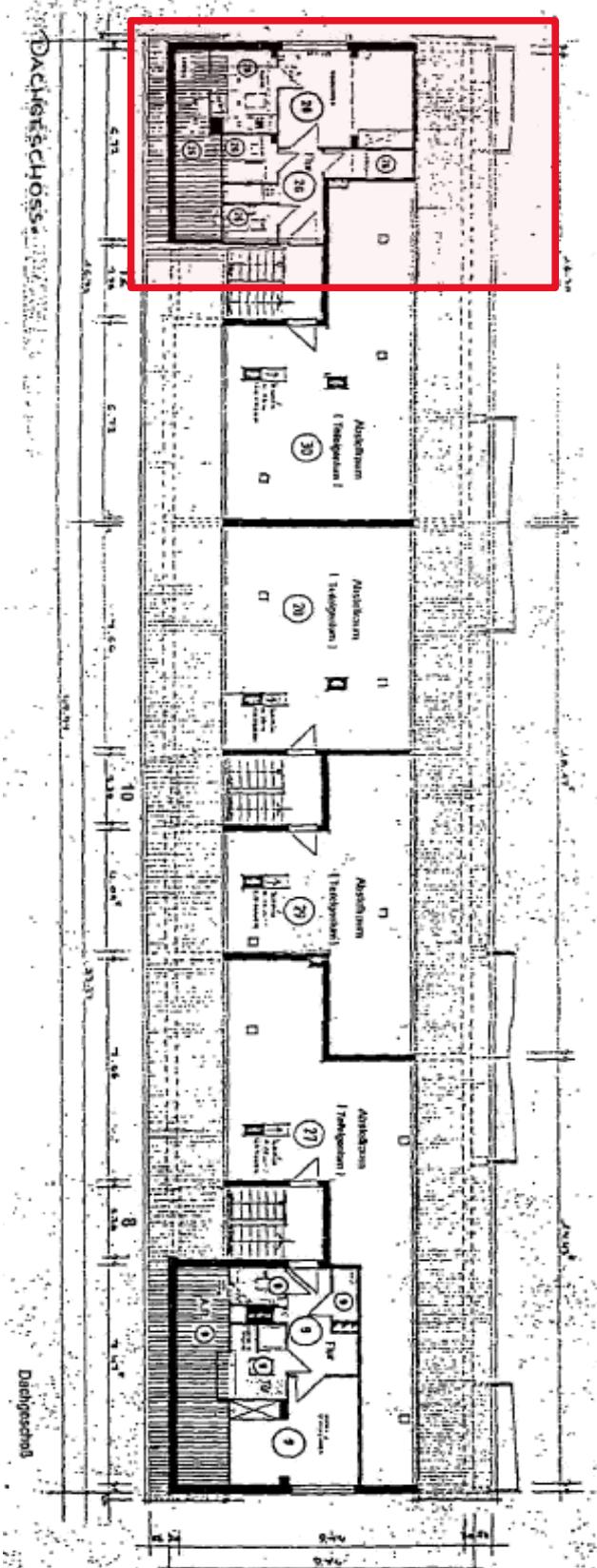
Anlage 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

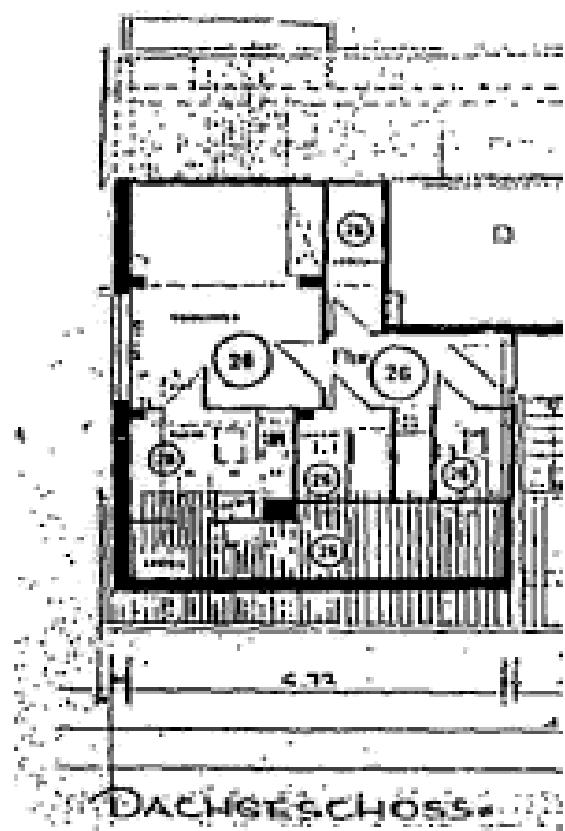


Anlage 2

Grundriss Dachgeschoss links



Grundrissausschnitt



Anlage 3

Fotodokumentation

